

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

(April 2018)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05 „Hambacher Tal“ im Stadtteil Unter-Hambach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, und 5 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit nicht zulässig sind.

#### **2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind ausschließlich der Landwirtschaft dienende Anlagen und Nutzungen zulässig.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Hinweis: Alle in den nachfolgenden Maßnahmen genannten Typbezeichnungen für Kunstnester, Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar.

4.1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen), Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.

4.2. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen innerhalb des Planteilbereichs „MD 1“ anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die Regelungen und technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind anzuwenden.

#### 4.3. Fledermausschonende Gebäudearbeiten:

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile und Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

#### 4.4. Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume:

Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der von Rodungen betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen. (Hinweis: Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen nicht gerodet werden. Bei der Rodung von Höhlenbäumen sind auch die Festsetzungen 4.6 und 4.7 zu berücksichtigen.)

#### 4.5. Allgemeine Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten). Die Rodung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen ist grundsätzlich unzulässig.

4.6. Begrenzung der Abrisszeiten:

Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Gebäude sind vor den Gebäudearbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen (s. 4.2.) Werden diese festgestellt, verkürzt sich der zulässige Zeitraum für Gebäudearbeiten auf die Monate Oktober/November und Februar. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Als Ausnahme können Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristungen zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate rechtzeitig zerstört werden. Dies hat während der Wintermonate (bis 28./29. Februar) durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten zu erfolgen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Hierzu ist eine Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen und dabei Methode, Umfang und räumliche Bezüge konkret festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße nachzuweisen.

4.7. Beschränkung der Ausführungszeit:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesehen werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, d.h. der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

4.8. Installation von Fledermauskästen:

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

4.9. Installation von Nistgeräten:

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

4.10. Einbau von Quartiersteinen:

Als unmittelbarer Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Fledermaussteine des Typs 27 gruppenhaft oder kolonieartig in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

4.11. Einbau von Niststeinen:

Als unmittelbarer Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Niststeine (jeweils ein Stein des Typs 24 und ein Stein des Typs 26) in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

4.12. Verschluss von Bohrlöchern:

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

4.13. Sicherung von Austauschfunktionen:

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist mit Ausnahme von Trockenmauern unzulässig.

4.14. Sonstige Maßnahmen im Sinne des Umwelt- und Artenschutzes:

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

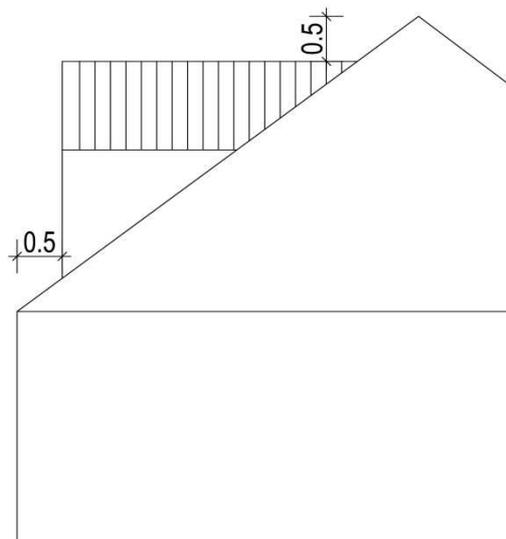
Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Ziegel-Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Bei der Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen. Die Gaube muss 0,50 m hinter der Außenwand zurück bleiben (siehe Skizze).



## 2. Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sowie Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste.

### Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Holzstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

## C. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine Kulturdenkmäler.

Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

### 2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den technischen Richtlinien GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen

und Kanäle) einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Grundsätzlich sollte bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung (z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten) vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen (z.B. Sicherung der Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen oder Verschiebung der Gehölzstandorte) notwendig. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

### **3. Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Rettungszufahrt und ist entsprechend von Hindernissen freizuhalten.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

### **4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Heppenheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) bzw. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) auch in Bezug auf die Grundwasserstände sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Der Stadt Heppenheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch einhalten.
- Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

## 5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Garagen und Stellplätzen sind die allgemein gültigen Regelungen, u.a. der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV), vor allem in Bezug auf die Zulässigkeit entsprechender Anlagen an Nachbar- bzw. Grundstücksgrenzen zu beachten und anzuwenden.

## **6. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Heppenheim in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke entwässert werden. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist ebenfalls in die Planung miteinzubeziehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist daher rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant bzw. erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

## **7. Zisternensatzung**

Es gelten die Vorgaben der „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim“ in der jeweils gültigen Fassung zur Sammlung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser.

## **8. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung**

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten.

Weiter wird empfohlen, zusätzlich regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, aber auch Pellet- oder Holzhackschnitzelheizungen sowie die Erdwärmenutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

## **9. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

## **10. Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter ande-

rem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Ergänzend zum Einbau von Quartiersteinen wird empfohlen, weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Hierzu sollten an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen. Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

## **11. Kampfmittelreste**

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich und daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nicht erfolgt.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **12. Freiflächenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren sowie auch für die Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO zusammen mit den Antragsunterlagen ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe darzustellen sind und die das

jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlichen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

### **13. Immissionsschutz**

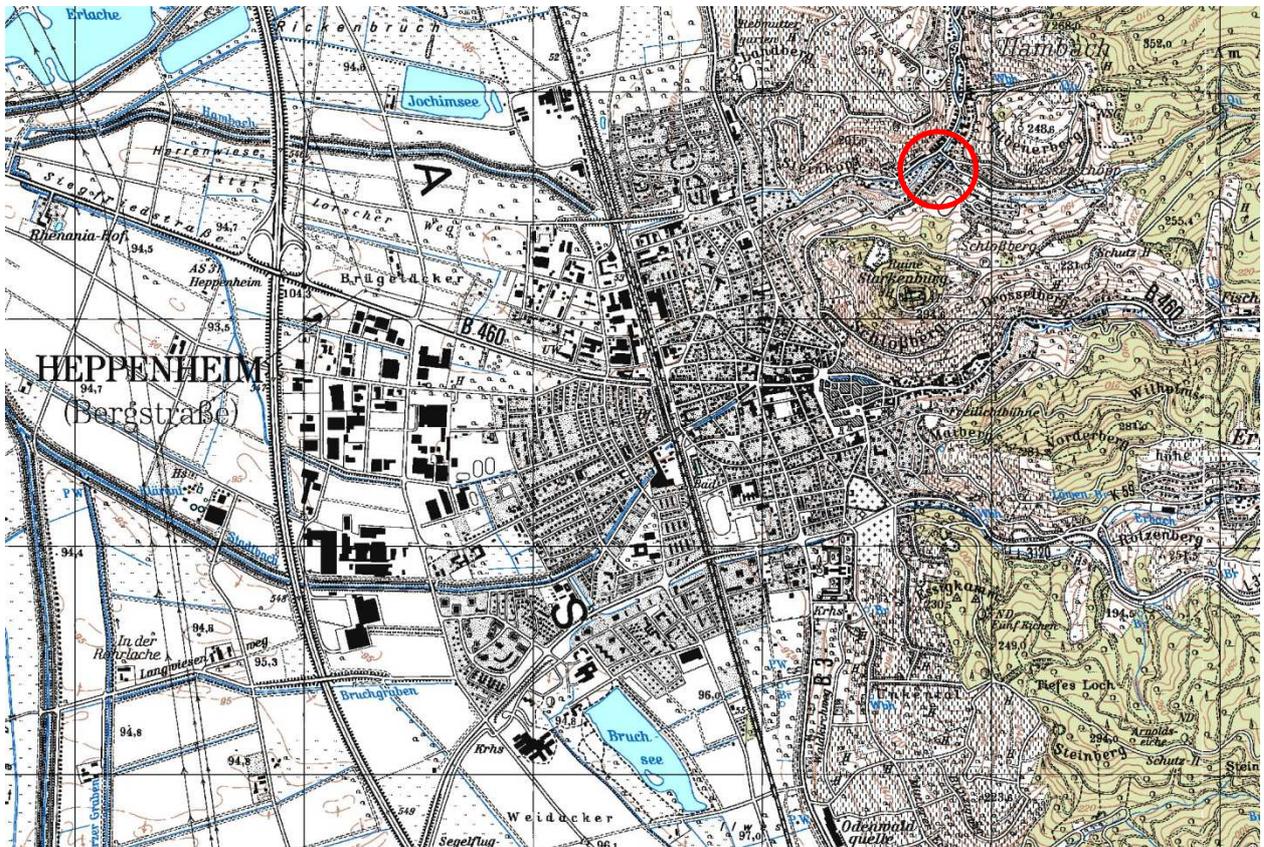
Das Plangebiet liegt in der Nähe einer örtlichen Verbindungsstraße (Hambacher Tal). Es wird insbesondere für den Bereich der Bestandsbebauung empfohlen, Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für Schlafräume, die zur Straße orientiert sind, werden schallgedämmte Lüftungselemente oder alternativ eine kontrollierte Wohnraumlüftung empfohlen.

