

Satzung der Kreisstadt Heppenheim gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Flächen im Bereich „Im Hirschklingen“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wald-Erlenbach (Einbeziehungssatzung „Im Hirschklingen“)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I 2005, S. 673, 686), hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck dieser Satzung ist die Einbeziehung des Grundstücks Gemarkung Wald-Erlenbach, Flur 1, Flurstück Nr. 45/17 in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils von Wald-Erlenbach.

§ 2

Der Geltungsbereich ist durch den dieser Satzung beigefügten Plan vom September 2006 bestimmt, der wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich damit nach den im Plan vom September 2006 zeichnerisch und textlich dargestellten Festsetzungen in Verbindung mit § 34 BauGB.

§ 4

Diese Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Heppenheim, den _____

Herbert
Bürgermeister

Dienstsigel

Anlagen:

- Plan vom September 2006 mit textlichen Festsetzungen und Begründung



Stadt Heppenheim

Einbeziehungssatzung „Im Hirschklingen“

Textliche Festsetzungen

(werden auf den Plan gedruckt)

September 2006

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Im Hirschklingen“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO

Der Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

werden nicht Bestandteil der Satzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit: GRZ = 0,4 u. GFZ = 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig.

4. Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der im Plan zeichnerisch festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist eine Hecke in einer Breite von 2,0 m anzupflanzen. Es sind für diese Hecke ausschließlich einheimische Sträucher der nachfolgenden Liste zu verwenden. Entlang der Ostseite des Grundstückes sind Sträucher mit einer Wuchshöhe gemäß nachstehender Angabe unter 150 cm unzulässig. Es sind dort ausschließlich höhere Sträucher anzupflanzen. Die Hecke entlang der Ostgrenze darf an der Grundstücksaußenseite nicht als geschnittene Hecke ausgeführt werden.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Einheimische Sträucher

Sträucher, > 250 cm

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hibiscus
Kolkwitzia	Liguster (<i>Ligustrum i.S.</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Zierapfel (<i>Malus i.S.</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Strauchrosen (Sorten)	Öhrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Flieder (<i>Syringa i.S.</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Eiben (<i>Taxus i.S.</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris i.S.</i>)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (<i>Buxus semp. i.S.</i>)	Bartblume (<i>Caryopteris clandonensis</i>)
Scheinquitte (<i>Chaenomeles</i>)	Hortensien (<i>Hydrangea i.S.</i>)

Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense')	Heckenkirsche (Lonicera i.S.)
Garten-Jasmin (Philadelphus)	Fingerstrauch (Potentilla)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)	Apfelrose (Rosa villosa)
Strauchrosen	Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Weigelia (Weigela i.S.)	Eiben (Taxus i.S.)
Beeren-Sträucher	
Geschnittene Hecken	
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Buxbaum (Buxus sempervirens)

5. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind 5 Laubbäume der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Zur freien Landschaft orientierte weitgehend geschlossene Außenwände von Gebäuden (z.B. Garagen) sind mit Kletter- und Rankpflanzen der nachfolgenden Liste zu begrünen.

Große Laubbäume

Spitzahorn (Acer platanoides)	Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Speierling (Sorbus domestica).	

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (Salix caprea mas)
Zierkirschen (Prunus i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Zieräpfel (Malus i.S.)	Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra)
Rot-Dorn (Crataegus laevigata)	

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium)	Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten)	Hopfen (Humulus lupulus)
Wilder Wein (Parthenocissus)	Kletterrosen, Efeu (Hedera helix)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 HWG

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt begrenzt:

Traufwandhöhe: maximal 5,50 m über Bezugspunkt

Firshöhe: maximal 10,50 m über Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist in seiner Lage im Plan dargestellt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Stra-
ßenfläche an diesem Punkt.

