BEGRÜNDUNG

	ltsv			

1.	AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	2
۷.	2.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurfsfassung (08/2011)	
	2.2. Natura 2000 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	
	2.3. Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	
	2.4. Biotope (Naturschutzgesetz)	د
	2.5. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)	
	2.6. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)	4
_		_
3.	BAURECHTLICHE VORGABEN	
	3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	
	3.2. Verbindliche Bauleitplanung	6
4.	BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE	6
	4.1. Topographie, Vegetationsbestand	6
	4.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild	6
	4.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung	
	4.4. Infrastrukturelle Ausstattung	
	4.5. ÖPNV	
	4.6. Eigentumsverhältnisse	
	4.7. Umweltzustand	
5	VERKEHRSANSCHLUSS, FUSS- UND RADWEGE, ÖFFENTLICHE PARKIERUNG	7
٥.	5.1. Beschreibung	
	5.2. Verkehrsuntersuchung	
	o.z. verkernsuritersuchung	0
•	VED THIS ENTERDOLING	•
ь.	VER- UND ENTSORGUNG	
	6.1. Entwässerung	
	6.2. Wasserversorgung	
	6.3. Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen	9
7.		
	7.1. Städtebauliches Konzept	
	7.2. Schallschutzkonzept	10
8.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	
	8.1. Art der Nutzung	14
	8.2. Maß der Nutzung	16
	8.3. Bauweise	19
	8.4. Überbaubare Grundstücksfläche	19
	8.5. Stellung der baulichen Anlagen	20
	8.6. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	20
	8.7. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	
	8.8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	8.9. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße	22
	8.10. Öffentliche Grünflächen	23
	8.11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
	8.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	
	Landschaft	23
	8.13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	24
	8.14. Grünordnerische Festsetzungen	
	8.15. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	2
	8.16. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	
	innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	27
	5	
9.	ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ	29
	BODENORDNUNG	
	. VERTRÄGE / KOSTEN	
	STATISTIK	
	. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
13.	ONTEIONE DAGFORDONINI LEN	23

BEGRÜNDUNG (Satzung) Stand: 06.09.2013

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Heddesheim verzeichnet aufgrund ihrer zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland.

Zur Deckung des Bedarfs hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren sich ebenfalls intensiv mit der Innentwicklung beschäftigt und in diesem Zuge innerörtliche Entwicklungspotenziale mobilisiert und weitestgehend ausgeschöpft (z.B. Bebauungsplan "Östlich der Schaafeckstraße", "Zwischen Beindund Vorstadtstraße"). Im Bereich der Außenentwicklung hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren auch im Vergleich zu umliegenden Gemeinden sehr restriktiv verhalten. So wurde zuletzt im Jahr 2008 ein kleineres Baugebiet mit rund 2,5 Ha mit der Bezeichnung "Westlich der Uhlandstr." als Ortsarrondierung ausgewiesen, welches zwischenzeitlich nahezu bebaut ist.

In Zukunft wird sich die positive Bevölkerungsentwicklung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (demografischer Wandel, Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte, Rückgang der Haushalte mit drei und mehr Personen, Steigerung der Pro-Kopfwohnfläche) zwar insgesamt abschwächen. Gerade aber in der attraktiven und zentral gelegenen Gemeinde Heddesheim wird ein anhaltender Flächenbedarf für Wohnen zu erwarten sein. Dies auch vor dem Hintergrund der vielen Arbeitsplätze, die sich in räumlicher Nähe befinden.

Der "Flächennutzungsplan 2015/2020", der im Juli 2006 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt wurde, kam zu folgendem Ergebnis: Unter Beachtung der künftigen demographischen Entwicklung, die innerhalb des Verbandsgebiets bis zum Zieljahr 2020 gemäß den Prognosen positiv bzw. nach neueren Daten des statistischen Landesamtes gleichbleibend verlaufen wird, wurde ein Wohnbauflächenbedarf für die aktuell 11.500 EW zählende Gemeinde Heddesheim von rund 60 ha ermittelt. (Vergleiche hierzu Begründung zum FNP – Teil 1, S. 79-92)

Die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche mit ca. 29 ha, die bereits im FNP aus dem Jahr 1983 enthalten war, befindet sich im Norden der Gemeinde. Die Entwicklung soll von Osten nach Westen als Fortführung des vorhandenen Baubestands aus den 80-er Jahren erfolgen. Zur Deckung des kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfs soll in einem ersten Abschnitt ein ca. 8 ha großes Plangebiet mit der Gewannbezeichnung "Mitten im Feld" für eine Wohnbauentwicklung planungsrechtlich vorbereitet und bis zur Herstellung baureifer Grundstücke entwickelt werden.

Das Planungsgebiet liegt in einer nach Südosten ausgerichteten, ebenen Lage und kann an das umliegend bestehende Straßennetz angebunden werden.

Für das Areal wurden zuvor unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die in Abstimmung mit dem Gemeinderat (Workshop) und der Verwaltung zu dem nun vorliegenden Entwurf zusammengeführt wurden.

Das Planungskonzept wird in enger Abstimmung mit der Erschließungsplanung und der Grünordnung erarbeitet. Dem Bebauungsplan ist die Entwurfsfassung des Umweltberichts als gesondertes Dokument beigefügt.

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der bebauten Grundstücke an Robert-Schuhmann- und Muckensturmer Straße und erstreckt sich bis zum Feldweg, der die Fuß- und Radverbindung zwischen Heddesheim und Viernheim sicher stellt. Es reicht von der Ringstraße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke an der Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erstellt:

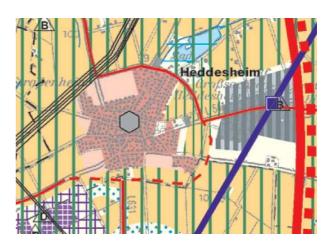
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, 6. Juli 2009; Töniges GmbH
- Ingenieurgeologisches Gutachten, 7. September 2012; Töniges GmbH
- Verkehrsuntersuchung, Mai 2013; Koehler & Leutwein
- Schalltechnisches Gutachten, 14. Juni 2013; Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen mit Anl. 3: Schalltechnisch-städtebauliche Ersteinschätzung Beratungspapier 01, 15.08.2012
- Artenschutzfachliche Prüfung, 12. Februar 2013; Büro für Faunistik und Landschaftsökologie

2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

2.1. <u>Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurfsfassung (08/2011)</u>

Im rechtskräftigen Regionalplan "Unterer Neckar" (Rechtskraft 1994) ist das Planungsgebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die Offenlage des "einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar" wurde Anfang 2012 durchgeführt. Auch darin ist das Planungsgebiet als geplante Siedlungsfläche (N) enthalten.

Auszug aus dem "einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar" (Entwurfsfassung, Stand August 2011)



2.2. Natura 2000 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.

2.3. <u>Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)</u>

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "WSG-039 Mannheim-Käfertal MVV RHE AG" innerhalb der Wasserschutzzone III B. Nutzungseinschränkungen für die Bebauung ergeben sich durch diese Schutzzone nicht.

2.4. <u>Biotope (Naturschutzgesetz)</u>

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotope.

2.5. <u>Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)</u>

Zum Bebauungsplan "Mitten im Feld" wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und mit einem Bericht im Februar 2013 abgeschlossen. Die Prüfung kommt zu folgender Beurteilung (entnommen aus Ziffer 4 der artenschutzrechtlichen Prüfung):

"Im Eingriffsbereich ist als besonders geschützte Art nur die Feldlerche mit dem Lebensraumverlust (Fortpflanzungsstätten) von maximal 3 Brutpaaren (BP) betroffen. 2 direkt im Plangebiet und ein weiteres im direkten Randbereich.