Forderungen gegen die Kreisstadt Heppenheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.



## Kreisstadt Heppenheim

### Bebauungsplan Nr. 5 „Hambacher Tal“ im Stadtteil Unter-Hambach



## Begründung

April 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbelange bearbeitet durch:

Christina Nolden  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Schlossstraße 36  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.7	Denkmalschutz	10
I.1.8	Bodenschutz und Altlasten	11
I.1.9	Immissionsschutz	11
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
I.2.3	Flächen für Garagen, Stellplatz- und Wegeflächen	14
I.2.4	Fläche für die Landwirtschaft	14
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	15
I.2.6	Gestalterische Festsetzungen	18
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	19
II.	Belange von Natur und Umwelt	19
II.1	Allgemeines	19
II.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	19
II.3	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	20
II.4	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	20
II.4.1	Beschreibung, Bewertung und Auswirkung der Schutzgüter	23
II.4.2	Artenschutz	26
III.	Planverfahren und Abwägung	27

**Anlage:** Bestandsplan (Biotoptypen nach Kompensationsverordnung)

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Im Stadtteil Unter Hambach befindet sich zwischen der Ortsdurchgangsstraße „Hambacher Tal“ und dem Burgweg ein landwirtschaftlicher Hof innerhalb des unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs. Innerhalb der Betreiberfamilie besteht ein Wunsch zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen südwestlich der bestehenden Bebauung für die Familie der Betriebsnachfolgerin. In diesem Bereich befindet sich ein Fahrsilo des landwirtschaftlichen Betriebs, das jedoch nicht mehr genutzt wird, nachdem sich der Betrieb von ehemaliger Viehwirtschaft in den letzten Jahren zu Ackerbau und Weinbau entwickelt hat. Das gewünschte Bauvorhaben liegt in einem grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereich. Aufgrund des uneinheitlichen Maßstabs der umliegenden Bebauung soll die bauliche Nachverdichtung des Bereichs über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Gleichzeitig bietet dieser die Möglichkeit, die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen und erhaltenswerte Strukturen zu schützen bzw. zum Erhalt zu bestimmen. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan das Ziel der Sicherung des Bestands des landwirtschaftlichen Hofes und seiner Entwicklung verfolgt.

Die Zulassung einer weiteren Bebauung an diesem Standort entspricht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem planerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft ist die bauliche Innenentwicklung des Stadtgebietes sinnvoller als die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben. Weiterhin erfolgt mit der Planung die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Arbeitsplätze. Dem Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe kommt auch im Hinblick auf die Landschaftsnutzung und -pflege im Außenbereich eine besondere Bedeutung für den Erhalt der Kulturlandschaft zu.

#### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Unter-Hambach: Flurstücke Nr. 108/10, Nr. 261/1, Nr. 343/32 (teilweise) und Nr. 344/23 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,59 ha und umfasst neben dem Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Anwesens auch zu dessen Erschließung erforderliche Verkehrsflächen.

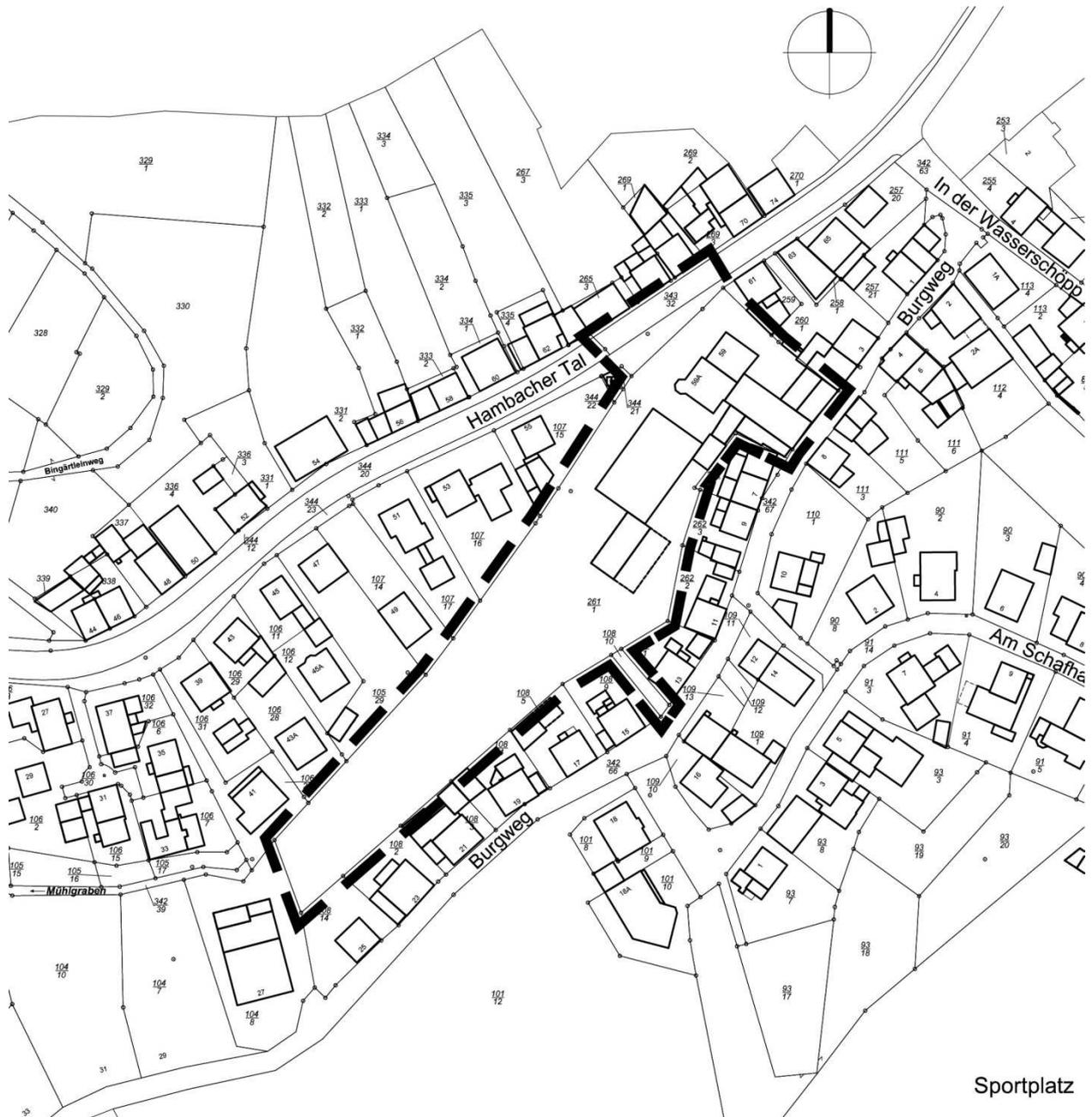


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hambacher Tal“ im Stadtteil Unter-Hambach (unmaßstäblich)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