Von der im Plan eingetragenen Firstrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden wenn

- a) die Abweichung der Verbesserung der Solarenergienutzung dient oder
- b) die Abweichung weniger als 15° zur eingetragenen Firstrichtung beträgt

Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach zulässig. Die Dachneigung ist auf 25° bis 45° begrenzt.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen ist ausschließlich kleinformatiges, nicht spiegelndes Dachmaterial zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m und in Ihrer Summe nur bis maximal 50% der Trauflänge zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück selbst sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist versickerungsaktiv herzustellen.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 HWG

Der Inhalt und die technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sind anzuwenden.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

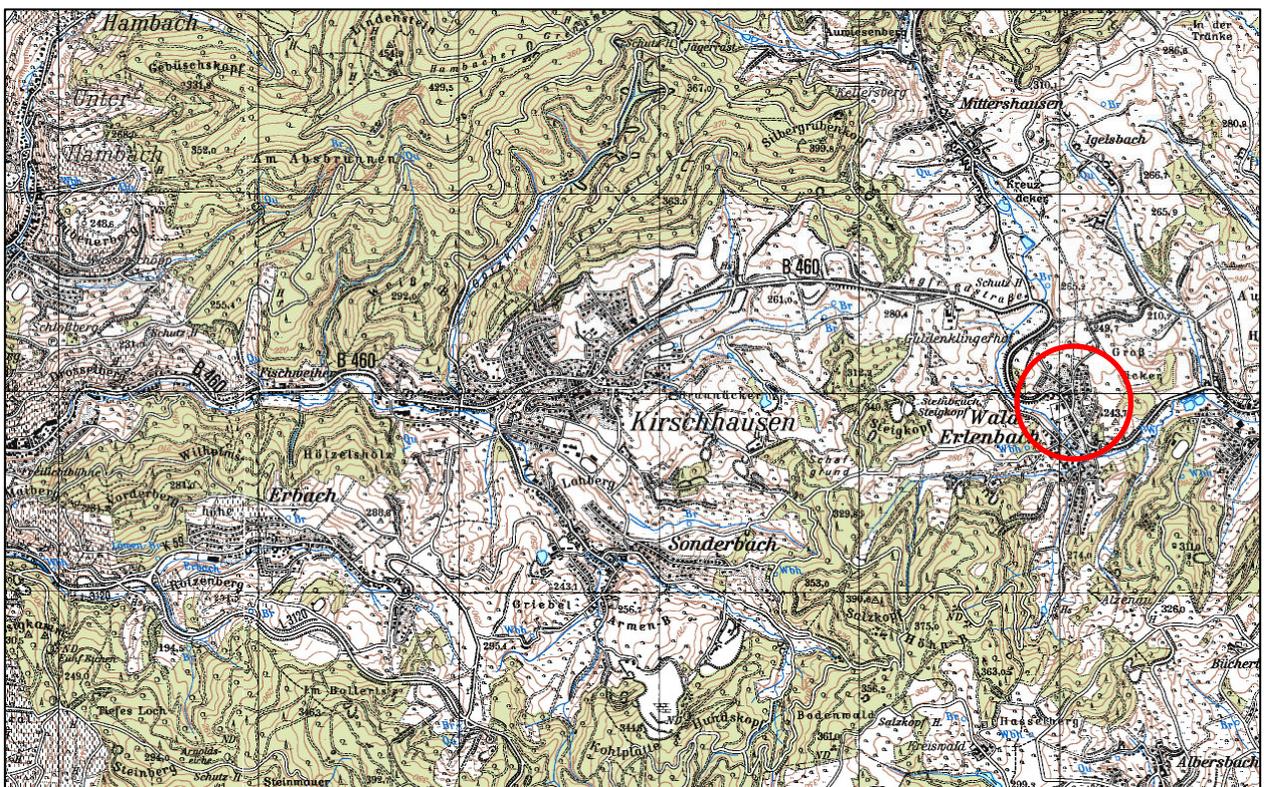
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.