Sämtliche weitere nachgewiesenen Vogelarten konnten auch bei stichprobenhaften Kontrollen in der Gemarkung bzw. im Siedlungsbereich angetroffen werden. Es ist zu erwarten, dass der Brutbestand durch die neue Wohnbebauung nahezu aller nachgewiesenen Arten (bis auf Feldlerche) zunimmt.

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Störungstatbestände durch Lichteffekte oder Lärm und Baufahrzeuge (baubedingt) für die angrenzenden allesamt störungstoleranten Arten ist nicht zu erwarten.

Der im Bestand stark nachlassende Haussperling (besonders geschützt / Rote Liste V) konnte in praktisch jedem zweiten Wohngebäude nachgewiesen werden, im direkten Wohnrandbereich zur Planfläche noch mit 22BP. Auch nach einer Bebauung ist davon auszugehen, dass er seinen Bestand halten bzw. sogar steigern wird.

Bei den Fledermäusen ist angesichts der Anzahl angetroffener Tiere im Gemeindegebiet sicher mit Fortpflanzungskolonien der Gebäudefledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zu rechnen.

Der Nachweis der Zwergfledermaus auch Nahrung suchend im Plangebiet (Ackerflächen) ist für den Spätsommer nicht ungewöhnlich. Gerade Zwergfledermäuse sind Nahrungsopportunisten und suchen sich stets die profitabelsten Nahrungshabitate. Im Vorliegenden Fall wurden aber auch Balzlaute vernommen, so dass die freie Ackerflur als Balzraum von Einzeltieren angesehen wurde.

Durch die Bebauung wird sich aller Voraussicht nach ein Quartierangebot (z.B. Spaltenquartiere unter Außenwandverkleidungen) für die Art einstellen und profitablere Nahrungshabitate (Gärten, Zierteiche) entstehen.

Demzufolge ist nur von der Betroffenheit (Brutvogel) der Feldlerche auszugehen."

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche werden im Umweltbericht und im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Zeitraum von März bis Ende Juli kann mit Bruten der Feldlerche gerechnet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Erschließung frühestens im Herbst 2013 beginnen wird, werden keine Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst. Als Ausgleichsmaßnahme werden im Gemarkungsraum Heddesheim auf gemeindeeigenen Flächen neun Lerchenfenster dauerhaft angelegt. Die Lerchenfenster sind vor Aussaat des Wintergetreides (i.d.R. zwischen 15.09. und 05.10.) zu integrieren.

2.6. <u>Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)</u>

Das Büro Töniges GmbH wurde mit dem Schreiben vom 29.05.2009 durch die Gemeinde Heddesheim beauftragt, auf dem vorgesehenen Baugebiet zur Erkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse Kleinrammbohrungen (Rammkernsondierungen) und bodenmechanische Versuche durchzuführen und ein Flächengutachten zu erstellen.

Das vorliegende Flächengutachten 2009 beinhaltet ingenieurgeologische Aussagen über:

- den geplanten Kanalbau (anstehende Bodenarten, Beurteilung der Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials, Grundwasserstand, Grabenverbau usw.)
- erdbautechnische Angaben für den geplanten Bau von Straßen (Aufbau und Erstellung des Rohplanums)
- die allgemeine Baugrundsituation der Gesamtfläche (u. a. Gründungsvorschläge mit Angaben der notwendigen Bodenkennwerte)
- die hydrologische Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser innerhalb des Baugebietes.

In der aktuellen Planung sind nun eine Versickerungsfläche im Baugebiet und ein Kreisverkehrsplatz in der Kreisstraße K 4236 nördlich des Baugebietes vorgesehen.

Das Büro Töniges GmbH wurde mit dem Schreiben der Gemeinde Heddesheim vom 01.08.2012 beauftragt, zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Bereich des Kreisverkehrsplatzes sowie weiterer

Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz von Heddesheim Kleinrammbohrungen durchzuführen. Im Bereich der geplanten Versickerungsfläche soll ein Versickerungsversuch durchgeführt werden. Weiterhin soll das anfallende Aushubmaterial in umwelttechnischer Hinsicht untersucht werden.

Das vorliegende Gutachten 2012 beinhaltet u.a. ingenieurgeologische Aussagen über:

- den bestehenden Straßenauf- und Unterbau, den Baugrund und die hydrogeologische Situation der Ausbaustrecke
- erdbautechnische Hinweise für den geplanten Bau der Straße und des Kreisverkehrs (Aufbau und Erstellung des Rohplanums)
- Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich der geplanten Versickerungsfläche, allgemeine Angaben zur hydrogeologischen Situation im Neubaugebiet
- eventuelle Teerstämmigkeiten der untersuchten Asphaltproben, Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungsmöglichkeiten
- Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungsmöglichkeiten des anfallenden Aushubmaterials

Um nicht der Gefahr einer Fehlinterpretation zu unterliegen, werden die Ergebnisse des Gutachtens hier nicht zitiert. Sie können in ihrer Gesamtheit den beiliegenden Gutachten von 2009 und 2013 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Gutachten sind insbesondere bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Gutachten geben für den privaten Wohnungsbau Hinweise. Sie ersetzten nicht die Notwendigkeit der Eigentümer, zur Beurteilung des Baugrunds in Bezug auf Gründung und Versickerung, Fachplaner und Sachverständige hinzuzuziehen. Siehe Hinweise Ziffern 3 und 5.

3. BAURECHTLICHE VORGABEN

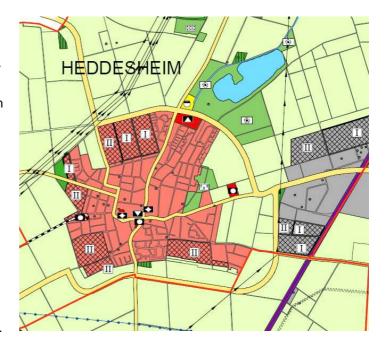
3.1. <u>Vorbereitende Bauleitplanung</u>

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg als Entwicklungsfläche – Wohnbaufläche, Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Planung ist folglich aus dem FNP entwickelt.

Im Norden grenzen bestehende landwirtschaftliche Flächen an.

Im Westen des Plangebiets liegen zwei weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen mit Entwicklungsziel Zeitstufe 1 (bis 2015) bzw. Zeitstufe 2 (2016-2020).



mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Östlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan "1. Änderung Muckensturmer Straße" aus dem Jahre 1975, der den direkt angrenzenden Bereich entlang der Robert-Schumann-Straße als reines Wohngebiet ausweist. Nach dessen Vorgaben wurden hier überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach und 30° Dachneigung errichtet.

Bei der Bebauung entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße, die im Süden an das Planungsgebiet angrenzt, handelt es sich um zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach mit durchschnittlich 2-4 Wohneinheiten. Dort gibt es den Aufbauplan "nördliche Ortserweiterung" aus dem Jahre 1958 mit unterschiedlichen Teilbebauungsplänen. Die dazu erlassene Polizeiverordnung (Festlegung über zulässig Nutzungen, Bauweisen und Baugestaltungen) hat nach Ablauf von 20 Jahren ihre Gültigkeit verloren. Bauvorhaben werden daher nach § 34 BauGB beurteilt.

4. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

4.1. Topographie, Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Im Ausgangszustand setzt sich das Planungsgebiet fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Einen kleinen Anteil bilden als Graswege ausgebildete Wirtschaftswege sowie vorhandene versiegelte Verkehrsflächen. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

4.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Die Ackerfläche selbst ist nicht als Erholungsfläche nutzbar. Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vom Planungsgebiet aus ist die Kulisse des Odenwalds wahrzunehmen. Die vorhandenen Wirtschaftswege kommen für Spaziergänger in Frage, sind jedoch aufgrund der Strukturarmut der Landwirtschaft in diesem Bereich eher uninteressant. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

4.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Gebäude. Außerhalb des Gebiets grenzen im Osten an die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs Reihenhäuser mit ihren nach Süden ausgerichteten Wohnräumen und Hausgärten an. An die südliche Hälfte des Geltungsbereichs grenzen im Osten freistehende Einzelhäuser mit nach Westen ausgerichteten Wohnräumen und Gärten sowie großzügige Hausgärten an. Im Süden befinden sich in der Regel zweigeschossige Wohnhäuser der Johann-Sebastian-Bach-Straße, deren Hausgärten nach Norden ausgerichtet sind.

4.4. Infrastrukturelle Ausstattung

In der Gemeinde Heddesheim sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Drogerieartikel, Apotheke, Ärzte, sonstige Einzelhandelsgeschäfte usw.) ausreichend vorhanden.

In der Gemeinde gibt es eine Grundschule sowie eine Werkrealschule. Kindergärten und ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Freizeitausstattung mit Badesee, Sporthallen und Sportgelände, Kunsteisbahn und Golfanlage.

4.5. <u>ÖPNV</u>

Die Gemeinde Heddesheim ist über eine Stadtbahnverbindung nach Mannheim und Viernheim ange-

mit Umweltbericht **BEGRÜNDUNG** (Satzung)

schlossen, sie verfügt zudem über Buslinien innerhalb Heddesheim sowie nach Hirschberg und Ladenburg, über ein Ruftaxi Heddesheim-Hirschberg und über Verbindungen der Deutsche Bahn AG. Nähere Informationen sind der Homepage der Gemeinde Heddesheim zu entnehmen.

4.6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz (ca. 35 Grundstücke, davon 8 Gemeindegrundstücke). Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

4.7. Umweltzustand

Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. VERKEHRSANSCHLUSS, FUSS- UND RADWEGE, ÖFFENTLICHE PARKIERUNG

5.1. Beschreibung

Das Planungsgebiet wird insbesondere an zwei Stellen an das vorhandene Erschließungssystem angebunden. Von der übergeordneten Ringstraße (K 4236) wird das Gebiet über einen Kreisverkehr angedient. Über die Dimensionierung und die Ausgestaltung haben bereits intensive Abstimmungen mit den zuständigen Behörden stattgefunden. Der Kreisverkehr wird so positioniert, dass ein späterer Anschluss der westlich gelegenen Entwicklungsflächen möglich bleibt.

Von der Muckensturmer Straße aus wird das Planungsgebiet über die Albert-Lortzing-Straße erreicht. Auch hier soll eine potentielle Fortführung nach Westen vorgehalten werden. Beide Anbindungen sind ausreichend leistungsfähig, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Als innere Verbindung ist eine Mittelachse vorgesehen, die beidseitig durch eingehängte Ringe ruhige Wohnquartiere erschließt. Die Mittelachse erhält jeweils an den geplanten Grünkeilen eine Aufweitung und Umlenkung. Der südliche Teil des Planungsgebiets wird ebenfalls über einen Ring erschlossen. Hier soll im Innenbereich ein verkehrsfreies Wohnquartier entstehen. Die Anbindung an die Johann-Sebastian-Bachstraße wird zwar flächenmäßig vorgehalten. Je nach Ausgestaltung kann der Verkehrsfluss eingeschränkt oder unterbunden werden.

Die wichtige übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung über den vorhandenen landwirtschaftlicher Weg am westlichen Gebietsrand bleibt als solche erhalten. Durch einen leichten Verschwenk des Kreisverkehrsplatzes nach Osten besteht die Möglichkeit, den Fuß- und Radverkehr mit sicheren Querungsmöglichkeiten westlich am Kreisverkehr vorbeizuführen. Der Weg dient auch weiterhin der Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Entlang des östlichen Gebietsrands am Übergang zur bestehenden Bebauung ist katastermäßig ein bisher unbefestigter Weg herausgetrennt. Dieser Weg kann wegen der geplanten Wegeverbindungen in den Grünkeilen entfallen und wird nur noch im südlichen Planungsgebiet benötigt und aufrechterhalten.

Aus allen Wohnquartieren werden kurze, 2,5 m breite, Fuß- und Radwege in das öffentliche Grünsystem geführt.

Öffentliche Parkplätze werden im nördlichen, mittleren und südlichen Plangebiet in ausreichendem Maße innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeboten.

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Von der Kreisstraße ist nach Straßengesetz ein Abstand von 15 m mit Hochbauten einzuhalten. Die 15 m-Linie ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Nach derzeitiger Planung sind innerhalb der 15 m-Linie private Stellplätze bzw. Carports festgesetzt. Die Festsetzung ist im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

5.2. Verkehrsuntersuchung

Vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler und Leutwein, Karlsruhe wurde im Mai 2013 eine Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebiets "Mitten im Feld" vorgelegt. Ziel der Untersuchung ist die Bestimmung der zukünftigen Verkehrsbelastungen durch die Realisierung des Baugebiets "Mitten im Feld" als Grundlage für weitere Untersuchungen, insbesondere Berechnungen zu Lärmemissionen.

Es ist hierfür erforderlich, neben den werktäglichen Gesamtbelastungen für das Zieljahr 2025 mit und ohne Realisierung des Baugebiets "Mitten im Feld", auch die jeweiligen Schwerverkehrsbelastungen zu ermitteln und eine Umrechnung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr für das Jahr 2025 unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Schwerverkehrsfahrzeuge > 2,8 t durchzuführen.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (entnommen aus Ziffer 8 der Verkehrsuntersuchung):

"Heddesheim beabsichtigt im Norden von Heddesheim südlich der Ringstraße und westlich des bestehenden Baugebiets im Zuge der Robert-Schumann-Straße, Albert-Lortzing-Straße ein neues Baugebiet "Mitten im Feld" zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass hier circa 600 Einwohner angesiedelt werden, die eine mittlere werktägliche Verkehrsbelastung von circa 1 560 Fahrten erzeugen werden, was jeweils 780 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr entspricht.

Das vorliegende Raster der Verkehrsbeziehungen für das Jahr 2009 aus der Verkehrsuntersuchung "Ortsumgehung Heddesheim" im Auftrag des Regierungspräsidiums Karlsruhe und der Gemeinde Heddesheim wurde auf aktuelle Verkehrsbelastungen des Jahres 2012 fortgeschrieben. Die aktuellen Verkehrszählungen wurden im Zusammenhang mit der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen nach Realisierung des Logistikzentrums der Firma Pfenning durchgeführt.

Zudem wurden aus den durchgeführten Verkehrszählungen über den Gesamttageszeitraum von 24 Stunden die täglichen und nächtlichen Belastungsanteile im Gesamtverkehr und dem hierin enthaltenen Schwerverkehr > 3,5 t ermittelt.