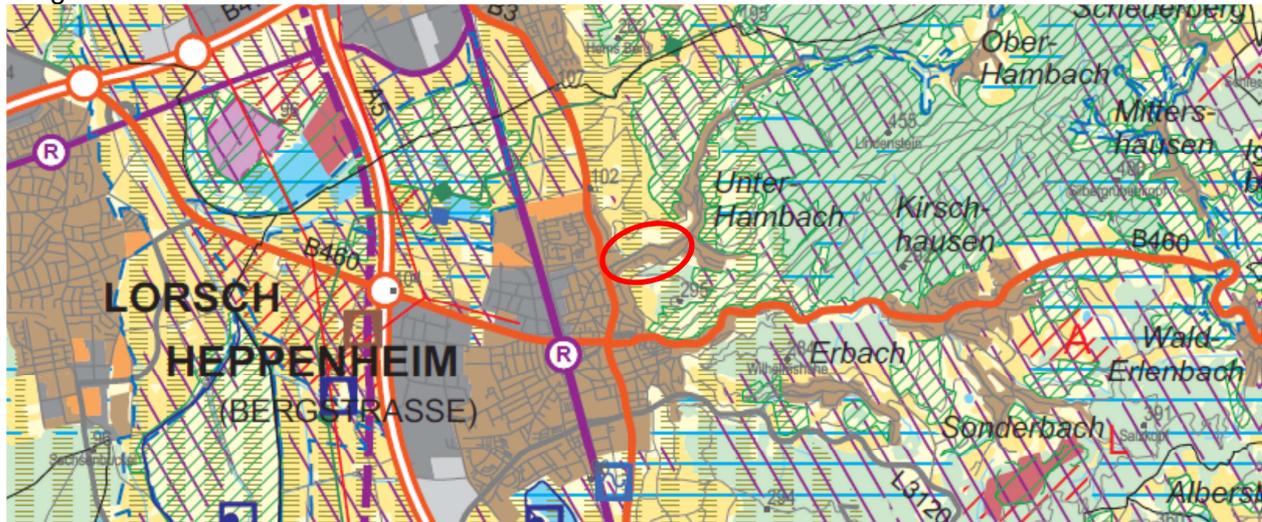


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Aufgrund des grundsätzlich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist mit der Planung keine Zunahme der planungsrechtlich zulässigen Anzahl von Wohnungen verbunden. Neben drei bestehenden Wohnungen soll eine weitere Wohnung errichtet werden. Mit in Summe vier Wohnungen innerhalb des Plangebiets von ca. 5.880 m<sup>2</sup> Größe ergibt sich eine Wohnsiedlungsdichte von rund 7 Wohneinheiten je ha. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebiets sollen aber auch andere Nutzungen als die Wohnnutzung, hier insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung zulässig bzw. in der Entwicklung gesichert sein. Daher müsste man folgerichtig die Hälfte bis 70% des Plangebiets der Nicht-Wohnnutzung zuordnen. Reduziert man die für den Dichtenachweis anzusetzenden Flächenanteil auf 30% bis 50% des Gesamtplangebiets, errechnet sich eine Wohndichte von 14 bis 23 Wohneinheiten je ha. Für den ländlichen Siedlungstyp, der für den ländlich geprägten Stadtteil anzusetzen ist, gibt der Regionalplan 2010 gemäß Ziel Nr. 3.4.1-9 eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha vor. Die Wohndichte des vorliegenden Bebauungsplans bleibt somit unter den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans, was den Flächenansprüchen der landwirtschaftlichen Nutzung aber auch der topographischen Situation sowie der Erschließung des Plangebiets und der besonderen städtebaulichen Situation im zentralen Ortsbereich von Unter-Hambach geschuldet ist. Die Unterschreitung der Dichtewerte ist hierdurch begründet und gemäß vorgenanntem regionalplanerischen Ziel als Ausnahme zulässig.

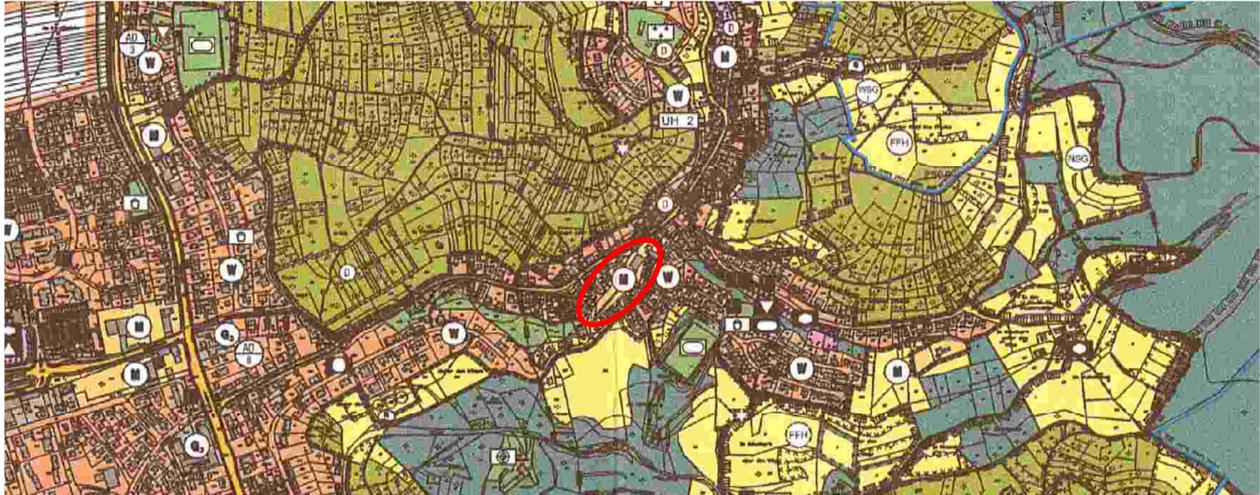


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim 2006 (unmaßstäblich)

In dem seit Juni 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heppenheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb dieser Darstellung sind als konkrete Art der baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) sowie (in diesem Fall nicht zutreffend) auch Kerngebiete (MK) grundsätzlich festsetzungsfähig.

Für den Planbereich gibt es bislang keine verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Im Plangebiet bestehen nach Kenntnisstand der Stadt auch keine Natur- oder Bodendenkmäler. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m zum neuen Baufenster des Bebauungsplans die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Burgweg / In der Wasserschöpp“ sowie in einer Entfernung von ca. 70 m westlich des Baufensters das Kulturdenkmal „Hambacher Tal 50 – Schlangenhäuser“. Auf dem Grundstück Burgweg 12 besteht ein unter Denkmalschutz stehender Bildstock in einer Entfernung von ca. 45 m zum neuen Baufenster. Aufgrund der zwischen dem geplanten zusätzlichen Gebäude und den unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen bestehenden Nachbarbebauung werden die Belange der Denkmalpflege durch das konkrete Vorhaben nach Einschätzung der Stadt Heppenheim nicht wesentlich berührt. Ob eine denkmalrechtliche Zustimmung zum Vorhaben aufgrund des Umgebungsschutzes der vorgenannten Denkmäler erforderlich wird, ist zu gegebener Zeit im bauaufsichtlichen Verfahren zu klären.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Es sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen betroffen.

Sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

#### **1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Unter-Hambach von Heppenheim, zwischen der Ortsdurchgangsstraße „Hambacher Tal“ und dem Burgweg und wird derzeit baulich durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit den entsprechenden Gebäuden und Nebenanlagen geprägt. In der näheren Umgebung des Vorhabens besteht überwiegend eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Die Bauweise ist sehr

uneinheitlich. Viele der Bestandsgebäude im Plangebiet und der der Umgebung sind an einer oder mehr Grundstücksgrenzen angebaut. Es gibt aber auch Gebäude mit Grenzabständen nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung in offener Bauweise sowie vor allem ältere Gebäude mit sehr geringem Grenzabstand (sog. „Reul“).

Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Nebengebäude sind überwiegend eingeschossig. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, wobei auch Walmdächer und Pultdächer und in wenigen Fällen auch Flachdächer vorkommen. Es überwiegt das klassische Ziegeldach in roter bis rotbrauner Farbe.

Der nicht mit Gebäuden bestandene Teil des Plangeltungsbereichs wird durch landwirtschaftliche Lagerflächen und Stellplätze für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie ein früheres Futtersilo geprägt.