Stadt Heppenheim

Einbeziehungssatzung „Im Hirschklingen“



Begründung

September 2006

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Satzung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriff und Ausgleich.	5
I.3	Ver- und Entsorgung	7
II.	Planverfahren und Abwägung	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der künftige Eigentümer des östlich der Katholischen Kirche im Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wald-Erlenbach gelegenen Grundstückes 45/17 beabsichtigt dort die Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung.

Das Grundstück ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Es befindet sich vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Odenwald.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes soll eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden. Mit dieser Satzung wird das Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, während die geplante Zufahrt auf dem separatem Teilgrundstück Nr. 44/5 geführt werden soll. Die entsprechenden Voraussetzungen zum Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da die Satzung

- a) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (*... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ...*) bestehen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt, so dass nur wenige Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Ferner werden auch einzelne Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO getroffen und § 9 Abs. 6 BauGB findet entsprechend Anwendung. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB.

Für das Satzungsverfahren sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

I.1.2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Wald-Erlenbach, Flur 1, Nr. 44/5 sowie das vollständige Flurstück Gemarkung Wald-Erlenbach, Flur 1, Nr. 45/17. Der sich hieraus ergebende Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat eine Gesamtgröße von ca. 690 m².

I.1.3 Planungsvorgaben

Der aufgrund des Maßstabes in diesem Zusammenhang nur bedingt aussagefähige Regionalplan Südhessen 2000 weist den Bereich als „Siedlungsfläche Bestand“ aus.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bergstraße / Odenwald. Der zur Erschließung dienende Privatweg liegt im LSG. Nach bereits erfolgter Abstimmung über das diesbezügliche Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße soll für die Inanspruchnahme von Erschließungsfläche des Baugrundstückes im LSG eine landschaftsschutzrechtliche- und naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Diesbezüglich wurde im Satzungsverfahren eine Genehmigung seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Erschließungsfläche verbleibt somit im LSG. Eine formale Teillöschung des LSG ist nicht vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim von 2006 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Grundstück 45/17 liegt am heutigen Siedlungsrand. Die angrenzend befindlichen Siedlungsflächen sind durch die katholische Kirche sowie eine überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnnutzung geprägt. Eine Ortsrandbegrünung fehlt an dieser Stelle weitgehend.



Blick von Nordosten auf den Planbereich (Anhänger links im Bild bis Holzstapel)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des geplanten Baugrundstückes erfolgt von der Hirschklingenstraße aus über einen Privatweg.

Das geplante Gebäude ist an die in der Hirschklingenstraße vorhandene Wasserleitung sowie den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für die Herstellung der Abwasserableitung in den Schmutzwasserkanal ist eventuell eine Hebeanlage erforderlich. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Bestimmungen der Satzung der Stadt Heppenheim über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zu nutzen. Die Hausanschlussleitungen in dem privaten Erschließungsweg sind auf Verlangen zugunsten der Versorgungsunternehmen, auch der Stadtwerke Heppenheim, durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

In der Altlastendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind die in den Planunterlagen eingezeichneten Grundstücke im Stadtteil Wald-Erlenbach Flur 1 Nr. 45/17 und 44/5 nicht als Altflächen eingetragen. Weitere Informationen zu den Grundstücken oder zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben können liegen weder dem RP als zuständiger Behörde noch der Stadt Heppenheim vor. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung sind keine Altlasten zu erwarten.

I.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriff und Ausgleich

Die zur Bebauung vorgesehene Wiese sowie die geplante Erschließungsfläche wurden bisher im Sinne der Landwirtschaft genutzt und gepflegt. Der Planbereich befindet sich unmittelbar am östlichen Ortsrand des Stadtteils auf einem nach Norden und Osten zu einer Senke leicht abfallenden Hangrücken. Östlich grenzen Ackerflächen und in einiger Entfernung Waldflächen an. Aufgrund der topografischen und baulichen Verhältnisse kann das Vorhaben nur aus Richtung Norden und Osten eingesehen werden. Zu den beiden anderen Richtungen wird es durch vorhandene Gebäude abgeschirmt.

