

Teil B
Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
1. Anlass der Planung und Planverfahren.....	27
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	28
3.1 Landes- und Regionalplanung	28
3.2 Flächennutzungsplanung.....	29
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	29
4. Bestandsanalyse.....	30
4.1 Gelände	30
4.2 Erschließungssituation.....	30
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude	30
5. Ziele der Planung	31
5.1 Grundzüge der Planung	31
5.2 Nutzungskonzept.....	31
5.3 Erschließung.....	32
5.4 Grünordnung und Artenschutz	35
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	35
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	42
B - 3: Umweltbelange	45

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung und Planverfahren

Die Stadt Heppenheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Siegfriedstraße 394“ im Ortsteil Kirschhausen. Die Flächenausweisung dient dem örtlichen Wohnbedarf und damit der Eigenentwicklung des Stadtteils Kirschhausen. Die Entwicklung der fast allseitig von Bebauung umgebenen Fläche führt somit zu einer Aktivierung eines Flächenpotentials in integrierter Ortsrandlage. Damit kann einem weiteren Siedlungsdruck in die freie Landschaft entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan soll für diese Entwicklung einen städtebaulich verträglichen Rahmen aufspannen und durch das Baurecht Planungssicherheit schaffen. Für das Plangebiet, das derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, wird eine städtebauliche Neuordnung mit allgemeinen Wohnen (WA) angestrebt. Die Planung zielt auf eine geordnete Nachverdichtung mit Doppelhausbebauung sowie die Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen. Weitere Ziele sind die Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und die Vorbeugung einer unkontrollierten Bauentwicklung. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesichert.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach 13b aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 10.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demnach kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf einer derzeit weitgehend unbebauten Fläche im Heppenheim Stadtteil Kirschhausen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,36 ha und umfasst das Flurstück Nr. 88/64 sowie die Flurstücke 113/26 und 113/38. Er liegt südöstlich im Bereich einer ehemaligen Pension (Haus Lulay), nordwestlich der Siegfriedstraße, südwestlich der Waldstraße und nördlich der Alten Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

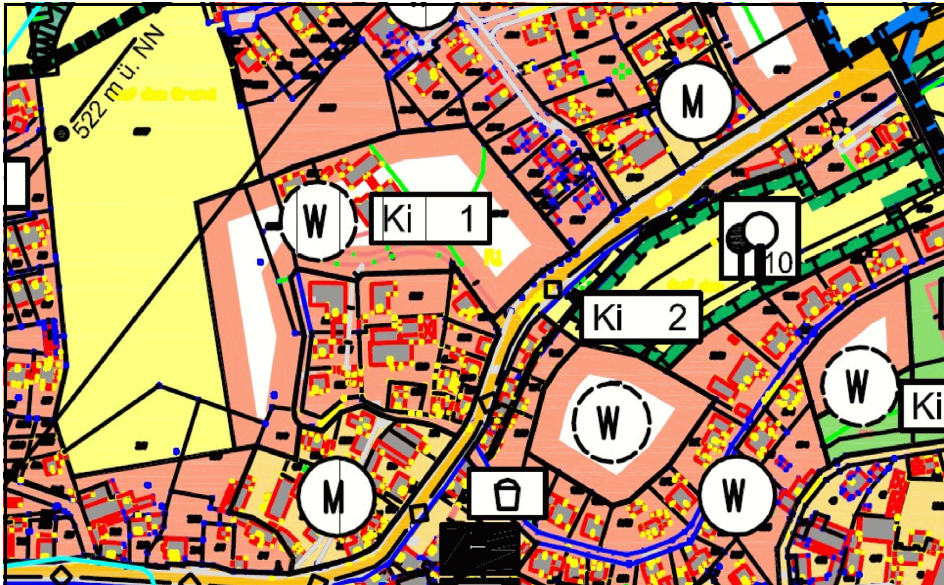
Im Landesentwicklungsplan LEP Hessen 2020 ist Heppenheim (Bergstraße) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt.

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Gemäß den Festlegungen des nicht parzellenscharfen Regionalplanes liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes "Siedlung - Bestand". Randlich befindet sich im Westen ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion.



