

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 BBauG, BauNVO und § 118 HBO)
für das Baugebiet Heppenheim-Unter-Hambach "In der Wasserschöpp",
5. Änderung und Erweiterung

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Gebäude gemäß § 4 BauNVO zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2. Je Grundstück (Gebäude) ist ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung zugelassen (§ 4 (4) BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1. Für die Bauweise und Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung, außerdem Traufhöhe, die mit max. 4,50 m über Geländeoberkante festgesetzt ist, gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen und Schnittzeichnungen.
- 2.2. Überschreitungen der Baugrenze zur Bergseite hin sind möglich, wenn es die topographischen Gegebenheiten zulassen und vom Stadtbauamt hierzu die schriftliche Einwilligung vorliegt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grenzabstände (§ 9 (2) BBauG)

- 3.1. Die in den Gebäudeschnitten eingetragenen Höhenlagen sind als Richtwerte zu beachten. Ebenso die in dem Bebauungsplan eingezeichneten Grenzabstände. Im Einzelfall sind Abweichungen von den angegebenen Höhen möglich. Sie müssen mit dem Stadtbauamt abgestimmt werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Dachsparren definiert.
- 3.2. Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung des Stadtbauamtes maßgebend.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig.

4.1. Baugebot (§ 39 b (3) BBauG)

Die ausgewiesenen Garagenanlagen grenzen mit der Rückseite an den Park- und Festplatz. Um frühzeitig eine geschlossene Anlage zu erhalten und die erforderliche zusammenhängende Begrünung sicherzustellen, sind die 6 bzw. 3 Garagen innerhalb von zwei Jahren nach Durchführung der Erschließung in gleicher Bauweise und zu gleicher Zeit zu erstellen. Die farbliche Gestaltung ist im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO)

- 5.1. Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von ca. 26° auszubilden. Sie sind mit Dachziegeln in roter Farbe einzudecken.
- 5.2. Dachgaupen sind nicht zulässig.
- 5.3. Dachversätze und Einschnitte sind zugelassen.
- 5.4. Die Fassaden der Gebäude können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden. Alle nach außen sichtbaren Bauteile müssen farblich aufeinander abgestimmt und in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden (grau, braun, beige etc.). Das Stadtbauamt steht beratend zur Verfügung.
- 5.5. Bei Abgrabungen (Terrassen) sind an allen Grundstücksgrenzen Vorkehrungen durch Stützmauern derart zu treffen, daß auf Nachbargrundstücken das bestehende Gelände erhalten bleiben kann.
- 5.6. Stützmauern dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- 5.7. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein differenziertes allgemeines Wohngebiet, welches eine einheitliche Oberleitung für die gesamte Gestaltung erforderlich macht. Die Oberleitung liege beim Stadtbauamt.

6. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 15 BBauG)

- 6.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten, zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, DIN 18920, Oktober 1973"). Vorhandene Bäume, die durch Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen beseitigt werden, sind in angemessenem Umfang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.2. Für die Neubepflanzung im öffentlichen und privaten Bereich sind nur einheimische, bodenständige Gehölze zulässig, wie:
 - Acer campestris (Feldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Betula pendula (Hängebirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Corylus Avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)
 - Fagus (Buche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Populus canescens (Graupappel)
 - Populus tremula (Zitterpappel)

Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ribes grossularia (Stachelbeere)
Robinia pseudoacacia (Robinie)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Virburnum Lantana (wolliger Schneeball)

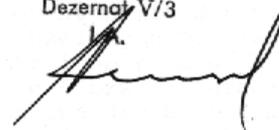
(Auswahl der obigen Gehölze jeweils nach den tatsächlichen Standortverhältnissen, d.h. in Abhängigkeit von Feuchtigkeit, Nährstoffgehalt usw.)

Bäume sind mit einem Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und 1 m Höhe anzupflanzen.

- 6.3. Stützmauern, Einfriedigungen, Mauerwangen, Freitreppen, Rampen, Mülltonnenplätze sind mit dem Gebäude zu planen und sind genehmigungspflichtig.
7. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc. § 118 (1) 3 HBO)
- 7.1. Mauern sind an den im Bebauungsplan eingetragenen Stellen zulässig. Als Material wird vorgeschlagen: Mauerwerk verputzt, Kalksandstein-Sichtmauerwerk, Sichtbeton in Brettstruktur, Natursteinmauerwerk.
- 7.2. Als Abgrenzung des Grundstückes zur öffentlichen Straße sind keine Zäune zugelassen. Hecken sind entsprechend der unter 6.2. aufgeführten Pflanzliste möglich. Als Stützen beim Aufwuchs sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mindestens 50 cm hinter der Grenze errichtet und max. 1,0 m hoch sind und somit künftig von der aufwachsenden Hecke überwuchert werden.
8. Müllbehälter (§ 118 (1) 3 HBO)
- 8.1. Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

Genehmigungsvermerk:

HAT VORGELEGEN
Darmstadt, den 08.11.2014
Der Regierungspräsident in Darmstadt
Dezernat V/3



Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Heppenheim, den 19.04.1983
600-Kö/he

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "In der Wasserschöpp"
im Stadtteil Unter-Hambach

Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden außer den Siedlungsflächen in "Heppenheim - Mitte" auch in den "Stadtteilen" Wohnbaugebiete ausgewiesen, die im Zeitraum bis 1985 für die "Eigenentwicklung" erschlossen werden sollen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Entwicklungsfläche in der "Wasserschöpp" in Unter-Hambach, auf der 10 Wohngebäude errichtet werden können.