Das vorliegende Raster der Verkehrsbeziehungen des Jahres 2009 wurde über die aktuellen Verkehrserhebungen kalibriert und das Prognoseraster 2025 ohne Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet "Mitten im Feld" angepasst. Die relevante Verkehrsverteilung, die den weiteren Berechnungen, insbesondere der Lärmuntersuchung, zugrunde gelegt wurde, berücksichtigt keine Ortsumgehung Heddesheim, da derzeit aufgrund aktueller Entwicklungen die Realisierung in Frage gestellt ist. Somit wird der Prognose-Nullfall ohne Umgehungsstraße Heddesheim als realistischer Fall den weiteren Beurteilungen zugrunde gelegt.

Analog zu den Verkehrsbeziehungen für bestehende Wohngebiete wurde die Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet "Mitten im Feld" auf das digitale Netz verteilt und den zukünftigen Verkehrsbelastungen des Jahres 2025 überlagert.

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Die Berechnungsergebnisse im werktäglichen Verkehr wurden sowohl für den Gesamtverkehr wie auch für den hierin enthaltenen Schwerverkehr > 3,5 t auf durchschnittlich tägliche Verkehrsstärken, analog den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung des Jahres 2010 umgerechnet.

Zudem erfolgte eine Umrechnung der Schwerverkehrsbelastungen > 3,5 t auf Schwerverkehrsfahrzeuge > 2,8 t entsprechend Anforderung zur weiteren Bearbeitung der Lärmuntersuchung. Auch hierzu wurde wiederum auf die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2010 zurückgegriffen.

Leistungsberechnungen der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte zur Erschließung des Baugebietes "Mitten im Feld" haben eine gute Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität unter Berücksichtigung der Prognosebelastungen und Überlagerung mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ergeben. Es kann somit die verkehrliche Verträglichkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Bereich des Gemeinde Heddesheim nachgewiesen werden."

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens waren Basis für das schalltechnische Gutachten siehe Ziffer 7.2 der Begründung.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1. Entwässerung

Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem. Das Gebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan (GEP) berücksichtigt, hier aber als Mischsystem. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Kanäle im Anschlussbereich. In der Albert-Lortzing-Straße liegt ein Kanal (DN 1400), an den das gesamte Baugebiet angeschlossen werden kann.

Dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung tragend erfolgt eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über zentrale und dezentrale Versickerung. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in die nördlich der Kreisstraße gelegene Versickerungsmulde eingeleitet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Siehe hierzu Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.

Die Versickerungsfähigkeit wurde geprüft. Es sind zunächst Decklehme und stark bindige Auensande, die sich aus stark schluffigen Feinsanden zusammensetzen anzutreffen. In tieferen Schichten (ca. 1,9 -2,2 m u. GOK) bestehen die Auensande aus schluffigen und schwach mittelsandigen Feinsanden. Der in einer Tiefe von 2,2 m u. GOK durch den Versickerungsversuch ermittelte kf- Wert von 10⁻⁵ m/s der Auensande gilt nach DIN 18130 als durchlässig.

6.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Dabei werden die Vorgaben aus der Gesamtnetzplanung in Bezug auf Dimension und Vermaschung berücksichtigt. Es erfolgt eine Vermaschung an drei Punkten mit dem bestehenden Netz um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Im Zuge der weiteren Planung ist der Löschwassernachweis zu erbringen.

6.3. Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Stromversorgung und Beleuchtung wird durch den Aufbau der Infrastruktur durch die örtlichen Netzbetreiber gewährleistet. Die erforderlichen Flächen für Trafostationen werden in öffentlichen Flächen untergebracht. Nördlich der Kreisstraße K 4236 verläuft eine bestehende 20 – kV – Freileitung. Zur Herstellung des Kreisverkehrsplatzes ist es notwendig den Betonmast der Freileitung um ca. 10 m in Richtung Norden zu verschieben. Der neue Standort kommt in der öffentlichen Grünfläche zu liegen. Der Verlauf der verlegten Leitung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 in der Planzeichnung festgesetzt.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Die Versorgung mit Telekommunikation und Breithand soll erfolgen. Betreiher hzw. Betreihermodell

Die Versorgung mit Telekommunikation und Breitband soll erfolgen. Betreiber bzw. Betreibermodell und Ausbaustandard sind noch abschließend zu klären.

Nach derzeitigem Stand ist eine Grundversorgung mit Gas für Teile des Gebietes vorgesehen. Der genaue Umfang ist zwischen Gemeinde und den Stadtwerken Viernheim noch abschließend zu klären.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1. <u>Städtebauliches Konzept</u>

Im Planungsgebiet sollen dem Bedarf und der Nachfrage entsprechend unterschiedliche Bauformen wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen und barrierefreie Wohnungen angeboten werden.

Wesentliches Element der städtebaulichen Planung sind die Grünkeile verbunden mit einem leichten Drehen einzelner Quartiere in Richtung Süden.

Die Grünkeile öffnen sich nach Westen zur Landschaft und sichern durch die Ost-Westrichtung den Luftaustausch bis in den vorhandenen Baubestand. Vorhandene Wegebeziehungen aus dem Bestand werden darin aufgenommen und fortgeführt.



Städtebaulich werden die Grünkeile durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude räumlich gefasst. Durch die leichte Süddrehung und die Lage an den Grünkeilen entstehen in allen Quartieren attraktive Grundstücke.

Die einzelnen Quartiere sind so aufgebaut, dass möglichst eine Mischung verschiedener Bauformen unterzubringen ist.

7.2. Schallschutzkonzept

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets zur Kreisstraße K 4236 wurde es im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets "Mitten im Feld 'erforderlich, die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms zu untersuchen. Hierzu wurden durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans eine schalltechnisch-städtebauliche Ersteinschätzung vorgenommen und die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das neue Wohngebiet beratend begleitet.

Die Ergebnisse der Beratung werden in dem nachfolgend genannten Beratungspapier dokumentiert und sind Bestandteil des Bebauungsplans.

 Gemeinde Heddesheim, Bebauungsplan 'Mitten im Feld', schalltechnisch-städtebauliche Ersteinschätzung Beratungspapier 01, IBK-Bericht-Nr. 12023_sct_bep01_120815, vom 15.08.2012

Auf Ebene der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption in den Bebauungsplan wurde dann ein schalltechnischen Fachgutachten zur Thematik erarbeitet:

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Gemeinde Heddesheim, Bebauungsplan 'Mitten im Feld', Schalltechnische Gutachten, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim, Bericht-Nr.
 12023_sct_qut01_120614, Stand: 14.06.2013

Die gutachtliche Untersuchung umfasst folgende fachtechnische Aufgabenstellungen:

- a) Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm (K 4236, Muckensturmer Straße und Albert-Lortzing-Straße) auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ,Mitten im Feld'.
- b) Neubau / wesentliche Änderung einer Straße bei Anbindung an die vorhandene Ortslage im Osten an die Albert–Lortzing–Straße.
- Veränderung des Straßenverkehrslärms durch den Zusatzverkehr aufgrund der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den vorhandenen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs (K 4236, Muckensturmer Straße und Albert-Lortzing-Straße)

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens lassen sich für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen wie folgt zusammenfassen:

Zu a) Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der schalltechnischen Untersuchung liegen die Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2025 unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen aufgrund des neuen Plangebietes zu Grunde.

Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr):

In der Kopfzone des Bebauungsplans wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, 7 und 8 der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zum Teil überschritten. Als Kopfzone des Bebauungsplans wird die 1. und 2. Gebäudereihe zwischen der K 4236 und dem nördlichen Grünzug im Plangebiet bezeichnet. Die höchsten Beurteilungspegel liegen an den nördlichen Baugrenzen des WA 8 mit bis zu 63 dB(A) vor. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen somit bis zu 8 dB(A).