3.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2006 (FNP) der Stadt Heppenheim weist im Plangebiet Wohnbauflächen (W) in Planung aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Die Begründung zum FNP verweist in einer Landschaftsplanerischen Beurteilung darauf, dass die Fläche Ki 1 (in dem sich das Baugebiet befindet) aus landschaftsplanerischer Sicht zur Bebauung geeignet ist. Durch die innerörtliche Lage sind demnach durch eine Bebauung des Gebiets nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die verkehrliche Anbindung kann von der Siegfriedstraße her erfolgen. Die angrenzende Frischluftschneise im Siedlungskörper wird entsprechend den landschaftsplanerischen Zielen bei der Flächenausweisung berücksichtigt und auch weiterhin freigehalten.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der heute nicht durch Bebauungsplan überplante Planbereich liegt zwischen umliegender Bebauung, beinhaltet jedoch größere unbebaute Flächen und wird daher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eingestuft.

Die Pferdekoppel, die nördlich das Gebiet begrenzt und zum Teil als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt ist, ist im Bebauungsplan "Für das Gebiet Waldstraße 1" aus dem Jahr 1971 als reines Wohngebiet festgesetzt, aber ohne Baufenster und mit dem Hinweis: "Ehemalige Sandgrube ohne genaue Einmessung und Bodengutachten nicht bebaubar". Der Bebauungsplan setzt für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete überwiegend "Reines

Wohnen“ fest. Die westlich liegenden Wohngebiete im Bereich des Erlenwegs sind ebenfalls als Reine Wohngebiete festgesetzt (Bebauungsplan Östliche Kantelacker, 1971).

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich im hangigen Gelände. Das Gelände steigt von der Siegfriedstraße nach Nordwesten um über 10 Meter im Verlauf des Plangebiets an und bildet hierbei im mittleren Bereich des Gebiets eine besonders steilen Geländesprung aus.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Siegfriedstraße (B 460) erschlossen, über welche im Westen die Kernstadt Heppenheim erreichbar ist sowie die Bundesautobahn A5.

Die Bushaltestelle Kirschhausen - Waldstraße befindet sich unmittelbar angrenzend zum Bebauungsplan im Bereich der Siegfriedstraße. Von dieser ist der Bahnhof Heppenheim mit regionalen und überregionalem Schienenanschluss direkt erreichbar.

Der Fuß- und Radverkehr wird über das angrenzende Straßennetz sichergestellt.

Die technische Erschließung besteht in Teilen bereits durch die ehemalige Pension Lulay. Somit stehen bereits Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur zur Verfügung.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich die ehemalige Pension Lulay mit drei Gebäuden, von denen die zwei östlichen Gebäude abgerissen und überplant werden sollen. Das Wohnhaus im Westen bleibt bestehen und wird nicht überplant. Vor der Pension befindet sich eine größere PKW-Aufstellfläche sowie eine kleine Erschließungsstraße von der Siegfriedstraße zur Pension. Ein unbefestigter privater Wirtschaftsweg, der von der Pension aus nach Osten verläuft, erschließt eine größere baum- und gehölzbestandene Grünfläche, die sich rückwärtig der Pension und östlich der Erschließungsstraße befindet.

Die Umgebung besteht im Osten und Süden hauptsächlich aus Wohngebäuden im Bereich Waldstraße, Siegfriedstraße und Alte Straße. Im Norden befindet sich

eine ehemalige Sandgrube, die zur Zeit durch Pferdehaltung genutzt wird. Im Westen bestehen Grünflächen bzw. Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan soll für eine bauliche Entwicklung des Areals einen städtebaulich verträglichen Rahmen aufspannen und durch Baurecht Planungssicherheit schaffen. Für das Plangebiet wird eine städtebauliche Neuordnung mit allgemeinen Wohnen (WA) angestrebt. Die Planung zielt auf eine geordnete Nachverdichtung in Form einer Siedlung mit Doppelhausbebauung ab sowie die Sicherung ihrer Erschließungsflächen. Weitere Ziele sind die Integration der Neubebauung in das gewachsene Ortsbild und die Vorbeugung einer unkontrollierten Bauentwicklung. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesichert.

5.2 Nutzungskonzept

Vorgesehen ist eine Doppelhausstruktur mit Siedlungscharakter. Die 14 Gebäude, also 28 Doppelhaushälften, sollen durch einen Bauträger einheitlich entwickelt werden, dessen Konzeption dem Bebauungsplan zu Grunde liegt (vgl. Anlage B-6 Städtebauliches Konzept). Die Gebäude werden durch zwei Haupteerschließungsstiche gegliedert, die längs zum Hang verlaufen und die Gebäude bergseitig erschließen. Von dem oberen Erschließungsstich zweigen wiederum drei kleinere Erschließungsstraßen für je zwei Doppelhäuser ab. Planungsprämissen sind hierbei insbesondere:

- ▶ Eine angemessene Nachverdichtung, die auch dem Ortscharakter im Umfeld gerecht wird.
- ▶ Eine angestrebte städtebauliche Einheitlichkeit der Doppelhaus-Siedlung durch getaktete Baufenster ähnlicher Größe und Gebäudehöhe an der Straße sowie gleichförmige Dächer.
- ▶ Eine hochwertige Begrünung im Gebiet sowie an den Gebietsrändern, um den Eingriff in bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen zu minimieren.