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist mit folgenden Maßnahmen hinzuwirken:

- Die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken;
- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Die Fläche des neu versiegelten Bereiches ist gering, so dass die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung des Geltungsbereiches und der angrenzenden Freiflächen auf das angrenzende Stadtteilgebiet unerheblich ist.

Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten und gepflegten Wiesenflächen im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche werden künftig überwiegend als Hausgarten angelegt und gepflegt.

Um diese Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen werden im Plangebiet

- entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baugrundstücks in einer Breite von zwei Metern als Ortsrandeingrünung eine Hecken-/Gebüschpflanzung festgesetzt und
- fünf Bäume in diesem Bereich des Grundstückes festgesetzt und durch eine Artenliste eine standortgerechte Bepflanzung gewährleistet und
- fünf weitere Bäume entlang des Erschließungswegs festgesetzt, durch die der Ortsrand zur Landschaft eingegrünt wird. Auch diese Bäume sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

Externe Ausgleichsfläche (siehe auch Bildanhang)

Außerhalb des Plangebietes erfolgt eine Ausgleichsmaßnahme für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe: Gemarkung Wald-Erlenbach, Flur 2 Flurstück Nr. 12/2 tlw.

Die Ausgleichsfläche liegt in einem kleinen Seitentälchen des Lörzenbachs westlich der B460 nordwestlich von Wald-Erlenbach. Die Grünlandflächen des Flurstückes und in dessen Umfeld werden mehr oder minder intensiv bewirtschaftet bzw. beweidet.

In dem schmalen Seitental befinden sich zwei Quellfassungen (Kesselacker 1 und 2; eine auf dem Flurstück). Der in diesem Tälchen verlaufende schmale Bach wird von Weidengehölzen begleitet, die bachaufwärts immer lückiger werden. Der direkte Randbereich des Baches ist durch Feuchtigkeit geprägt. Gleichzeitig wird dieser auch durch einen teilweise breiten Brennesselsaum begleitet, womit ein hoher Nährstoffeintrag aus der Weide ersichtlich ist.

Die Ausgleichsfläche wird im Süden durch den Bach mit dessen begleitenden Gehölzen und im Norden durch einen Geländeversprung, der mit einer Hecke und Brombeergestrüpp bewachsen ist, begrenzt. Ein deutlicher Trampelpfad markiert den Weg, den weidende Tiere als Verbindung zwischen den im Westen und Osten angrenzenden größeren Weideflächen nutzen. Die Wiese/Weide ist, bis auf die Randbereiche, als intensives artenarmes Frischgrünland anzusprechen. Durch den sehr kräftigen Aufwuchs erkennt man die sehr gute Nährstoffversorgung. Häufig vertreten sind typische Fettwiesenarten wie: *Taraxacum officinale*, *Ranunculus acris*, *Plantago lanceolata*, *Rumex acetosa*, *Trifolium repens*, *Ranunculus repens* u.a. Neben diesem typisch intensiv geprägten Gesamtbild gibt es am Bach durch Feuchtigkeit deutlicher geprägte Bereiche, die jedoch auch sehr mastig sind und wo zum Teil Brennesseln stehen. Die Fläche wird entsprechend Biotoptyp 6.010 mit 27 WP bewertet.

Die Fläche steht mit ihrem tatsächlichen Zustand im Widerspruch zum Landschaftsplan der Kreisstadt Heppenheim 2003. Dort ist sie bereits im Bestand als artenreiches Grünland definiert. Mit den nachfolgend aufgezeigten Entwicklungsmaßnahmen wird die Fläche in diese Richtung aber erst entwickelt.