Südlich der Kopfzone wird in allen übrigen Teilgebieten des Bebauungsplans der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Lediglich im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans treten in Zuordnung zur Muckensturmer Straße geringfügige und den Betroffenen zumutbare Überschreitung des Orientierungswerts von ca. 1 dB(A) auf.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr):

In der Kopfzone des Bebauungsplans wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, 7 und 8 der Orientierungswert von 45 dB(A) zum Teil überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel liegen an den nördlichen Baugrenzen des WA 8 mit 53-54 dB(A) vor. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen somit 8-9 dB(A).

Südlich der Kopfzone wird in allen übrigen Teilgebieten des Bebauungsplans der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts an der zur Kopfzone nächstgelegenen Bebauungsreihe beträgt maximal 1 dB(A). Die Überschreitung in der Süd-Ost-Ecke des Bebauungsplans beträgt maximal 2 dB(A). Diese Überschreitungen werden aufgrund der Höhe der Überschreitung und der räumlichen Begrenztheit als geringfügig und den Betroffenen zumutbar eingestuft. Zudem gewährleistet der übliche Baustandard der künftigen Gebäude ohne weitere Festsetzungen, dass im Inneren der Räume die zulässigen Rauminnenpegel eingehalten werden.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

-

Schallschutzkonzept

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen für die künftige Bebauung in der Kopfzone des Bebauungsplans (WA 5, 7 und 8) erforderlich.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen
- differenzierte Baugebietsausweisungen
- aktive Schallschutzmaßnahmen
- Orientierung der Außenwohnbereiche
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen)

Nach Prüfung der Wirksamkeit und Durchführbarkeit der vorgenannten genannten Schallschutzmaßnahmen wurde für den Bebauungsplan folgendes Schallschutzkonzept erarbeitet.

1. Abrücken der nördlichen Gebäudezeile im künftigen Plangebiet von der Kreisstraße K 4236 Im Zuge der Erarbeitung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wurde die 1. Gebäudereihe einer künftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich stärker von der Kreisstraße K 4236 abgerückt, als dies für die westlich angrenzende Bestandsbebauung gegeben ist und somit schalltechnisch optimiert. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Geräuscheinwirkungen von mehr als 65 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) einwirken und somit gesundheitsgefährdende Geräuschbelastung nach den Maßstäben der Weltgesundheitsorganisation vermieden werden.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Kreisstraße würde die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets stark einschränken und der von der Gemeinde Heddesheim gewünschten baulichen Ausgestaltung der städtebaulichen Eingangssituation in die Gemeinde widersprechen.

2. Realisierung einer schalltechnischen optimierten Baustruktur in der 1. und 2. Gebäudezeile im Plangebiet

Die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere im Bereich der Kopfzone, wurden durch das Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.Ing. Guido Kohnen (IBK) umfassend schalltechnisch-städtebaulich beratend begleitet. Eine Optimierung aus schalltechnisch-städtebaulicher Sicht hat somit im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes stattgefunden.

3. Differenzierte Baugebietsausweisungen

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde ein neues Wohngebiet auszuweisen, lässt sich nicht durch andere Gebietsausweisungen nach BauNVO erreichen. Die Ausweisung eines weniger störempfindlichen Misch- oder Gewerbegebietes in Zuordnung zur Kreisstraße K 4236 ist somit keine sinnvolle städtebauliche Lösung.

4. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Zuge der schalltechnisch-städtebaulichen Optimierung des städtebauliche Konzeptes als Grundlage für den Bebauungsplan wurden umfangreiche Untersuchungen zur Wirksamkeit

BEGRÜNDUNG (Satzung)

von aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurde die Wirksamkeit einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand, eines 2,50 m hohen Lärmschutzwalls und die Wirksamkeit einer weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Kreisstraße K 4236 untersucht und sowohl schalltechnisch als auch städtebaulich bewertet. Die schalltechnische Wirksamkeit einer aus Sicht der Gemeinde Heddesheim noch städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand bzw. eines vertretbaren Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,50 m beschränkt sich, insbesondere im Bereich der Kopfzone des Bebauungsplans, im Wesentlichen auf das Erdgeschoss. In den oberen Geschossen treten auch unter Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte auf, mit der Folge, dass passive Schallschutzmaßnahmen würden der durch die Gemeinde Heddesheim gewünschten städtebaulichen Ausprägung der Eingangssituation widersprechen. Auch stünde der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Konflikt zur beabsichtigten Verlängerung eines Fuß- und Radwegs entlang der Kreisstraße.

Aufgrund des Ergebnisses der Diskussion aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße wird ein Schallschutz in Form einer weitgehend geschlossenen Bebauung in der 1. Gebäudezeile festgesetzt. Durch das Abrücken dieser Gebäudezeile von der Kreisstraße sind an dieser Bebauung keine gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Somit ist keine zwingende Grundrissorientierung für dieses Gebäude erforderlich. Auch ohne eine festgesetzte Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume ist davon auszugehen, dass aufgrund der Ausrichtung der künftigen Bebauung in der Kopfzone des Bebauungsplans eine Vielzahl von Aufenthaltsräumen Fenster an den von der Kreisstraße abgewandten Fassadenseiten haben. Dies gilt insbesondere für die Gebäude in der kritischsten 1. Gebäudezeile.

Aufgrund der sich abzeichnenden Nachfragesituation der Grundstücke in der Kopfzone ist von einer zügigen Realisierung der Bebauung in der gesamten Kopfzone auszugehen. Dennoch kann nicht unterstellt werden, dass eine Bebauung in der 1. Gebäudezeile zeitgleich oder vor der Realisierung der Gebäude in der 2. Gebäudezeile erfolgt.

Daher wird für die Festlegung weitergehender Schallschutzmaßnahmen davon ausgegangen, dass die 2. Gebäudezeile ggf. bereits vor der 1. Gebäudezeile realisiert wird.

Aus dieser Maßgabe leiten sich für das Schallschutzkonzept im Bebauungsplan folgende 2 Schutzziele ab:

- Schutzziel 1: Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) auf den Außenwohnbereichen, wie z.B. Terrassen und Balkone, der künftigen Wohnnutzungen
- Schutzziel 2: Einhaltung des zulässigen Innenpegels in den Aufenthaltsräumen insbesondere der Wohnungen

Die Einhaltung dieser Schutzziele führen zu folgenden im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen:

- **SM 1:** Ausschluss von offenen Außenwohnbereichen von Wohnungen, wie zum Beispiel Terrassen und Balkonen an kritisch belasteten Fassadenseite in der 1. und 2. Gebäudezeile im Plangebiet (SM1)
- **SM 2/3:** Formulierung von Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen und Fenster) von Aufenthaltsräumen in der 1. und 2. Gebäudezeile (SM 2 und SM 3)

BEGRÜNDUNG (Satzung)

SM 4: Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder vergleichbaren Einrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen (SM4)

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Zu b) Aufgabenstellung Neubau von Straßen (Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der neu geplanten Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen

Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr):

Im Beurteilungszeitraum Tag beträgt der höchste Beurteilungspegel 41 dB(A). Dieser Beurteilungspegel unterschreitet den zulässigen Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) sehr deutlich.

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr):

Im Beurteilungszeitraum Nacht beträgt der höchste Beurteilungspegel 31 dB(A). Dieser Beurteilungspegel unterschreitet den zulässigen Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 49 dB(A) sehr deutlich.