5.3 Erschließung

5.3.1 Erschließung und Lärmschutz

Die Erschließung des Plangebiets ist, wie im Bestand, durch eine Sticherschließung von der Siegfriedstraße aus vorgesehen. Im Bereich der Einmündung nutzt die Planstraße die bestehende Straßentrasse. Im inneren Bereich des Plangebiets wird die bestehende Straße zu Gunsten einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung zurückgebaut.

Die geplanten Verkehrsflächen verlaufen F-förmig:

- ▶ Der senkrechte Strich des F wird als eine 5,5m - 6,0 m breite öffentliche Straße ausgeführt, welche im Südwesten an die bestehende Einfahrt aus der Siegfriedstraße anbindet. Die Straße verläuft am Rand des Plangebiets nach Osten bergauf.
- ▶ Der obere horizontale Strich des F verweist auf einen 4,5 m breiten öffentlichen Erschließungsstich, der längs zum Hang nach Nordosten verläuft. Im mittleren Bereich der Straße besteht eine Aufweitung, die als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge im Brandfall dienen soll. Das Ende der Straße ist als Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgeführt mit angrenzender geböschter Grünfläche.

Von der Straße gehen drei kurze private Stichwege als Mischverkehrsfläche rechtwinklig nach Nordwesten ab, die jeweils zwei geplante Doppelhäuser erschließen sowie das bestehend bleibende Wohnhaus im Bereich der ehemaligen Pension außerhalb des Plangebiets. Die Aufweitungen am Straßenende ermöglichen das Zurückstoßen und Ausfahren aus den Grundstücken. Zur Abholung der Mülltonnen durch die Müllabfuhr werden Flächen im Einmündungsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt.

- ▶ Der untere horizontale Strich des F wird als private Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,5 Metern ausgeführt, die parallel zur oberen Stichstraße längs zum Hang verläuft. Am Ende befindet sich ein Wendehammer für PKW. Für das Aufstellen von Mülltonnen wird ein Bereich an der Einmündung in die öffentliche Straße vorgesehen. Ebenso besteht im Bereich der Einmündung eine ausreichend große Fläche zum Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf dem eigenen Grundstück vorgesehen, angedacht ist je Doppelhaushälfte ein überdachter Stellplatz (Garage oder Carport) mit einem vorgelagertem offenen Stellplatz. Zusätzlich befinden sich zwei öffentliche Stellplatzpaletten mit je vier Parkplätzen im

zentralen Bereich der Siedlung. Der Fuß- und Radverkehr soll gemeinsam mit dem geringen PKW-Aufkommen im Bereich der Verkehrsflächen stattfinden.

Zur vormals nicht abgeschlossenen Bebauungsplanung „Auf der Bein“, welche im Plangebiet sowie zusätzlich westlich und südwestlich davon weitere neue Wohnbebauung vorsah, wurde ein Fachgutachten Verkehr (VERKEHRSPANUNG Köhler und Taubmann GmbH, Schlussbericht vom 30.01.2014) erstellt, der dokumentiert, dass sogar für die damals geplanten 56 Wohneinheiten der Anschlussknotenpunkt als leistungsfähig prognostiziert ist (Qualitätsstufe B). Für die Spitzenstunde wurden hierbei 25 PKW und 0 LKW erwartet. Das erwartete Verkehrsaufkommen durch die aktuelle Planung umfasst 28 Wohneinheiten, also die Hälfte. Somit kann, auch unter Beachtung der wenigen Wohneinheiten der bestehenden Wohnbebauung (Siegfriedstraße 394 a -e) von deutlich unter 20 PKW in der Spitzenstunde ausgegangen werden. Gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 06 (Tabelle 44, S. 110) ist bei weniger als 20 KFZ/Stunde bei angebauten Hauptverkehrsstraßen (B 460) unabhängig von der Verkehrsstärke des Hauptstroms keine bauliche Maßnahme (Linksabbieger) erforderlich.