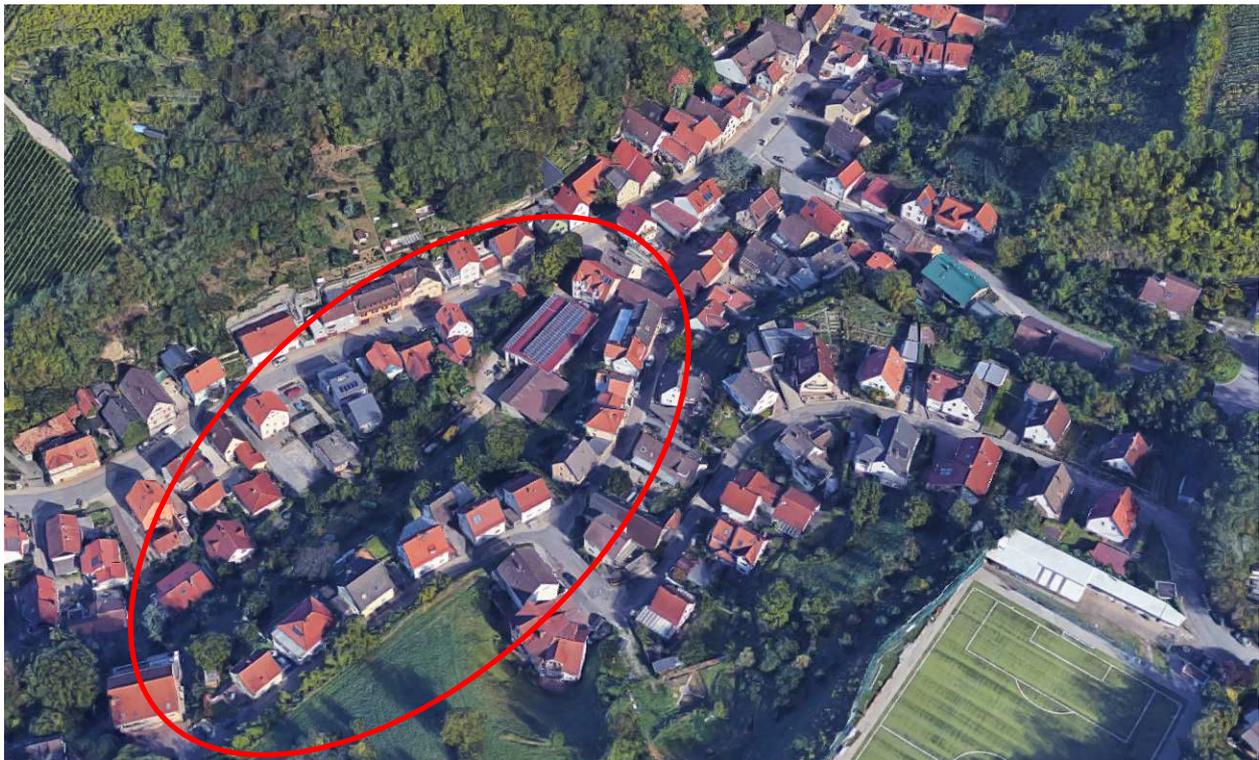


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (rot umrandet) und der Umgebung (unmaßstäblich, Quelle: Google Maps)

### 1.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßen (Hambacher Tal, Burgweg) gewährleistet. In diesen Straßen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden, an die der Gebäudebestand auch angeschlossen ist. Für das geplante weitere Wohnhaus sind entsprechende Hausanschlüsse herzustellen. Erschließungsaufwendungen der Stadt fallen nicht an.

Aufgrund der grundsätzlich bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation mit Bebauungsmöglichkeit auf Grundlage des § 34 BauGB ist mit der Planung formal keine Zunahme des Trinkwasserbedarfs oder des Abwasseranfalls sowie des Verkehrsaufkommens verbunden. Tatsächlich löst die Realisierung des Wohnhauses aber entsprechende Veränderungen aus, die jedoch bei nur einem Wohnhaus vernachlässigbar sind.

Die Bestandsbebauung und das neu vorgesehene Gebäude befinden sich auf einem zusammenhängenden Grundstück. Sofern in der Zukunft eine Grundstücksteilung erfolgen sollte, wäre die Erschließung des neuen Bauplatzes z.B. durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte

über das Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Hofes zu sichern. Diesbezügliche Festsetzungen des Bebauungsplans wären auf Grundlage der heutigen Grundstückssituation nicht erforderlich. Eine Grundstücksteilung ist seitens der Betreiberfamilie derzeit auch nicht vorgesehen. Entsprechende private Zuwegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen möglich und planungsrechtlich zulässig. Um jedoch die gesicherte Erschließung auch für den Fall einer Grundstücksteilung zwischen den Teilbereichen „MD 1“ und „MD 2“ sicherzustellen, wird ein ausreichend breiter Teil der heutigen privaten Zufahrtsflächen als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Zufahrt) in einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Diese Zufahrt dient zugleich als Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer und kann wie bisher auch weiterhin durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden. Innerhalb dieser Verkehrsfläche können auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Zur Entlastung der Kläranlage und des Abwasserkanalnetzes sowie um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser des Neubauvorhabens der Versickerung zuzuführen ist, sofern es nicht entsprechend der „Zisternensatzung“ der Stadt Heppenheim als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans auch hingewiesen. Neben der bestehenden Zufahrt über die befestigten Außenflächen des landwirtschaftlichen Betriebs, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird mit dem Bebauungsplan eine weitere Zufahrt für Rettungsfahrzeuge vom Burgweg aus festgesetzt. Diese ist dauerhaft von Zufahrthindernissen freizuhalten.

## **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.6.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das örtliche Trinkwassernetz anzuschließen.

Der im Plangebiet zu erwartende Wasserverbrauch bleibt trotz des neu geplanten Wohnhauses unter dem früheren Bedarf zu Zeiten der intensiven Tierhaltung. Der Wasserverbrauch der geplanten Wohnbebauung (zunächst nur zwei Personen) und kann wie folgt abgeschätzt werden:

1 Wohnung x 3,5 Einwohner x 0,12 m<sup>3</sup> Wasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca. 150 m<sup>3</sup> Wasser pro Jahr.

Der Trinkwassermehrverbrauch ist, auch im Hinblick auf die frühere Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs, vernachlässigbar und durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen bzw. Versorgungsverträge der Kreisstadt Heppenheim abgedeckt.

### **I.1.6.2 Löschwasser**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf des Neubauvorhabens entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet bzw. der Bestandsbebauung und wird über das Wasserleitungsnetz sichergestellt.

### **I.1.6.3 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

### **I.1.6.5 Bodenversiegelung**

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht, da bereits heute Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB besteht. Zudem wird das Wohnhaus am Standort eines bisherigen Fahrsilos für Tierfutter errichtet, so dass auch die tatsächliche Bodenversiegelung aufgrund des Abbruchs des Futtersilos nicht zunimmt.

Das auf der Dachfläche des neuen Wohnhauses anfallende Niederschlagswasser ist gemäß „Zisternensatzung“ der Stadt zu sammeln und zu verwenden. Das überschüssige Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der geringen Größe des Neubauvorhabens im Verhältnis zur unbebauten Grundstücksfläche ist von einer grundsätzlichen Möglichkeit der Versickerung auszugehen. Hierdurch werden die Auswirkungen der zulässigen Bodenversiegelung und damit die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung minimiert. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich ist. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Bauvorlagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen. Dabei ist für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

### **I.1.6.6 Abwasser**

Die Entwässerung des Gebietes ist durch die bestehende Ortskanalisation sichergestellt. Das Neubauvorhaben ist an die städtische Abwasseranlage anzuschließen und anfallendes häusliches Schmutzwasser somit fachgerecht zu entsorgen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar und entspricht in etwa dem abgeschätzten Trinkwassermehrverbrauch von 150 m<sup>3</sup>/a.

### **I.1.6.7 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **I.1.6.8 Grundwasserstand**

Für das Vorhaben liegt bislang keine geohydrologische Untersuchung vor. Den Eigentümern wurde empfohlen, vor Baubeginn bzw. Planung ihres Bauvorhabens eine entsprechende Erkundung zu beauftragen. Das Vorhaben liegt zwar deutlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, dennoch kann insbesondere jahreszeitlich schwankendes Hangschichtenwasser auftreten.

Der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser von > 1 m ist im Zuge der Planung der Versickerungsanlagen nachzuweisen. Auch hierzu wird eine objektbezogene Baugrunderkundung zur hydraulischen Bodenbeschaffenheit und auch zur Feststellung der tatsächlichen Grundwasserhöhe erforderlich.

### **I.1.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Wie unter I.1.3. bereits ausgeführt, befinden sich verschiedene dem Denkmalschutz unterliegende bauliche Anlagen in der näheren Umgebung des Plangebiets. Ob eine denkmalrechtliche Zustimmung zum Vorhaben aufgrund des Umgebungsschutzes der vorgenannten Denkmäler erforderlich wird, ist zu gegebener Zeit im bauaufsichtlichen Verfahren zu klären. Die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### **I.1.8 Bodenschutz und Altlasten**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vorliegenden Planung erfolgte eine Suchanfrage an die Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) hinsichtlich möglicher Einträge bzgl. des Vorhandenseins von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Demnach ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden daher auch keine Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht. Der Kreisstadt Heppenheim liegen keine entsprechenden Informationen für das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung vor.

Für das Plangebiet wird aufgrund der Vornutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb des Grundstückseigentümers kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **I.1.9 Immissionsschutz**

Der landwirtschaftliche Betrieb hatte früher im Plangebiet eine intensive Tierhaltung betrieben, die jedoch zwischenzeitlich nicht mehr besteht. Der heute nur Ackerbau und Weinbau praktizierende Betrieb ist hinsichtlich der betrieblichen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) daher unkritisch zu beurteilen. Dennoch ist die Festsetzung eines Dorfgebietes zur Berücksichtigung der spezifischen landwirtschaftlichen Emissionsthematik zweckmäßig. Der Schutzanspruch der neuen Wohnnutzung gegen den elterlichen Betrieb ist deutlich geringer als beispielsweise in einem allgemeinen Wohngebiet. Zudem ist das geplante Wohnhaus der Familie der Betriebsnachfolgerin als betriebszugeordnet anzusehen.