Aufgrund der sehr deutlichen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Neubaus der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Zu c) Aufgabenstellung Ermittlung der Veränderung des Verkehrslärms der vorhandenen der Erschließung des Plangebiets dienenden öffentlichen Straßen an vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplans "Mitten im Feld"

Zur Bewertung der Zunahme des Straßenverkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebietes findet ein Vergleich des Straßenverkehrslärms des Prognose Nullfalls 2025 ohne den Verkehr des Plangebietes mit dem des Planfalls 2025 unter Berücksichtigung des Verkehrs des Plangebietes statt.

Die durch die zusätzlichen Verkehre aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplans 'Mitten im Feld' ausgelöste Zunahme des Straßenverkehrslärms, führt an keinem Straßenabschnitt bzw. untersuchten Immissionsort zu einer Zunahme des Emissionspegels/Beurteilungspegels von mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an den maßgeblichen Immissionsorten.

Außerdem wird an keinem maßgeblichen Immissionsort durch die Zunahme des Straßenverkehrslärms ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Somit können die Zunahmen des Straßenverkehrslärms den betroffenen Anwohnern zugemutet werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Veränderung des Straßenverkehrslärms im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung) Stand: 06.09.2013

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt geregelt:

In WA 1 bis WA 6 gilt:

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Danach verbleiben im Zulässigkeitskatalog Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für soziale Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung.

Mit dieser Festsetzung kann der städtebaulich gewünschte ruhige Wohncharakter in den Wohnstraßen sicher gestellt werden. Des Weiteren orientiert sich dieser Nutzungskatalog an anderen bereits bebauten Planungsgebieten der Gemeinde Heddesheim, wo eine ähnliche städtebauliche Struktur entstanden ist. Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke dient insbesondere der Errichtung von Anlagen zur Kinderbetreuung, um hiermit dem Bedarf der Bewohner des Gebiets gerecht zu werden.

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

Im WA 7 und WA 8 gilt:

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Damit sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung.

Die genannten Wohngebiete WA 7 und 8 sind aufgrund ihrer Lage am Gebietseingang und an der Haupterschließungsachse geeignet, die genannten zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Eine Durchmischung mit den genannten Nutzungen wird hier für städtebaulich verträglich und wünschenswert gehalten.

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

Zur Sicherung einer einheitlichen Freiraumgestaltung und der gewünschten Wohnqualität sind im WA 6 bis WA 8 unterhalb des Erdgeschosses keine Wohnungen zulässig. Mit der Festsetzung können flächenhafte, städtebaulich nicht erwünschte Abgrabungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser verhindert werden. Die festgesetzte Größe der Baubereiche und die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen ohne Weiteres die Unterbringung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten ab dem Erdgeschoss. Auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch eine gute Belichtung der einzelnen Wohnräume wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung fördert zudem städtebaulich gewünschte Tiefgaragenlösungen mit dem Ergebnis, dass mehr Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung) Stand: 06.09.2013

8.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Wohngebiete WA 1 bis WA 8 maximal 0,4. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstücks beträgt.

Tiefgaragen, die einschließlich ihrer Erdüberdeckung höchstens 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen, werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und die GRZ angerechnet. Damit ist eine wirtschaftliche Realisierung von Tiefgaragen auch zwischen Baukörpern möglich.

Bei Reihenhausgrundstücken im WA 5 ist die GRZ über die Summe aller Reihenhaus-Grundstücke einer Zeile zu ermitteln. Für Reihenmittelhaus-Grundstücke ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass bei dieser Gebäudetypologie die GRZ von 0,4 bezogen auf ein einzelnes Mittelhaus-Grundstück nicht eingehalten werden kann. Durch diese Festsetzung kann nun sicher gestellt werden, dass die GRZ Berechnung in beiden Fällen (Einzelantrag für ein Reihenhaus bzw. Antrag über eine gesamte Reihenhauszeile) umsetzbar ist. Wird ein Bauantrag über mehrere Zeilen gestellt, kann ggf. die betroffene Baufläche in der Gesamtheit zur Berechnung der GRZ herangezogen werden. Diese Festsetzung ist insbesondere von Bedeutung, weil derzeit noch nicht in allen Quartieren klar ist, ob später überhaupt Einzelgrundstücke gebildet werden sollen.

Im Norden des Planungsgebiets befinden sich für das WA 8 private Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Des Weiteren befinden sich im Süden des Gebiets (WA 3) angrenzend an die Bestandsbebauung der Muckensturmer Straße Doppelhausgrundstücke, deren Erschließung über Gemeinschaftsgrundstücke erfolgt bzw. die separate Grundstücke für ihre Carports erhalten. Zur Klarstellung für die Berechnung der GRZ wird festgesetzt, dass der Baugründstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports bzw. Anteile an Gemeinschaftsgrundstücken hinzuzurechnen sind.

Um Überregulierungen zu vermeiden wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Das Maß der Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen ausreichend definiert.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im

WA 1 bis WA 3 und WA 6 maximal zwei Vollgeschosse
WA 4 und WA 5 zwingend zwei Vollgeschosse
WA 7 maximal drei Vollgeschosse
WA 8 maximal drei Vollgeschosse

Die maximal festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen am nördlichen Eingangsbereich als Gebietsauftakt und in der Verlängerung der Albert-Lortzing-Straße ist städtebauliches Ziel. Die Festsetzung geht konform mit dem im WA 7 und WA 8 zulässigen Nutzungskatalog.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

In allen Wohngebieten sind annähernd alle Dachformen zulässig. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind daher in Abhängigkeit zur jeweiligen Dachform festgesetzt.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe.

Die **Traufhöhe** (TH) ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es gilt eine einheitliche Traufhöhe von maximal 6,50 m in den Gebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6. In den Gebieten mit drei zulässigen Vollgeschossen (WA 7 und WA 8) gilt eine Traufhöhe von 9,50 m. Die zwingende Vorgabe von zwei Vollgeschossen und die zwingende Traufhöhe im WA 4 stellt sicher, dass eine einheitliche städtebauliche Gesamtstruktur an der Hauptachse des Plangebiets entsteht. Zum gestalterischen Umgang mit Doppelhäusern siehe örtliche Bauvorschriften.

Die **Firsthöhe** (FH) gilt für Satteldächer und versetzte Satteldächer mit klassischem First. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First). Die zulässigen Firsthöhen sind in den einzelnen Gebieten in der Planzeichnung festgesetzt. Für Satteldächer gelten folgende Firsthöhen:

Im WA 1 und WA 2 FH 9,50 m Im WA 3, WA 4, WA 6 FH 10,50 m Im WA 7 FH 11,50 m Im WA 8 FH 11,50 m

Die **Gebäudehöhe** (GH) wird für alle Flachdächer, flach geneigte und einseitige Dächer (Zeltdächer/Walmdächer, Pultdächer) verwendet. Sie ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bei Zeltdächern/Walmdächern und Pultdächern, bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

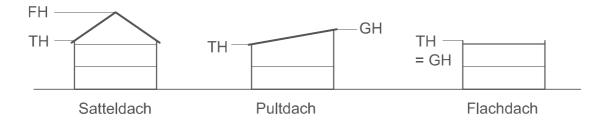
Für Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer gelten folgende Gebäudehöhen:

Im WA 1 bis WA 6 GH 8,50 m Im WA 7 und WA 8 GH 11,50 m

Bei Flachdächern gelten folgende Gebäudehöhen (entspricht der jeweils zulässigen Traufhöhe):

Im WA 1 bis WA 6 GH 6,50 m Im WA 7 und WA 8 GH 9,50 m

Folgendes Schema dient der Verdeutlichung:



Traufhöhe und Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen (TH_(S) / GH_(S)): In Verbindung mit den festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergibt sich in WA 3 bis WA 6 und in WA 8 für Gebäude mit

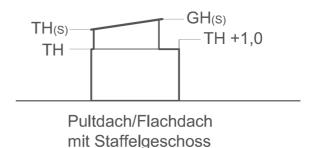
BEGRÜNDUNG (Satzung)

Flachdach oder Pultdach die Möglichkeit zusätzlich Staffelgeschosse zu errichten. Die Traufhöhe darf unter Einhaltung bestimmter Bedingungen erhöht werden. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass

das entstehende Staffelgeschoss rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss ergibt.