Das vorliegende Gutachten zeigt durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärken (DTV) für Dezember 2013 mit 10.629 KFZ / 24 Stunden auf. Die von HessenMobil aufgezeigten Verkehrsmengen (DTV) für den Streckenabschnitt betragen für das Jahr 2010 10.626 und für das Jahr 2015 10.490 KFZ / 24 Stunden. Ergebnisse der für das Jahr 2020 bzw. 2021 geplante Verkehrszählung stehen auf Grund der COVID-Pandemie noch nicht bereit. Es zeigt sich dennoch, dass die im Gutachten aufgezeigten Verkehrsmengen plausibel sind und selbst unter Ansatz der Verkehrsmengensteigerung durch die für den Zeitraum 2015 und 2022 in der Verflechtungsprognose hinterlegten Entwicklungsfaktoren für den Landkreis Bergstraße keine verkehrlich bzw. schalltechnisch maßgebliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten ist.

Aufgrund der reduzierten Anzahl der geplanten Wohneinheiten in Verbindung mit der verfügbaren Kapazität des Anschlusses (ausreichend ist eine Qualitätsstufe D) muss nicht von einer wesentlichen Veränderung der Situation seit Erstellung des Gutachtens ausgegangen werden, die ein aktualisiertes Verkehrsgutachten erforderlich machen würde. Auch Hessen Mobil sieht in der Stellungnahme vom 20.05.2022 die Erschließung des Plangebietes als gesichert an.

Die schalltechnische Untersuchung zu dieser damaligen Bebauungsplanung „Auf der Bein“ (Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, 12.12.2014) legt dar, dass es im Plangebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm der B 460 gibt. Sie ermittelt an der lautesten Gebädefassade im Südosten eine Überschreitung der

schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts, die keinen Widerspruch zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen darstellt (Lärmvorsorgegrenzwert der BImSchV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Wohngebiet nicht näher an die B 460 heranrückt als bereits bestehende Wohnbebauung. Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse sind Schallschutzwände nicht effektiv wirksam. Vielmehr werden als passive Schallschutzmaßnahmen schalldämmende Außenbauteile der Lärmpegelbereiche I bis II empfohlen. Diese werden bereits mit dem heute üblichen Baustandard erreicht, so dass auch mit der jetzigen Bebauungsplanung ein ungelöster oder festsetzungsbedürftiger lärmtechnischer Konflikt nicht erwartet werden muss.

Das schalltechnische Gutachten mit Stand 12.12.2014 wurde für eine vormalige Planung erstellt. Diese Planung sieht für die Planstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 410 Kfz/24 h bei einer doppelt so hohen Anzahl von geplanten Wohneinheiten vor, welche über die gleiche Planstraße, wie die derzeitige Planung, erschlossen werden. Diese Planung berücksichtigt den gleichen Straßenanschluss an die B 460.

Auf Grund der Halbierung der erwarteten Anzahl der Fahrbewegungen der Planstraße und da aufgezeigt wurde, dass keine schalltechnisch relevante Steigerung der Verkehrsmengen der B 460 erwartet werden muss, ist eine Aktualisierung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich.

5.3.2 Technische Erschließung

Geplant ist das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser kann über das südlich der Siegfriedstraße gelegene Grundstück Flst.-Nr. 91/24 in einem teilweise offenen Bachlauf entwässern. Eine zusätzliche Drosselung kann, sofern erforderlich, über Retentionszisternen eingeplant werden.

Das häusliche Schmutzwasser kann gemäß Auskunft der Stadtwerke Heppenheim in der berechneten Größenordnung in den Kanal in der Siegfriedstraße (öffentlichen Hauptsammler DN 500) geleitet werden.

Nördlich des Planungsgebiets verläuft eine Wasserhauptversorgungsleitung in Ost-West-Richtung über eine Grünfläche zwischen Waldstraße und Birkenweg. Von dieser ist vorgesehen eine Abzweigung zur Erschließung des Plangebiets mit Frischwasser herzustellen.

Zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen ist ein Überflutungsnachweis auf Grundlage der DIN 1986-100 (Nachweis mit Gleichung 20) durchgeführt worden.

Im Ergebnis steht eine zurückzuhaltende Regenwassermenge ($V_{\text{Rück}}$) von 43,3 m³ und eine Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche mit 0,03 m. Das errechnete Volumen soll schadlos auf den Grundstücken zurückgehalten und durch Mulden bzw. Vertiefungen umgesetzt werden.