Im Dorfgebiet ist aber auch eine betriebsunabhängige Wohnnutzung zulässig und im Bereich der Bestandsbebauung auch bereits vorhanden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnnutzung im Plangebiet und der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

In der Umgebung des Plangebiets bestehen keine gewerblichen Nutzungen, Sport- oder Freizeitanlagen mit wesentlichen Emissionen (Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Staub), die das vorliegende Plangebiet beeinträchtigen könnten.

Die Kreisstraße „Hambacher Tal“ ist gemäß Verkehrsdaten von Hessen Mobil aus dem Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 2.544 Kfz/d bei 2 % Schwerverkehrsanteil belastet. Aus dieser Verkehrsmenge können die auf die Wohnnutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach RLS 90 ermittelt werden. Neuere Verkehrsdaten aus der landesweiten Zählung in 2015 liegen noch nicht vor. Gemäß Verkehrslärmrechner des VCD (s. Internetseite Verkehrsclub Deutschland) kann für das neue Baufenster bei einem Mindestabstand von ca. 43 m zur Straßenachse ein Mittelungspegel von 55,5 dB(A) tags und 44,5 dB(A)

nachts ermittelt werden. Hierbei wurde die Nachbarbebauung nicht als Abschirmung berücksichtigt, so dass die tatsächlichen Werte niedriger sein werden. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden für das neue Baufenster somit deutlich unterschritten. Selbst eine Verdopplung der Verkehrsmenge gegenüber den Daten aus 2010 führt nur zu einem Lärmzuwachs von 3 dB(A) so dass die Orientierungswerte auch bei erheblich größerer Verkehrsbelastung sicher eingehalten werden.

Für die bestehende Wohnnutzung in den Gebäuden Hambacher Tal Nr. 59 und 59A sind die Mittelungspegel nach RLS 90 aufgrund des geringeren Abstands zur Kreisstraße höher als im Bereich des neuen Baufensters. Dort liegen die mit dem VCD-Verkehrslärmrechner abgeschätzten Mittelungspegel bei 62,4 dB(A) tags und 51,4 dB(A) nachts. Die gemäß Abschätzung bestehende geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für Dorfgebiete nach DIN 18005-1 liegen mit 2,4 dB(A) tags bzw. 1,4 dB(A) nachts in einem im Rahmen der planungsrechtlichen Entscheidung abwägungsfähigen Rahmen (bis ca. 5 dB(A) Überschreitung). Nachdem es sich um eine Bestandswohnnutzung handelt, wird eine vertiefende Untersuchung oder Festsetzung besonderer Schutzmaßnahmen für die Wohnnutzung im Plangebiet nicht für erforderlich erachtet. Selbst bei einem nicht zu erwartenden Abbruch der bestehenden Wohngebäude und Neubauten an gleicher Stelle werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in diesem Bereich für nicht erforderlich erachtet, da mit den heute üblichen Außenbauteilen aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparung bereits ausreichende Lärmdämmwerte erzielt werden. Dennoch wird im Textteil des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen weder gegen die Stadt noch den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können. Es wird zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen empfohlen, Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für Schlafräume, die zur Straße orientiert sind, werden schallgedämmte Lüftungselemente oder alternativ eine kontrollierte Wohnraumlüftung empfohlen.

### **I.1.10 Kampfmittelreste**

Um ein Gefährdungspotenzial durch Kampfmittelreste auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten. Infolgedessen teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass ihm über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich und daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nicht erfolgt.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die wesentlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden nachfolgend erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Sinne der Sicherung von Bestand und Entwicklungsmöglichkeit für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet wird ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO

festgesetzt. Für den Betrieb ist eine Betriebsnachfolge durch die Tochter des heutigen Betriebsinhabers und deren Ehemann vorgesehen, so dass der Fortbestand der Landwirtschaft von Seiten der Betreiberfamilie grundsätzlich vorgesehen ist. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind in einem Dorfgebiet noch weitere „dorftypische“ Nutzungen zulässig, insbesondere auch eine betriebsunabhängige Wohnnutzung, wie sie vorliegend ja bereits besteht. Für dieses Gebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da mit den entsprechenden Einrichtungen Emissionen zu erwarten wären, die gegenüber der umliegenden Wohnnutzung zu Immissionskonflikten führen könnten. Die im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs bestehende kleine „Betriebstankstelle“ ist vom Verbot von Tankstellen nicht betroffen, da es sich bei der betrieblichen Zapfsäule um eine untergeordnete Nebennutzung der Landwirtschaft handelt, die auch nicht von Dritten genutzt werden kann. Neben dem Immissionskonflikt wären bei Vergnügungsstätten auch sog. „Trading-Down-Effekte“ nicht auszuschließen, die sich nachteilig auf den Wohnwert der Umgebung auswirken könnten. Sonstige nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen erscheinen im vorliegenden Fall mit der umgebenden Nutzungsstruktur vereinbar und werden daher zugelassen.

Im Plangebiet besteht seit längerem ein Landwirtschaftsbetrieb, der im Sinne der Konfliktminimierung vor einigen Jahren die frühere intensive Tierhaltung eingestellt hat und seither vor allem Wein- und Ackerbau betreibt. Das Konfliktpotential mit umliegenden Wohnnutzungen ist somit vergleichsweise gering. Im gewachsenen Ortsbereich ist das faktische Dorfgebiet nach Auffassung der Stadt größer als das vorliegende Plangebiet. Dorfgebiete stellen höhere Anforderungen an das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als andere Baugebietstypen, was vorliegend auch seit Jahrzehnten gelebte Praxis ist. Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Änderung der Betriebsform sind wesentliche Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen derzeit nicht mehr festzustellen. Innerhalb des Plangebiets ist allerdings neben dem landwirtschaftlichen Betrieb bereits heute eine Wohnnutzung vorhanden, die nicht dem Betrieb zugeordnet ist und für die der Schutzanspruch gegenüber den Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs im Sinne der städtebaulichen Ordnung zu definieren ist. Dies erfolgt im Sinne der Bestandssicherung des landwirtschaftlichen Betriebs durch die Festsetzung eines Dorfgebiets, innerhalb dessen höhere Immissionen aus der Landwirtschaft durch die Wohnnutzung zu dulden sind, als bei Mischgebieten oder Wohngebieten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Gebäudegrundfläche „GR“ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe und Firsthöhe) begrenzt. Die bauliche Dichte wird neben diesen Festsetzungen auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt. Für den bereits relativ dicht bebauten Gebäudebestand wird im Teilbereich „MD 2“ eine GR von 1.200 m<sup>2</sup> bei maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Der Neubaubereich „MD1“ soll mit geringerer baulicher Dichte bebaut werden, weshalb dort mit Rücksicht auf den Freiflächenanspruch der Wohnnutzung eine GR von 165 m<sup>2</sup> bei ebenfalls zwei Vollgeschossen bestimmt wird.

Es wird eine ortsübliche und städtebaulich angemessene maximal zulässige Firsthöhe von 10,5 m für den Gebäudebestand und die Neubebauung festgesetzt. Der Gebäudebestand ist mit knapp 12,0 m zwar teilweise höher, genießt mit dieser Höhe aber Bestandsschutz. Ersatzgebäude sollen im Sinne des Ortsbildes entsprechend niedriger realisiert werden. Die Gebäudehöhe wird gegenüber Bezugshöhen festgesetzt, die in etwa der aktuellen Geländehöhe an der entsprechenden Stelle des Bezugspunkts entsprechen. Für die Traufwandhöhe wird ein Wert von 7,0 m festgesetzt, der bei zwei Vollgeschossen auch die heute üblichen Dämmstärken im Dachgeschoss ermöglicht.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Bestandsbebauung im Gebiet und dessen Umgebung für das gesamte Plangebiet auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Im Rahmen der Höhenfestsetzung ist über den Vollgeschossen auch ein nutzbares Dachgeschoss zulässig.

### **I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der uneinheitlichen Bauweise im Plangebiet und dessen Umgebung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Gebäude müssen somit grundsätzlich unter Beachtung der Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung errichtet werden, wobei im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung auch eine Grenzbebauung im Ermessen der Bauaufsicht zugelassen werden kann.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird im Sinne einer möglichst flexiblen Entwicklungsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb ein zusammenhängendes Baufenster um die Bestandsgebäude festgesetzt. Für den geplanten Neubau eines Wohnhauses wird im Sinne der städtebaulichen Ordnung ein Einzelbaufenster festgesetzt, dass nur etwas größer gewählt wurde als das konkret geplante Gebäude.