Für WA 3 bis WA 6 werden darüber hinaus weitere gestalterische Bedingungen gestellt, die die optische Auflösung des obersten Geschosses, sowie die Ablesbarkeit einer klaren Trauflinie sicherstellen. Diese Vorgaben dienen insbesondere der klaren und qualitätvollen Gestaltung des Straßenbildes. Für die durch die Staffelgeschosse entstehenden Dachterrassen auf der Gartenseite der Grundstücke darf die Traufhöhe für notwendige Brüstungen im WA 3 bis WA 6 und im WA 8 um 1,0 m überschritten werden. Auch die Gebäudehöhe wird für diesen Fall entsprechend angepasst.

Im WA 3 bis WA 6 wird durch Festsetzung sicher gestellt, dass die aufsteigende Wand des Staffelgeschosses auf der Erschließungsseite anzuordnen ist. Damit wird gewährleistet, dass zur Gartenseite nur eine zweigeschossige Wand in Erscheinung tritt und das Staffelgeschoss von dieser Seite einrückt. Zu den sonstigen Vorgaben für Doppelhäuser siehe auch örtliche Bauvorschriften.



Rechts stehender Schemaschnitt dient der Verdeutlichung

Die Erschließungsseite eines Gebäudes richtet sich nach der Lage der das Grundstück erschließenden Straße bzw. eines gemeinschaftlichen Erschließungsweges, welche sich in der Regel nördlich bzw. östlich der Grundstücke befinden. Jedoch gibt es Ausnahmefälle, wo einzelne Grundstücke im WA 3 von Süden erschlossen sind. Da auch diese Gebäude ihre Gartenseite im Süden des Grundstücks anordnen werden, soll auch hier der geforderte Versatz um mind. 10 cm auf der Nordseite gebildet werden, unabhängig davon, wo sich die Eingangsseite des Gebäudes befindet. Planerische Absicht ist es, dass bei Gebäuden mit Staffelschoss, die zweigeschossige Wirkung jeweils zur Gartenseite des Grundstücks entsteht (Versatz mind. 2 m, Dachterrasse) und dementsprechend auf der gegenüberliegenden Fassadenseite ein Versatz um mind. 10 cm gebildet wird. Ein Versatz auf den Giebelseiten des Gebäudes ist möglich, soll aber zu Gunsten der gestalterischen Freiheit des Einzelnen nicht zwingend gefordert werden.

Im WA 5 ist es dann ausnahmsweise möglich, auf die gestalterischen Vorgaben zu verzichten, wenn dennoch gewährleistet ist, dass die Einheit der jeweiligen Reihenhauszeile bzw. des Doppelhauses gegeben ist.

Im WA 8 ist lediglich sicher zustellen, dass das Staffelgeschoss kein weiteres (viertes) Vollgeschoss ergibt. Da die Gebäude in der ersten Reihe zur Kreisstraße, auch durch besondere Anforderungen an den Lärmschutz einheitlich errichtet und gestaltet werden sollen, sind hier Vorgaben zu äußeren Gestaltung des Staffelgeschosses nicht erforderlich.

Für Gebäude mit Staffelgeschoss gelten dann folgende Höhenfestsetzungen:

Im WA 3 bis WA 6	bei PD bei FD	$TH_{(S)}$ 9,50 m / $GH_{(S)}$ 10,50 m $TH_{(S)} = GH_{(S)}$ 9,50 m
Im WA 8	bei PD bei FD	$TH_{(S)}$ 12,50 m / $GH_{(S)}$ 13,50 m $TH_{(S)} = GH_{(S)}$ 12,50 m

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Traufhöhe und Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach im WA 5: Im WA 5 sollen verdichtete Bauformen im Reihenhaus- und Doppelhaussegment realisiert werden. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind hier schmale Gebäudeeinheiten mit Satteldach möglich. Bei schmalen Hauseinheiten ist damit zu rechnen, dass auch im Dach nutzbare Räume geschaffen werden sollen. Aus diesem Grund sind im WA 5 für Gebäude mit Satteldach eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m zulässig. Damit können Gebäude mit Satteldach 1,0 m höher werden als Gebäude mit Pultdach (Staffelgeschoss), für deren Ausnutzung des Dachgeschosses eine solche Erhöhung nicht erforderlich ist. Diese mögliche Höhenentwicklung fügt sich in die Höhenfestsetzungen der Umgebung ein und wird deshalb für städtebaulich verträglich gehalten.

8.3. Bauweise

Es gilt in allen Gebieten die offene Bauweise, zusätzlich ist folgendes geregelt

WA 1 und WA 2 nur Einzelhäuser zulässig

WA 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA 4 nur Doppelhäuser zulässig

WA 6 bis WA 8 nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) zulässig

Im WA 5 sind in abweichender Bauweise Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es soll eine möglichst große Flexibilität für die Aufteilung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser gewährleistet werden. Zur Sicherstellung einer gewissen Gliederung und Auflockerung wird festgesetzt, dass die Gebäudelänge einer Hausgruppe nicht mehr als 30,0 m betragen darf. Damit wird das städtebauliche Ziel erreicht, dass pro Hausgruppe höchstens 5 bis 6 Einheiten gebaut werden können.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter der Siedlungserweiterung mit einer marktüblichen Mischung verschiedener Gebäudeformen. Die durchgeführten Umlegungsgespräche bestätigen die vorliegende Einteilung in verschiedene Bauweisen.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Baulinien werden lediglich für die Bebauung in Verlängerung der Albert-Lortzing-Straße (WA 7) und für die Doppelhäuser entlang der mittigen Hauptachse (WA 4) vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist gerade hier die einheitliche Anordnung der Gebäude im selben Abstand zur Straße von Bedeutung. Für die Doppelhäuser im WA 4 ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Abstand von 5,0 m, entlang der verlängerten Albert-Lortzing-Straße im WA 7 zur Betonung der Raumkante ein Abstand von 3,0 vorgeschrieben.

In den anderen Bereichen sind bandartige Baufelder mit **Baugrenzen** festgesetzt. In der Regel halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur Straße ein und sind 13,0 m tief. Damit ist es möglich, ausreichend Flächen für Stellplätze und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Vorgärten unterzubringen. In Einzelfällen gibt es im WA 3 bedingt durch die beabsichtigten Grundstückszuschnitte auch Baubereiche mit 15,0 bzw. 17,0 m Tiefe. Im WA 7 und WA 8 sind für die dreigeschossigen Baukörper Bautiefen zwischen 15,0 und 18,0 m festgesetzt.

Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden. Als untergeordnete Bauteile gelten danach Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. Als Vorbauten gelten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

mehr als 1,5 m vortreten. Baulinien dürfen lediglich mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden. Das Zulassen von Vorbauten vor Baulinien würde dem städtebaulich gewünschten einheitlichen Charakter widersprechen. Rücksprünge von Baulinien sind möglich, sofern mind. 50 % des Gebäudes auf der Baulinie errichtet werden.