5.4 Grünordnung und Artenschutz

Zur grünordnerischen Gliederung der Siedlung mit angestrebtem aufgelockerten Charakter ist die Herstellung eines öffentlichen Grünstreifens entlang der Haupteinschließung und ein Spielplatz vorgesehen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen gliedern das Gebiet zusätzlich und schaffen einen grünen Rand zur Landschaft. Hierzu werden straßenbegleitend und zum Gebietsrand Flächen aufgezeigt, auf den die Bäume anzupflanzen sind sowie der vorwiegende Teil der Gehölze. Hierdurch wird eine einheitliche Begrünung im Siedlungsbild und zu den Rändern sichergestellt und außerdem dazu beigetragen, dass durch die Bäume die Verschattung der eigenen Fassade oder der Nachbarfassade möglichst gering ist. So kann durch die Ausnutzung der Sonneneinstrahlung auf kurze Heizperioden hingewirkt werden.

Um den durch eine Bebauung des Hangs entstehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan gerecht zu werden, wird dem Bebauungsplan ein Fachbeitrag Artenschutz beigefügt. Dieser beinhaltet auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen mit den Schwerpunkten Brutvögel, Reptilien und Fledermäusen. Insgesamt wurden bei 11 Begehungen der artenschutzrechtliche Bestand erfasst und das Vorkommen von streng bzw. besonders geschützten Tierarten aufgezeigt. Im Ergebnis werden Maßnahmen definiert, die Voraussetzung sind, um das Baugebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht entwickeln zu können.

5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dient der angestrebten Hauptnutzungen eines allgemeinen Wohngebietes und der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum, weshalb die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (was zudem auch zur Begrenzung gebietsfremder Verkehre beitragen kann). Die Nutzung entspricht auch der Darstellung des Flächennutzungsplans. Gartenbaubetriebe passen auf Grund des hohen Flächenbedarfs nicht in das Gebiet.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet vermieden werden. Sie entspricht den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO, ebenso wie ihre Überschreitungsmöglichkeiten den Vorgaben des § 19 BauNVO entsprechen.

▪ Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung entgegenzuwirken sind die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Traufhöhen und die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die untere Bezugshöhe nimmt Bezug zum grob geplanten Straßenniveau in der Mitte der Verkehrsfläche, von welcher die Gebäude erschlossen werden.

5.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten

▪ Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise – nur Doppelhäuser zulässig – sichert einen aufgelockerten Gebietscharakter mit einer angestrebten homogenen Siedlungsstruktur. Der gewählte Gebäudetyp des Doppelhauses kann im Vergleich zum freistehenden Einfamilienhaus eine höhere Kompaktheit (Außenhaut/ Volumen-Verhältnis) und Energieeffizienz erreichen. Ein Dachausbau optimiert das Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu Wohnfläche.

Außerdem werden ausreichend Wohnraum und Grünflächen angeboten und die Anforderungen an Privatsphäre erfüllt, wie es sich insbesondere viele junge Familien wünschen.

▪ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien an der Straße und Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster ermöglichen einen abgestimmten und getakteten Siedlungscharakter mit gleichmäßigen Grundstücks- und Gebäudetypologien. Die Baulinien gliedern das Gebiet, indem sie die Bebauung zwingen hieran anzubauen. Dies ermöglicht eine homogene Gebietsstruktur zur Straße hin mit abgestimmten Vorgartenbereichen. Die Baugrenzen lassen (unter Einhaltung

der Abstandsflächen) einen gewissen gebietsverträglichen Spielraum in der baulichen Gestaltung zu, z.B. in der genauen späteren Lage der Grenze zwischen den Carports. Innerhalb der Baugrenzen mit der Zweckbestimmung 'Balkon/Terrasse' sind nur solche baulichen Anlagen bzw. Teile der Hauptanlage zulässig. Durch diese Festsetzung werden die rückwärtigen Bereiche baulich gegliedert.

▪ Zahl der Wohneinheiten

Zur Sicherstellung einer Einheitlichkeit und angemessenen Wohnflächengröße sowie Begrenzung zusätzlicher Verkehre wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude begrenzt.

5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen

▪ Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Vorgartenbereiche und rückwärtigen Gartenflächen sollen nicht durch eine übermäßige Bebauung durch Nebenanlagen überformt werden. Erforderliche technische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sollen weiterhin zulässig bleiben, wenn sie den baulichen Hauptanlagen untergeordnet sind.

Die Gemeinschafts-Nebenanlage 'Müllabholfläche' soll so gestaltet sein, dass die Anwohner der angrenzenden Stichstraßen, ihre Mülltonnen hier für die Müllabfuhr bereitstellen können.