Entwicklungsziel (siehe Anlage) für einen Teil des Flurstücks Gemarkung Wald-Erlenbach, Flur 2 Nr. 12/2:

Durch Rücknahme der Beweidung soll die jetzt relativ nitrophytische Grünlandfläche dem Standort entsprechend in mageres Frisch- bzw. in direkter Bachnähe in Feuchtgrünland entwickelt werden.

Die vorhandenen Gehölzbereiche sind zu erhalten.

Pflege:

Die Beweidung bzw. der Wechselfad der Weidetiere wird aufgegeben.

Die Wiese ist drei Jahre lang zweimal pro Jahr zu mähen, danach mindestens einmal, maximal zweimal jährlich. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Die vorhandenen Gehölzbereiche sind zu erhalten.

Bewertung nach Entwicklung:

Dem Standort entsprechend ist eine Entwicklung in artenreiches Frischgrünland in Bachnähe eventuell Feuchtgrünland zu erwarten. Die Fläche wird entsprechend Biotoptyp 6.020 mit 42 WP bewertet.

Die Fläche wird im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag in zwei Teilflächen dem Baugrundstück sowie der Erschließungsfläche zugeordnet.

Der Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird in der Anlage durch eine Bilanzierung analog zur aktuellen hessischen Kompensationsverordnung (KV) nachgewiesen. Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist ein geringer rechnerischer Biotopwertüberschuss verbunden.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist mit den in der Hirschklingenstraße vorhandenen Wasser- und Kanalleitungen gegeben. Eine Ergänzung der vorhandenen Erschließung erfolgt bis zur Grenze des betroffenen Baugrundstückes (siehe Plandarstellung) durch Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes über eine Teilfläche des Flurstücks 44/5, entsprechend der bisherigen Grundstückszuwegung.

Der Anschluss des Grundstücks 45/17 an die Trinkwasserleitung in der Hirschklingenstraße über eine entsprechend dimensionierte Grundstücksanschlussleitung sichert die Trinkwasserversorgung (Ruhedruck ca. 2,0 bar).

Die Löschwasserversorgung ist über den UF-Hydranten in der Hirschklingenstraße gesichert.

In der Hirschklingenstraße befinden sich ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal. Die Entwässerung des geplanten Bereiches wird daher im Trennsystem erfolgen.

Wegen der Höhenlage des Grundstücks 45/17 können, abhängig von der Bebauung, für die Entwässerung zur Hirschklingenstraße Hebeanlagen erforderlich werden. Die Sohlenhöhe der Anschlusschächte beträgt bei MW 243,12 m üNN, bei RW 238,27 m üNN.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat am 09.02.2006 beschlossen, für den Bereich nördlich der Hirschklingenstraße östlich der Katholischen Kirche eine Einbeziehungssatzung „Im Hirschklingen“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Gleichzeitig hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Satzungsentwurf einschließlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 18.04.2006 bis 19.05.2006.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über den geplanten Satzungserlass informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 19.05.2006 gegeben.

Die Planung wurde anschließend zusammen mit einem Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss über das weitere Planverfahren vorgelegt

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 12.10.2006 über die Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Satzungsverfahren beraten und die sich aus dieser Beratung ergebende Satzung beschlossen. Gegenüber dem Entwurf der Satzung wurde eine Baumreihe entlang des Erschließungsweges ergänzt. Weiterhin wurde zum Ausgleich der durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ein anderes Ausgleichsgrundstück herangezogen, das jedoch nicht Gegenstand der Satzung ist sondern durch städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Die Begründung zur Satzung wurde entsprechend den vorgebrachten Anregungen der Fachbehörden ergänzt. Es erfolgte weiterhin die Aufnahme von Hinweisen der Fachbehörden in die textlichen Festsetzungen zur Satzung.

Die Satzung wird durch Veröffentlichung in den amtlichen Bekanntmachungsblättern der Stadt am 22.11.2006 rechtskräftig.

Bearbeitet durch:
SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Überarbeitet:

Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Fachbereich Stadtplanung und Bauen
Großer Markt 1
64646 Heppenheim