Wie bereits ausgeführt, liegt die Wohndichte im Plangebiet unterhalb der Mindestwerte der entsprechenden Zielvorgabe des Regionalplans Südhessen 2010. Für eine derzeit von Eigentümerseite nicht beabsichtigte weitere Wohnungsverdichtung im Rahmen des Bebauungsplans besteht kein Hinderungsgrund, weshalb eine Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl nicht erforderlich erscheint. Mittel- bis langfristige Umnutzungen des Gebäudebestands oder Ersatzgebäude mit Wohnnutzungen sind denkbar. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und die Begrenzung der überbaubaren Flächen ist jedoch eine Überschreitung des maximalen Dichtewertes tatsächlich nicht möglich, so dass auch aus diesem Grund keine Festsetzung der Wohnungsanzahl erforderlich ist. Umnutzungen oder Ersatzneubauten wären zudem auch bereits heute im Rahmen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB möglich.

### **I.2.3 Flächen für Garagen, Stellplatz- und Wegeflächen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim. Die entsprechend erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen auch tatsächlich von ggf. störenden baulichen Anlagen mit Wirkungen wie von Gebäuden freizuhalten, werden Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Im Plangebiet bestehen im Übrigen ausreichende Flächen zur Unterbringung der nach Satzung benötigten Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Flächen des Teilbereichs „MD 2“ auch für dort ggf. vorgesehene Garagen.

Nachdem alle bebaubaren Flächen des Plangebiets auf einem Grundstück liegen, wäre die Festsetzung weiterer Erschließungsflächen oder von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aktuell nicht erforderlich. Entsprechende private Zuwegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen möglich und zulässig. Um die gesicherte Erschließung auch für den Fall einer Grundstücksteilung zwischen den Teilbereichen „MD 1“ und „MD 2“ sicherzustellen, wird ein ausreichend breiter Teil der heutigen privaten Zufahrtsflächen als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Zufahrt) in einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Diese Zufahrt dient zugleich als Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer und kann wie bisher auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden.

### **I.2.4 Fläche für die Landwirtschaft**

Der westliche Teil des Plangebiets wird entsprechend der bisherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der entsprechend festgesetzte Betriebsbereich soll der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und hierdurch auch das langfristige Entwicklungspotential des Betriebs am Standort sichern. Landwirtschaftsfremde Nutzungen sollen dort ausgeschlossen bleiben. Entsprechende landwirtschaftsfremde Nutzungen wären bei einer

Festsetzung als Dorfgebiet grundsätzlich möglich, da nach § 5 BauNVO im Dorfgebiet auch Nutzungen außerhalb der Landwirtschaft (z.B. Wohnungen, Gewerbebetriebe) zulässig sind. Im entsprechenden Grundstücksteil werden auch bislang bereits in unmittelbarer Hofnähe landwirtschaftliche Gerätschaften abgestellt und gelagert, was nach Kenntnisstand der Stadt bis auf Weiteres beibehalten werden sollen. Diese Nutzungsmöglichkeit soll im Sinne der Sicherung des Fortbestands der Landwirtschaft auch künftig zulässig sein, weshalb die entsprechende Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft getroffen wird. Andere Nutzungsmöglichkeiten über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus werden dort nicht zugelassen.

### **I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Im Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher formal nicht erforderlich. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre im Übrigen der letzte Rechtszustand als fiktiver Bestand anzunehmen, d.h. es wäre eine Bebauung und bauliche Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung im Rahmen des Einfügens gemäß § 34 BauGB zugrunde zu legen. Mit dem Bebauungsplan gehen insofern keine planungsrechtlichen Eingriffe einher. Dennoch werden auf Grundlage einer Bestandserfassung wertgebende Bäume als zu erhalten festgesetzt und ergänzende Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen der Planung getroffen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Hierbei ist festzustellen, dass vor allem der landwirtschaftliche Gebäudebestand für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse von besonderer Bedeutung ist. Nachdem im entsprechenden Bereich in absehbarer Zeit keine Veränderungen vorgesehen sind, kommt den Festsetzungen des Bebauungsplans vor allem auch mittel- bis langfristig eine Bedeutung im Hinblick auf potentielle Habitate für die entsprechenden Tierarten zu. Es werden daher verschiedene Festsetzungen zum Schutz der betreffenden Arten getroffen, die nachfolgend begründet bzw. erläutert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder warm-weiße LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten bei der lokalen Insektenfauna zulässig. Diese Maßnahme ist auch bereits für den geplanten Wohnhausneubau von Bedeutung.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Teile des heutigen Gebäudebestands oder auch das neu zu errichtende Wohnhaus abgebrochen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind die entsprechenden Arbeiten fledermausschonend durchzuführen. Es ist nicht auszuschließen, dass in absehbarer Zeit aufgrund der bereits erfolgten Änderung des landwirtschaftlichen Betriebs Teile der Betriebsgebäude baulich verändert werden, weshalb die betreffenden artenschutzrechtlichen Festsetzungen sinnvoll und aus Sicht der Stadt erforderlich sind. Hier sind je nach Zeitpunkt der Arbeiten verschiedene Maßnahmen vorlaufend durchzuführen. So sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile und Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten

Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Auch die bestehenden Bäume des Plangebiets können vor allem langfristig eine hohe Bedeutung für Fledermäuse und Vögel erlangen, wenn z.B. durch Astbruch oder Einwirkung von Spechten Baumhöhlen entstehen oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht die Rodung der eventuell entstandenen Höhlenbäume, die als zu erhaltend festgesetzt sind, relevant wird. Derzeit weisen die im Bereich des geplanten Neubaus stehenden Gehölze keine Baumhöhlen auf. Die Rodung von Höhlenbäumen ist, wenn in gegebener Zeit welche entstehen, nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der von Rodungen betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen jedoch in keinem Fall gerodet werden, sondern sind dauerhaft zu erhalten.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist im Sinne des Schutzes brütender Vögel nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten). Die Rodung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen ist grundsätzlich unzulässig.

Gebäude können neben Fledermäusen auch durch verschiedene Vogelarten als Nistplatz genutzt werden. Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes sind daher nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Bestimmungen zum Schutz der Fledermäuse sind auch in diesem Zeitraum zu berücksichtigen. Als Ausnahme können Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristungen zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate rechtzeitig zerstört werden. Dies hat während der Wintermonate (bis 28./29. Februar) durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten zu erfolgen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Hierzu ist eine Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen und dabei Methode, Umfang und räumliche Bezüge konkret festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße nachzuweisen.

Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten wird festgesetzt, dass die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig ist. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene

Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, d.h. der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) sowie zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Die durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigte CEF-Maßnahme des Artenschutzes erfordert keine ergänzende vertragliche Sicherung, da die Festsetzung hinreichend bestimmt ist und entsprechende Maßnahmen unmittelbar auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind. Der Vollzug der Festsetzung kann daher in den bauaufsichtlichen Verfahren im Zuge der Vorhabenzulassung bestimmt werden. Der Bebauungsplan ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten uneingeschränkt vollzugsfähig.

Als unmittelbarer Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Fledermaussteine des Typs 27 gruppenhaft oder kolonieartig in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

Als unmittelbarer Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Niststeine (jeweils ein Stein des Typs 24 und ein Stein des Typs 26) in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Hierdurch sollen Verluste von bodenlebenden Kleinsäugern und Reptilien vermieden werden.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauern bzw. Mauersockel werden aus gleichem Grund ausgeschlossen, wobei Trockenmauern wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum hiervon ausgenommen sind.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig, da entsprechend schnellwachsende Gehölze im besiedelten Bereich vergleichsweise schnell zu Problemen hinsichtlich der Sicherheit bei Sturmereignissen (Astbruch etc.) führen können.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Es sollen im Sinne der Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen. Für abgestorbene Gehölze ist als Ausgleich eine Nachpflanzung vorgesehen. Die Festsetzung dient im Sinne der Minimierung der Umweltauswirkungen der ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster), um die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation bzw. die Vorfluter zu minimieren. Zudem wird somit die Grundwasserneubildung unterstützt. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der zusätzlichen baulichen Anlagen innerhalb des Planteilbereichs „MD 1“ anfallende Niederschlagswasser ist aus vorgenannten Gründen auf den privaten Baugrundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die Regelungen und technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind anzuwenden. Durch die Zisternennutzung wird die Förderung von

Trinkwasser an anderer Stelle minimiert und die Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet minimiert. Die Zisternen können auch als Zwischenspeicher für die Niederschlagswasserversickerung dienen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Grundfläche in diesem Teilbereich und der großen nicht überbaubaren Flächen ist die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Im Teilbereich „MD 2“ liegt eine umfassende Bebauung und Flächenversiegelung vor, so dass dort keine ausreichenden Versickerungsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Topographie ist eine Ableitung in die höher gelegenen Flächen des Teilbereichs „MD 1“ nicht möglich. Zudem sind die entsprechenden Gebäude und befestigten Freiflächen bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen bzw. entwässern in den Hambach. In diesem Teil des Plangebiets ist derzeit nicht von Veränderungen auszugehen. Dennoch sind bei möglichen künftigen Veränderungen die Bestimmungen der städtischen Satzungen, insbesondere der Entwässerungssatzung, sowie die Anforderungen des Hessischen Wassergesetzes zu beachten.