▪ Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bereich der reinen Stellplatzflächen sollen keine Garagen und Carports zugelassen werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild durch die Fassaden zu prägen und einen sortierten Gebietscharakter zu definieren. Ebenfalls ist bei Garagen gemäß Garagenverordnung ein Abstand von 5 m zur Erschließungsfläche einzuhalten.

5.5.5 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind auch insbesondere die üblichen untergeordneten Nebenanlagen, wie Beleuchtung oder Trafos zulässig, aber auch Begrünungsmaßnahmen in der Straße.

Das Einfahren auf die Stellplätze soll nur senkrecht von der jeweiligen Erschließungsstraße erfolgen.

5.5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen, Bepflanzungen

▪ Boden

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze und reine Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

▪ Artenschutz

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten, die im Regelfall besser für die Insekten sowie gleichzeitig energieeffizienter und damit stromsparender sind als die vormals häufig genutzten Natriumdampflampen) zu verwenden. Zum Schutz der Insekten sind die Lampen insektendicht einzuhausen, damit hereingeflogene Insekten nicht in den Lampen verhungern.

Die Anbringung der Nisthilfen je Grundstück dient dazu, vor Ort auch künftig eine gute Gebietsqualität für Vögel zu befördern. Die Grundstücke werden hierbei gleichbehandelt.

Zusätzlich ist die Durchlässigkeit von Zäunen für Kleinsäuger (wie z.B. für Igel) vorgesehen, um die Zerschneidungswirkung zu mindern.

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen unter dem Unterpunkt Vermeidungsmaßnahmen resultieren aus dem Fachbeitrag Artenschutz bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Sie dienen dazu, den Belangen des Artenschutzes bzgl. besonders und streng geschützter Arten durch die Gebietsentwicklung gerecht zu werden.

▪ Grünflächen

Zur grünordnerischen Gliederung der Siedlung mit angestrebtem aufgelockerten Charakter, ist die Herstellung eines öffentlichen Grünstreifens entlang der Haupteinschließung und ein Spielplatz vorgesehen. Die grünordnerische Gestaltung der Grünflächen dient insbesondere dazu die entstehenden Eingriffe in die Gehölz- und Wiesenstruktur des Hangs intern und in Verbindung mit angrenzenden Waldrandstrukturen auszugleichen (siehe B-6 Fachbeitrag Artenschutz).

▪ Baugrundstücke

Um die entstehenden Eingriffe in die Gehölz- und Wiesenstruktur des Hangs intern und in Verbindung mit der Ausgleichsfläche auszugleichen, sollen artenschutzrechtlich wirksame und die grünordnerische Gebietsqualität sichernde Maßnahmen auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden. Hieraus leitet sich im Wesentlichen die Qualität und Quantität der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ab.

In den rückwärtigen Gärten werden zur geordneten Grünentwicklung straßenbegleitend und zum Gebietsrand Flächen aufgezeigt, auf denen Bäume anzupflanzen sind sowie der vorwiegende Teil der Gehölze. Hierdurch wird eine einheitliche Begrünung im Siedlungsbild und zu den Rändern sichergestellt und außerdem dazu beigetragen, dass durch die Bäume die Verschattung der eigenen Fassade oder der Nachbarfassade möglichst gering ist. So kann durch die Ausnutzung der Sonneneinstrahlung auf kurze Heizperioden hingewirkt werden.

Die Gestaltung der Vorgärten dient neben den Artenschutz auch insbesondere ästhetischen Aspekten und der Begrünung des Plangebiets.

Auf Grund der Hanglage sind die Carport- bzw. Garagendächer gut einsehbar. Ihre Begrünung dient daher auch gestalterischen Aspekten, ebenso kommt der Begrünung klimatische und regenwasserzurückhaltende Aspekte zu.

▪ Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Es wird eine Pflanzauswahl von einheimischen Gehölzen aus dem Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation vorgegeben und von regionaltypischen Sorten heimischer Laubbäume. Diese dient der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen und der Einbindung in die örtliche und umliegende Vegetation.

Koniferen sind aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt nur zusätzlich zu Pflanzverpflichtung zulässig, um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen bieten nur ein reduziertes Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Schmetterlinge und Vögel).

5.5.7 Kompensationsmaßnahmen

Eine naturschutzrechtlicher Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung ist aufgrund der Verfahrensart nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Die Potenzialabschätzung zum Artenschutz (Modus Consult, 2022) zur Wohnbebauung Siegfriedstraße zeigt aber die Erforderlichkeit von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf. Die liegen im direkten Anschluss an das Plangebiet. Die Maßnahmen sollen so dem artenschutzrechtlichen Ausgleich möglichst vor Ort dienen. Sie sind verbindlich umzusetzen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Siegfriedstraße 394" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben (rot, blau, gelb, grün, lila, orange ohne Beimischung), Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen und nur sonstige gebrochene Mischfarben zugelassen. Die ausgeschlossenen Farben würden gestalterisch zu stark in Erscheinung treten. Sie können Nachbargrundstücke bzw. das Ortsbild stören.