Gleichzeitig soll mit diesem Plan die rechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Hambacher Feuerwehr geschaffen werden.

Die bei der vorhandenen Feuerwehreinrichtung bestehenden beengten Verhältnisse, sowie die problematische Erschließung über private, bebaute Wohngrundstücke führten bereits zu Gesprächen mit den zuständigen Vertretern des "Kreises Bergstraße" sowie des Innenministers und zur Zustimmung zum neuen Standort.

Das jüngste Hambacher Neubaugebiet "Am Kränzenberg" wurde 1973 erschlossen und ist mittlerweile auch bebaut. Es besteht ein weiterer Baulandbedarf, der durch die vermehrte Nachfrage Hambacher Einwohner bestätigt wird.

Zur schnellen Befriedigung eines Teils des Wohnraumbedarfs bietet sich die vorliegende Siedlungsfläche besonders an.

Hier ist bereits die Haupterschließungsstraße mit den Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, wodurch ein wesentlicher Teil der erforderlichen Vorleistungen gegeben ist und der städt. Haushalt nicht mehr belastet wird.

Letzteres muß unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Haushaltsführung besonders hoch bewertet werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch bereits bebaute Grundstücke an der Zufahrt zur Wasserschöpp einbezogen, um eine rechtliche Grundlage für die erforderliche Verbreiterung des in diesem Bereich engen Straßenraumes zu erhalten. Die Straße soll hier schrittweise, entsprechend den zu erwartenden Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen der vorh. Altbausubstanz, verbreitert werden.

Städtebauliche Aspekte, planerische Absichten

Die besondere topographische Situation im Planungsbereich sowie der vorhandene Baum- und Sträucherbestand entlang der Erschließungsstraße führen zu bestimmten Anforderungen hinsichtlich Gebäudeform und Gebäudelage.

Mit der nun vorliegenden Planung wird festgesetzt, die Bäume entlang der Straße zu erhalten, so daß der derzeit prägende Charakter dieses Bereiches keine grundlegende Änderung erfährt.

Die Gebäude sind daher ca. 17,0 m hinter der Begrenzungslinie der vorh. Haupterschließungsstraße angeordnet.

Die seitlichen Grenzabstände wurden in diesem Baugebiet größer als allgemein üblich festgelegt, wodurch die seitliche Gebäudebelichtung als Ersatz für die durch die erhaltenen Bäume eingeschränkte Südseitenbelichtung wesentlich verbessert wird.

× Zwischen der festgesetzten Böschungs-Grünzone und den Wohngrundstücken ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde ein Erschließungsweg eingefügt worden, der im westlichen Bereich bei der dort günstigeren Topographie, auf 6 m Breite ausgebaut werden soll, um in den 6 angrenzenden Gebäuden die erforderlichen Garagen unterbringen zu können.

Den Wohneinheiten am Wohnweg werden die Garagen und Stellplätze auf der Ostseite des Park- und Festplatzes zugeteilt.

Bei evtl. weiterem Garagenbedarf steht am westlichen Ende des Bolzplatzes eine weitere Fläche für die Errichtung eines Garagenhofes zur Verfügung.

Die "Garagenhöfe" werden durch Bäume und Sträucher zur Straße und zum Festplatz hin abgeschirmt.

Ebenso soll die Abgrenzung des Feuerwehrraums durch eine umgebende Hecke sowohl zur Straße als auch zum Kinderspielplatz hin erfolgen.

Die nicht für die Bebauung in Anspruch genommenen Grundstücks-teile, werden wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgeschieden.

Dies betrifft zwei Bereiche:

- a) Die Fläche nördlich der Baugruppe II.
Sie kann evtl. im Rahmen der Bodenordnung aufgeteilt und den einzelnen Grundstücken als Gartenland zugeteilt werden, ohne jedoch für die Berechnung der Geschoßfläche in Ansatz zu kommen.
- b) Die Fläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.
Sie ist ein Restteil einer größeren Einwurfsfläche.
Von einer Bebauung wird abgesehen, da hier durch das ansteigende Gelände das Gebäude ca. 6,0 m höher als das westliche Nachbargebäude zu liegen käme und dies unter Beachtung der Erschließungsproblematik sowie städtebaulicher Aspekte unter Einbeziehung der südlichen Nachbarschaft nicht mehr zu vertreten ist.