Aufgrund der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Bäume ist eine weitergehende Durchgrünung des Plangebiets nicht erforderlich. Es werden daher keine Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope, die als zu erhalten festzusetzen wären.

Aufgrund der „Insellage“ innerhalb des Siedlungsgebietes und der geringen Größe der Fläche bestehen keine Wanderbeziehungen zu umliegenden Flächen oder eine selbstständige Habitatsignung für Offenlandarten oder geschützte Säugetierarten. Da Wasserflächen fehlen, sind Amphibien und wasserbewohnende Arten nicht zu erwarten. Es liegen keine Informationen von dritter Seite über nach § 44 BNatSchG geschützte Arten vor.

### **1.2.6 Gestalterische Festsetzungen**

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 25° und 40° festgesetzt. Diese Festsetzung passt zur umliegenden Bestandsbebauung und berücksichtigt auch die Belange des Denkmalschutzes. Die zulässige Dachform wird im Plangebiet aus gleichen Gründen auf Satteldächer sowie Walmdächer begrenzt. Für Garagen und Carports sowie kleinere Nebengebäude bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche werden als ortstypisch auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und im Sinne des bestmöglichen Einfügens in die umliegende Bestandsbebauung aus den gebietstypischen Farbtönen (rot, rotbraun) gewählt werden. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Zudem sind auch begrünte Dächer aufgrund ihrer ökologischen Vorteile zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Bei der Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlep-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 0,50 m hinter die Fassadenfläche zurückversetzt sein (siehe Skizze in den Textfestsetzungen). Hierdurch soll eine angemessene Maßstäblichkeit der Gauben gewährleistet werden.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur Gewährleistung des bislang offenen Charakters der Flächen zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Holzstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Hierdurch wird

eine Beeinträchtigung des Stadtbilds vermieden. Zudem wirkt sich die Verschattung der Müllsammelgefäße minimierend auf die Geruchsbildung aus.

Aufgrund der heterogenen Gebäudegestaltung im Plangebiet und dessen Umfeld erscheinen weitergehende Gestaltungsfestsetzungen nicht erforderlich zu sein, bzw. wären ggf. unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung auch städtebaulich unbegründet.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenneuordnung ist nicht erforderlich.

## **II. Belange von Natur und Umwelt**

### **II.1 Allgemeines**

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Es entstehen somit formal-rechtlich keine zusätzlichen ausgleichenden Eingriffe.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren sind Umweltbelange in der Planung angemessen zu berücksichtigen und unter Einbezug der Bestandssituation sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe festzusetzen.

### **II.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Bebauungsplan stellt die rechtliche Grundlage für eine Nachnutzung und Siedlungsentwicklung dieser inneren Ortslage sowie deren städtebauliche und strukturelle Einbindung dar. Damit kommt die Stadt Heppenheim den gesetzgeberischen Zielen der BauGB-Novelle nach, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren, um die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu wahren und zu stärken.

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Hofanlage im südlichen Bereich des Stadtteils Unter-Hambach. Das Gehöft liegt innerhalb eines dicht bebauten Bereichs. Die überplante Fläche beträgt 5.880 m<sup>2</sup> (0,588 ha).

Mit dem Bebauungsplan wird ein bisher nach § 34 BauGB zulässiger Innenbereich neu geordnet und der überwiegende Teil der Fläche detailliert als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung eines kleinteiligen Baufensters für eine Neubebauung, einer eng gefassten Arrondierung des Gebäudebestands sowie einer im Südteil des Plangeltungsbe-

reichs festgesetzten „Fläche für die Landwirtschaft“, wird einer starken baulichen Verdichtung dieses Bereichs entgegengewirkt.

Einzelheiten und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem Teil I der Begründung zu entnehmen.

### **II.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

In dem seit Juni 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heppenheim ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Heppenheim ist das Plangebiet analog zum FNP als Mischgebiet dargestellt. Es sind keine Entwicklungsziele benannt.

Für den Planbereich gibt es bislang keine verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler vor.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

### **II.4 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Eine aktuelle Begehung des Plangebietes zur Potenzialabschätzung erfolgte Ende April 2017. Die Bestandsaufnahme hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen im Planungsgebiet und der Umgebung anthropogen geprägt sind.

Die Bebauung der landwirtschaftlichen Hofanlage mit Nebengebäuden und Stallungen, die zur Rindermast genutzt wurden, befindet sich im nördlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs und ist geprägt von überwiegend vollständig versiegelter Fläche in Form von Asphalt-/Betonflächen und Gebäuden.



*Abb. 1: Lage des Plangeltungsbereichs, Luftbild Unter-Hambach*



*Abb. 2: Einfahrtssituation über die Hambacher Talstraße*



*Abb. 3: Grünfläche mit Buswartehäuschen, Hambacher Talstraße*



*Abb. 4: Landwirtschaftlich genutzte Freifläche im rückwärtigen Bereich*

Der rückwärtige südlich gelegene Teil des Plangeltungsbereichs stellt sich als innerörtliche Freifläche mit stark geböschten Randbereichen dar. Der parallel zur Ortsdurchgangstraße verlaufende Hambach ist in diesem innerörtlichen Bereich verrohrt, die nördliche Böschung des Plangebietes bildet die Grenze zur ehemals natürlichen Hambachaue.

Die Freifläche ist von dichter Bebauung umgeben, die parallel des Burgwegs einzeilig ausgebildet ist, den südlichen Ortsrand und den Übergang zur freien Feldflur darstellt.

Im zentralen Bereich der Freifläche befindet sich eine nicht mehr genutzte Maissilage, die als dichtes, abflussloses Bauwerk errichtet ist, so dass sich unbelastetes Regenwasser nicht mit Sickersäften vermischt. Im Umfeld ist die Fläche unversiegelt und wird als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte und Brennholz genutzt.



*Abb. 5: Grasweg in Verbindung zum Burgweg*

Standortgerechte Laubbäume arrondieren die Freifläche im Bereich der Böschungen, in weniger steilen Lagen sind Obstbäume in Reihe gepflanzt. Ein Grasweg erschließt den rückwärtigen

Bereich des Grundstücks zum Burgweg.

### **Flächenanteile gemäß Bestandsplan**

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>5.880 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Bebaute Fläche	1.150 m <sup>2</sup>	19 %
Versiegelte Fläche	1.130 m <sup>2</sup>	19 %
Grünfläche	3.240 m <sup>2</sup>	55 %
<b>Öffentliche Grünflächen-</b> Straßenrand, Baumbestand	80 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Öffentliche Verkehrsflächen -</b> Ortsdurchgangsstraße Hambacher Tal: völlig versiegelte Fläche (Asphalt, Betonpflaster)	280 m <sup>2</sup>	

## **II.4.1 Beschreibung, Bewertung und Auswirkung der Schutzgüter**

### **II.4.1.1 Schutzgut Boden**

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit der geplanten Innenentwicklung kann ein Teil einer innerörtlichen Freifläche einer Überbauung zugeführt werden. Die Bebauung der Fläche bedingt den Rückbau einer bestehenden Silage und durch Befahrung und Lagerung verdichteter Flächen, so dass der flächenmäßige Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Vorbelastung als weniger erheblich zu beurteilen ist.

Im bereits überbauten nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind natürliche Oberböden aufgrund des nahezu flächendeckenden Versiegelungsgrads weitgehend nicht mehr vorhanden.

Da insgesamt der bisher nach § 34 zulässige Versiegelungsgrad reduziert wird und im nördlichen Teilbereich bereits eine hohe Vorbelastung besteht, bleibt die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

### **II.4.1.2 Schutzgut Luft und Klima**

Der Raum Heppenheim gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an mit der Untereinheit Nördliches Oberrheintiefeland, welche sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands. Entgegen den schlecht durchlüfteten Innerortslagen der Oberrheinebene, gehört das Planungsgebiet zu einem Bereich mit besonderer Klimafunktion. Die unbewaldeten Talräume sind für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss besonders wichtig, da sie die Frischluftversorgung in die westlich anschließenden, belasteten Räumen sichern.