▪ Dachgestaltung und Dachbegrünung

Die Vorschriften zur Dachform (Satteldach mit definierter Dachneigung), zur ausschließlichen Zulässigkeit von Schleppegauben und der Gestaltung der Traufe dient der einheitlichen Gestaltung des Siedlungsbildes. Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

6.3 Werbeanlagen und Automaten

Eigenwerbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbildes in ihrer Lage, Größe und Art auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

6.4 Standflächen für Abfallbehälter, Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden. Zur einheitlichen Gestaltung im Gebiet werden die Höhe und

die Materialien der Einfriedungen sowie die Höhe der Sichtschutzelemente eingeschränkt.

Die Vorschriften zu den zulässigen Zäunen und den Stützmauern dienen ebenfalls dem angestrebten aufgelockerten Ortsbild und verhindern eine übermäßige Verschattung der Grundstücke. Das Einflechten von Plastikelementen in Doppelstabmattenzäune sind aus ortsbildschützenden Gründen nicht zulässig.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13b BauGB verzichtet werden. Aufgrund der Gebietsgröße, Lage und Nutzung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein eigenständiger Grünordnungsplan ist nicht vorgesehen, sondern wird als Bestandteil in den Bebauungsplan integriert. Dies geschieht vorliegend durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit Begründung, dem beigefügten Fachbeitrag Artenschutz und den nachfolgenden Ausführungen.

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft wird in der Bestandsanalyse (Kapitel 4) mit Bezug auf das bestehende Gelände und vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude erfasst und beschrieben. Darüber hinaus ist das Plangebiet hinsichtlich der geschützten Flora und Fauna untersucht, die Ergebnisse sind im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt (z.B. Bestandskarte).

Der zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan im Kapitel Ziele der Planung dargelegt und in den Ausführungen des Fachbeitrags Artenschutz beschrieben. Diese Ziele werden durch die verbindlichen Festsetzungen (z.B. im Bereich der internen Ausgleichsfläche) konkretisiert. Auch die Ziele des Fachbeitrags Artenschutz (z.B. Maßnahmenkarte) konkretisieren die diesbezüglichen Zielstellungen.

Zum Schutz der Eingriffe in Biotop, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen sowie wild lebender Arten werden Maßnahmen vorgesehen, die dazu dienen, den durch eine Bebauung des Hangs entstehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen geschützter Arten an den Bebauungsplan gerecht zu werden. Maßnahmen der Minimierung sind z.B. die Festsetzung einer Umweltbaubegleitung, der Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld oder die zeitliche Regelung der Abrissarbeiten. Benötigt werden hinzukommend planinterne Ausgleichsmaßnahmen, die auf einem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück umzusetzen sind, z.B. das Anbringen von Fledermaus-Quartierkästen, Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und die Wiederentwicklung von Gehölzen.

Im Weiteren werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen Maßnahmen definiert, welche die allgemeinen Eingriffe minimieren ohne dass sie artenschutzrechtlich zwingend sind. Hierzu zählt z.B. die Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die Durchgrünung und die Herstellung von Nistkästen im Plangebiet. Im Baugebiet lassen sich konzept- und baubedingt Flächen für nur national geschützte Arten nicht zielführend erhalten. Das Baugebiet sieht jedoch auch Grünflächen und Gärten vor und die

Ausgleichsfläche ist diesem direkt angelagert, die teilweise multifunktional mitgenutzt werden kann.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt nicht vor. Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der Hessischen Bauordnung eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist.

Ein geotechnisches Gutachten verweist auf einen ausreichenden Grundwasserflurabstand und gibt Auskunft, ob die Versickerungsfähigkeit des Bodens ausreichend ist, um eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu empfehlen (siehe Kapitel 5: Ziele der Planung - Erschließung).