Im Bebauungsplan ist entlang des 3,0 m breiten Erschließungsweges ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, wonach ein ausreichend breiter Streifen (ca. 2,0 m) während der Bauzeit zur Mitnutzung als Baustraße von den Anliegern bereitzustellen ist.

Art und Maß der Bebauung

Aus Erfahrungen in anderen Baugebieten wurden die Nutzungsziffern sowie die überbaubaren Flächen für die Erstellung von Einfamilienwohnhäusern mit max. einer Einliegerwohnung ausgewiesen. Hiermit soll verhindert werden, daß an dieser landschaftlich empfindlichen Stelle in der Wasserschöpp unvertretbar große Baukörper erstellt werden.

Unter den zuvor angeführten Aspekten wurde die "offene Bauweise" mit großen Abständen zwischen den Gebäuden festgelegt.

Veranlaßt durch die wechselnde Topographie wurde die Höhenlage der einzelnen Gebäude in den zugehörigen Geländequerprofilen festgelegt. Die zulässige Traufhöhe ist mit max. 4,50 m über dem gewachsenen bzw. neu gebildeten Gelände festgelegt und läßt somit talseitig zwei Wohngeschosse zu.

Pflanz- und Erhaltungsgebot

Durch das festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot werden die bestehenden Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen geschützt bzw. wird die rechtliche Grundlage für die Durchsetzung von Baumpflanzungen geschaffen.

Zur Abgrenzung des Messeplatzes gegenüber der öffentl. Straße ist die Pflanzung einer Reihe Bäume vorgesehen.

Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung ist durch eine ausreichend dimensionierte Leitung mit \varnothing 150 mm in der vorhandenen Straße sichergestellt.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserleitung mit \varnothing 250 mm ist bereits vorhanden und über das städt. Kanalnetz an die Kläranlage angeschlossen.

Die ergänzenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden im noch auszubauenden Erschließungsweg hinter der Grünzone verlegt, wobei das Regenwasser in den verrohrten Wasserschöppgraben eingeleitet wird.

Flächenbilanz

Äußere Erschließungsstraße	ca. 2.400 qm
Inner Erschließung/Straße, Weg	ca. 510 qm ca. 380 qm
Stellplätze und Garagen	ca. 600 qm
Grünflächen öffentlich mit Pflanzenerhaltungsgebot (Böschung)	ca. 2.980 qm
Vorh. öffentl. Grünflächen/Wald	ca. 4.890 qm
Feuerwehr	ca. 815 qm
Festplatz/Bolzplatz	ca. 2.160 qm
westlich bereits bebaute Fläche	ca. 3.520 qm
Private Grünfläche/Gärten	ca. 1.320 qm
Vorh. Weg "Unterer Hübner"	ca. 580 qm
Nettobauland	ca. 7.000 qm
Fläche des Gesamtbereiches	ca. 27.155 qm

Kosten der Erschließung

Die aufgewendeten Kosten für die bereits vorhandene Wasserleitung, den Abwasserkanal sowie den vorläufigen Straßenausbau betragen ca. 285.000,-- DM.

Der restliche Aufwand für den endgültigen Ausbau der Straße wird für den Abschnitt des Geltungsbereiches mit ca. 200.000,-- DM veranschlagt.

Für die geplante Erschließungseinrichtung zu den 10 Wohngrundstücken sind folgende Kosten veranschlagt:

1. Regen- sowie Schmutzwasserkanal	ca.	100.000,-- DM
2. Wasserleitung Ø 100 mm	ca.	20.000,-- DM
3. Erforderliche Druckerhöhungsanlage, mit der auch die Druckverhältnisse in den bereits vorhandenen Wohngebäuden in der Wasserschöpp verbessert werden.	ca.	60.000,-- DM
4. Ausbau der Erschließungsfläche zu den Wohngrundstücken	ca.	200.000,-- DM
<hr/>		
Innere Erschließung, Gesamtaufwand	ca.	380.000,-- DM
Der städtische Anteil beträgt hiervon	ca.	115.000,-- DM

Bodenordnung

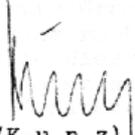
Für die Neuordnung der Grundstücke ist die gesetzliche Umlegung nach §§ 45 - 79 BBauG vorgesehen.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG wurde am 21. Oktober 1981 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Stadtteil Hambach durchgeführt.

Anregungen zur direkten Gebäudeerschließung von der südlich vorhandenen Haupterschließungsstraße aus sowie die Vorstellungen zur Unterbringung der Garagen in der mit Bäumen bewachsenen Böschungszone, wurden in die Beratungen mit den Trägern öffentlicher Belange einbezogen.

Die Verhandlungen führten zum vorliegenden Planungsergebnis mit der Gebäudeerschließung über den neu anzulegenden Weg nördlich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Böschungs-Grünzone.


(K u n z)
Bürgermeister