Kleinklimatisch ist die bestehende innerörtliche Freifläche, aufgrund der direkt an die Ortslage anschließenden freien Landschaft, in ihrer Bedeutung für Luft und Klima als wenig bedeutsam einzustufen.

Da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich erhöht wird und der Kaltluftabfluss in der Tallage nicht behindert wird, kommt es zu keiner nachteiligen Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima.

### II.4.1.3 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Der Hambach verläuft als Oberflächengewässer verrohrt unter der Hambacher Talstraße und für rund 30 m innerhalb des Planbereichs.

Das Planungsgebiet gehört zur Hydrogeologischen Großeinheit „Kristalliner Odenwald“, bei dem die den Untergrund aufbauenden Grundgebirgsgesteine den Kluf Grundwasserleiter bilden, in Randlage zum Porengrundwasserleiter der quartären Ablagerungen des Oberrheingrabens. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine oberflächennahen Grundwasserleiter vor. Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz bestehen nicht.

Aufgrund der Festsetzung, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, verbleibt das Wasser im örtlichen Wasserkreislauf und es wird eine Verbesserung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation erreicht.

Da insgesamt der bisher nach § 34 zulässige Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird und der Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des Minimierungsgebotes berücksichtigt, bleibt die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

### II.4.1.4 Schutzgut Mensch

Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. In einem Dorfgebiet ist die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der damit verbundenen Tierhaltung zulässig. Durch den landwirtschaftlichen Betrieb in Innerortslage bestehen Immissionsbelastungen für das Umfeld in Form von Lärm- und Geruchsemissionen. Aufgrund einer gesetzlichen Vorrangklausel ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

Die Aufgabe des landwirtschaftlichen Rindermastbetriebes bzw. die Veränderung hin zu einem Betrieb mit Ackerbau und Weinbau ist für die umliegende Wohnbebauung als deutliche Verbesserung der Immissionsbelastung zu werten.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Innenentwicklung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten. Da aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft eine innerörtliche Hofanlage mit Tierhaltung in der Regel nur noch im Nebenerwerb betrieben wird, ist eine Verschlechterung der Lärm- und Geruchsbelastung nicht zu erwarten.

Eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation ist entbehrlich, zumal durch die Planung angesichts der Art der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

### II.4.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Innenentwicklung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

Folgende **Biotoptypen** sind im Planbereich vorzufinden:

10.510 völlig versiegelte Fläche: Gebäude,  
Asphalt, Betondecke, Betonsteinpflaster



10.600 Durch Nutzung dauernd vegetationsarme  
Flächen, Lagerfläche



09.210 Ruderalvegetation, vorwiegend  
Brombeere



11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im  
besiedelten Bereich, Privatgärten



10.610 bewachsene  
Feldwege



04.110 Laubgehölze,  
einheimisch, standortgerecht  
(Foto rechts: Spitzahorn -  
*acer platanoides*)



Aufgrund der Biotopstruktur und fehlender Standorteignung besteht durch die Umsetzung der Planung grundsätzlich keine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten. Der zum Neubau eines Wohnhauses vorgesehene Bereich ist frei von wertgebenden Gehölzen oder anderen prägenden Grünbeständen. Das Minimierungsgebot wird somit berücksichtigt. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellten erhaltenswerten Bäume wurden zeichnerisch festgesetzt. Bei der Beurteilung der naturschutzrechtlichen Sachverhalte ist zu berücksichtigen, dass es sich um bereits nach § 34 BauGB bebaubare Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt. Die bestehenden Grünstrukturen haben derzeit ohne den Bebauungsplan keinerlei Schutzstatus. Der Bewuchs entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets besteht überwiegend aus Sträuchern und kleineren Bäumen und wird nicht als in dem Maße wertgebend festgestellt, dass eine Erhaltungsfestsetzung städtebaulich begründet wäre. Hier ist zu beachten, dass entsprechende Gehölzstrukturen auf umliegenden Grundstücken des unbeplanten Ortsbereichs ebenfalls nicht zum Erhalt festgesetzt oder anderweitig gesichert sind.

## II.4.2 Artenschutz

Ein besonderes Augenmerk der Planung liegt auf der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Hierbei ist festzustellen, dass vor allem der landwirtschaftliche Gebäudebestand für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse von besonderer Bedeutung ist. Nachdem im entsprechenden Bereich in absehbarer Zeit keine Veränderungen vorgesehen sind, kommt den Festsetzungen des Bebauungsplans vor allem auch mittel- bis langfristig eine Bedeutung im Hinblick auf potentielle Habitate für die entsprechenden Tierarten zu. Es werden daher verschiedene Festsetzungen zum Schutz der betreffenden Arten getroffen, die in Kapitel I.2.5 der Begründung erläutert und begründet werden.

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Informationen über nach § 44 BNatSchG geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der Lage des Neubauvorhabens im Bereich des vollständig versiegelten Futtersilos und dessen Randflächen ist dort nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere bei Veränderungen im Bereich der Bestandsbebauung unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist. Die Umstände, unter denen ggf. doch eine Ausnahmegenehmigung erforderlich werden könnte, betreffen das aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Vorfinden von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten im Zuge von Erdbau- oder sonstigen Baumaßnahmen oder beim Abriss bestehender oder künftig zu errichtender Bebauung. Nachdem ein Bebauungsplan grundsätzlich „endlos“ gilt, können vor allem langfristig Umstände eintreten (wie der Abbruch von Gebäuden, das Wachstum von Gehölzen bis zu einer artenschutzrechtlich relevanten Größe), die bei Planrealisierung (Neubau) in absehbarer Zeit eher nicht zu erwarten sind.

### III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 30.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 „Hambacher Tal“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Für das Plangebiet liegt ein konkretes Baugesuch für ein Einfamilienhaus im Teilbereich „MD 1“ vor. Für dieses Bauvorhaben könnte das Baurecht aufgrund der konkreten Vorstellungen auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Die überwiegenden Flächen des Plangebiets sollen aber im Sinne einer Angebotsplanung beplant werden, da dort keine aktuellen Überlegungen für Nutzungsänderungen bestehen, seit der Einstellung der Großviehhaltung aber durchaus Nebengebäude ungenutzt sind und für eine Folgenutzung zur Verfügung stehen würden. Mit dem Bebauungsplan soll der planungsrechtliche Rahmen für eine Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs aber auch für mögliche Folgenutzungen brachgefallener Gebäude festgelegt werden. Aus diesem Grund wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wegen der zu starken Vorhabenbindung vorliegend nicht zielführend. Mit dem „klassischen“ Bebauungsplan wird die gewünschte städtebauliche Ordnung des Plangebiets erzielt und gleichzeitig das konkrete Bauvorhaben vorbereitet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren für die Dauer eines Monats.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.12.2017 hingewiesen wurde.

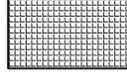
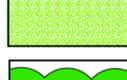
Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.12.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 26.01.2018 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung und sowie zu Ergänzungen der Texthinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans, die über eine Klarstellung bereits im Entwurf berücksichtigter Festsetzungen hinausgingen waren nicht erforderlich, weshalb der Bebauungsplan Nr. 5 „Hambacher Tal“ in Heppenheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung inklusive des Artenschutzbeitrags, in der Sitzung Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim am 12.04.2018, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden konnte.



# LEGENDE

-  Grenze Geltungsbereich
-  10.510 völlig versiegelte Fläche, Gebäude
-  10.510 völlig versiegelte Fläche, Asphalt Verkehrsfläche
-  10.520 Betonpflaster, nahezu versiegelte Fläche
-  10.610 bewachsene Feldwege
-  10.600 Durch Nutzung dauernd vegetationsarme Flächen, Lagerfläche
-  09.210 Ruderalvegetation, vorwiegend Brombeere
-  11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Privatgärten
-  04.110 Laubgehölze, einheimisch, standortgerecht

## Bebauungsplan Nr. xx Stadt Heppenheim

Stadtteil Unter-Hambach, Hambacher Tal 59

### BESTANDSPLAN

M 1 : 1.000

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11      Fon: (06251) 8 55 12 - 0      e-mail: info@s2ip.de  
64625 Bensheim      Fax: (06251) 8 55 12 - 12      http://www.s2ip.de

PLANUNGSSTAND: 28.04.2017  
PLANGRÖSSE: DIN A 3  
GEZEICHNET: CN

PROJEKT B-Plan	BLATT 1
-------------------	------------

Sportplatz