Die Planung sieht eine kompakte Doppelhausstruktur auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken in einer ortskernnahen Lage vor, die weitgehend bereits von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben ist. Auf diese Weise kann einer weiteren Zersiedlung im peripheren Außenbereich (z.B. durch Einfamilienhausgebiete) vorgebeugt werden und die örtliche Infrastruktur (z.B. ÖPNV-Haltestellen, Schule) wird durch kurze Wege gestärkt. Eine weitere Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist, dass durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern sind. Außerdem wird festgesetzt, dass die Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und reine Feuerwehraufstellflächen (soweit wasserrechtlich zulässig) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Auch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet sowie in der angrenzenden Ausgleichfläche dienen der Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur, z.B. durch eine aufgewertete Einbindung in das Landschaftsbild (Randbegrünung), die klimatische Wirkung, die Durchwurzelung des Bodens oder als Lebensraum für Tiere.

Unzumutbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung auf Grund der Lage nicht, da sie an eine bestehende innerörtliche Bebauung angrenzt. Auch die Begründung zum Flächennutzungsplan verweist in einer landschaftsplanerischen Beurteilung darauf, dass die Fläche Ki 1 (in dem sich das Baugebiet befindet) aus landschaftsplanerischer Sicht zur Bebauung geeignet ist. Durch die innerörtliche Lage sind demnach durch eine Bebauung des Gebiets nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Für den Aufbau und Schutz von Biotopverbundssystemen, der Biotopvernetzung, Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt sowie zum Schutz und zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Luft, Boden und Klima kann die Lage der planinternen Ausgleichsfläche im Zusammenwirken mit der

angrenzenden unbebauten Frischluftschneise (siehe Ausführung zum FNP) Synergieeffekte begünstigen. Einzelne Effekte können sich in das Plangebiet hinein fortsetzen, z.B. durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung (insb. randlich und im Bereich der Grünflächen) oder die Festsetzung von Nisthilfen oder insektenfreundlicher Beleuchtung.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und da die festgelegte Frischluftschneise im Westen des Gebiets erhalten bleibt. Die Auswirkungen der Planung auf die bestehenden privaten Freiräume im Gebiet sind gering, da der bestehende Hang nur bedingt zum Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Öffentliche Freiräume sind nicht betroffen. Durch die Planung wird die Entwicklung von privaten Freiräumen (Gärten, Vorgärten, Terrassen) und öffentlichen Freiräumen (Spielstraßen, Spielplatz im Gebiet) begünstigt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen in Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Auch die Auswirkungen auf den Erhalt und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind vertretbar.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht ersichtlich.

Angesichts des zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans und der sich ergebenden Konflikte soll an der Überplanung des Gebiets festgehalten werden. Die Planung, wie sie vorliegt, kann die sich ergebenden Konflikte durch die festgesetzten artenschutzrechtlichen und andere ökologische Maßnahmen soweit minimieren bzw. ausgleichen, dass sie einer Umsetzung des Bebauungsplan nicht entgegensteht und somit als verträglich erachtet wird.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.540
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.290
Öffentliche Verkehrsfläche 'Öffentliche Parkfläche'	115
Private Verkehrsfläche 'Mischverkehrsfläche'	975
Öffentliche Grünfläche 'Spielplatz'	225
Öffentliche Grünfläche 'Straßenbegleitgrün'	140
Private Grünfläche 'Straßenbegleitgrün'	90
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.270
Gesamt	13.645

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8 Fachgutachten Verkehr - Bebauungsplan "Auf der Bein" in Heppenheim (VKT, 30.01.2014)

Teil B - 9 Schalltechnische Untersuchung Vorhaben "Auf der Bein" der Kreisstadt Heppenheim (Fritz Beratende Ingenieure, 12.12.2014)

Teil B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) (1), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4109-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1 und Teil 2 in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Hessische Bauordnung

in der vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) (1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan “Siegfriedstraße 394”

1	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB	am	07.04.2022
1.1	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	14.04.2022
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Vorentwurf	am	07.04.2022
2.2	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	07.04.2022
2.3	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	07.04.2022
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	14.04.2022
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	20.04.2022 20.05.2022
2.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Planauslage	vom bis	19.04.2022 20.05.2022
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf	am	
3.2	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.3	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses der Stadtverordnetenversammlung an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan “Siegfriedstraße 394”

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),

und

§ 91 der Hessische Bauordnung

in der vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) (1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

und

§ 5 der Hessischen Gemeindeordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Siegfriedstraße 394” als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A **Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B **Beigefügte Teile**

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Fachgutachten Verkehr - Bebauungsplan "Auf der Bein"
- B - 9 Schalltechnische Untersuchung Vorhaben "Auf der Bein"
- B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 86 (1) Nr. 23 HBO handelt, wer den aufgrund von § 91 HBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom wird bestätigt.

Stadt Heppenheim

Heppenheim, den

Rainer Burelbach, Bürgermeister