Um Terrassen flexibel um das Gebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Im WA 5, WA 7 und WA 8 sind zur Errichtung von Pavillonen oder Gemeinschaftsräumen eingeschossige bauliche Anlagen, die der nachbarschaftlichen Begegnung und dem Aufenthalt dienen, als Gemeinschaftsanlage außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiermit wird den Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhaus-Quartieren eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Freianlagen eingeräumt.

8.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird bei Doppelhäusern in WA 3 und WA 4 und bei Reihenhäusern und Doppelhäusern im WA 5 sowie in WA 6 bis WA 8 festgesetzt. In diesen Bereichen ist es wichtig, die Stellung der baulichen Anlagen zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur vorzugeben.

Wird an Stelle zweier Doppelhälften ein Einzelhaus in WA 3 errichtet, kann die Stellung frei gewählt werden.

Lediglich im südlichen Planteil, an der östlichen Gebietsgrenze im WA 3 wird auch bei Doppelhausbebauung keine Firstrichtung vorgegeben. In diesem Bereich können aus städtebaulicher Sicht sowohl giebel- als auch traufständige Doppelhäuser entstehen. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Straßenbildes sind allerdings die Flächen für Carports und Stellplätze im Vorgartenbereich vorgegeben. Die Unterbringung im seitlichen Grenzabstand ist, um eine Verschattung von möglichen Südgärten zu vermeiden, nicht möglich.

8.6. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im WA 5 sind einerseits verdichtete Bauformen geplant andererseits sollen die Zeilen so aufgelockert werden, dass Reihenhäuser mit nicht mehr als 5 bis 6Einheiten möglichst in Abwechslung mit Doppelhauseinheiten entstehen. Die Verdichtung wird auch durch das Zulassen entsprechender Gebäudehöhen erreicht, deren Abstandsflächen sich in der Regel nach LBO errechnen. Zur Sicherstellung angemessener Hausbreiten wird es als städtebaulich sinnvoll erachtet, die Abstandsfläche der Gebäude auf das brandschutztechnisch notwendige Maß von 2,5 m zu reduzieren. Es verbleibt zwischen zwei Doppelhäusern bzw. zwei Reihenendhäusern ein Mindestmaß von 5,0 m. Dies wird auch deshalb für möglich erachtet, weil die Wohnungen der verdichteten Bauweise typischerweise zu den jeweiligen Gartenseiten und nicht zu den seitlichen Abstandsflächen ausgerichtet sind. Die Belüftung und Belichtung der Gebäude kann dennoch gewährleistet werden, die Brandschutzvorgaben sind eingehalten und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

8.7. <u>Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</u>

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind im WA 5 bis WA 8 auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten. In WA 1 bis WA 4

BEGRÜNDUNG (Satzung)

werden Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäuser nicht benötigt und sie können und sollen deshalb dort ausgeschlossen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Flächen ausgewiesen, in denen **Garagen, Carports und Stellplätze** unterzubringen sind. Der Abstand dieser Flächen zu den Straßen beträgt in der Regel 6,0 m. Die Wohnstraßen sind 5,5 m breit. In der Summe kann das Ein- und Ausparken fahrgeometrisch gewährleistet werden. Da das Wohngebäude in einem Abstand von 5,0 m zur Straße errichtet werden kann, erhält dies die gewünschte städtebauliche Präsenz im Straßenraum. Die Garagen bzw. Carports rücken etwas ab und sind dadurch dem Hauptgebäude untergeordnet. In Einzelfällen sind zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung im WA 3 nur Carport und Stellplätze zulässig. Diese können nebeneinander angeordnet werden und müssen lediglich 1,0 m Abstand zur Straße einhalten. Zudem gibt es aufgrund von relativ schmalen Grundstückszuschnitten Einzelfälle, in denen die Garage bis zu einem Abstand von 1,0 m an den vorgelagerten 4,5 m breiten Wohnweg gebaut werden kann.

Im südlichen Plangebiet sind im WA 5 und auch im WA 7 Flächen für **Carports und Stellplätze** festgesetzt. Hier besteht alternativ die Option, den ruhenden Verkehr vollständig in Tiefgaragen unterzubringen und auf die Nutzung von ebenerdigen Stellplätzen zu verzichten.

Für WA 5, WA 7 und WA 8 des nördlichen Plangebiets sowie für WA 6 sind ebenerdige Carport- und Stellplatzflächen festgesetzt. Hier ist es ebenfalls möglich, alternativ oder zusätzlich Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Stellplätze sind in der Regel darüber hinaus zwischen Straße (nicht Fuß- und Radweg) und Baubereich zulässig. Um aus gestalterischer Sicht zu verhindern, dass die gesamte Vorgartenfläche versiegelt werden kann, wird durch Festsetzung sicher gestellt, dass im WA 1 bis WA 4 auf mind. 50 % der Grundstücksfrontlänge eine begrünte Vorgartenfläche verbleiben muss. Damit ist gewährleistet, dass alle baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind und die Vorgartengestaltung gesichert ist. Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist damit zu rechnen, dass in den Vorgärten nebeneinander liegende senkrecht angeordnete Stellplätze oder Carports zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs errichtet werden. Zur Sicherstellung einer gewissen Gestaltqualität und Begrünung der Vorgärten ist pro sechs Stellplätze / Carports ein Baum zwischen Stellplätze bzw. Carports zu pflanzen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Aus städtebaulicher Sicht sind zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Straßenräume Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen/Fahrradabstellmöglichkeiten und Anlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, nicht in Vorgärten zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischen liegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

8.8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grundsätzlich sollen die Zufahrtsmöglichkeiten für die privaten Baugrundstücke flexibel gewählt werden können. Entlang der Haupterschließungsachse des Planungsgebiets ist zur Sicherung des Verkehrskonzeptes und der Flächen für öffentliche Parkplätze wichtig in der Planzeichnung Bereiche zu

BEGRÜNDUNG (Satzung)

definieren, wo keine Zufahrt auf das Grundstück erfolgen kann. Der Knotenpunkt der Hauptachse mit dem mittleren Grünzug soll als Quartiersplatz gestalterisch angelegt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher wichtig den Südrand dieses Platzes von (Tiefgaragen-)Zufahren frei zu halten. Hier sollen die Gebäude eine klare räumliche Kante bilden.

8.9. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche und die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Gebieten WA 1 bis WA 4 zu regeln.

Allein die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen reichen in der Praxis nicht aus, um eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung zu verhindern.

Gebiets-	Haustyp	Zulässige Anzahl der Wohnungen im Ver-	Mindestgröße
art		hältnis zur Grundstücksfläche	des Bau-
			grundstücks
WA 1	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 450 m² Fläche	450 m ²
WA 2	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 400 m² Fläche	400 m ²
WA3	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 400 m ² Fläche	400 m ²
WA3	Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je mind. 250 m² Fläche	250 m ²
WA 4	Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je mind. 250 m² Fläche	250 m ²

Gerade am westlichen Gebietsrand ist es städtebauliche Absicht, nur Einzelhäuser auf entsprechend großen Grundstücken zuzulassen. Um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, wird für die Grundstücke im WA 1 eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² pro Einzelhausgrundstück festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je mindestens 450 m² Grundstücksfläche zulässig sind. Dieses Verhältnis zwischen Anzahl der Wohnungen und Grundstücksfläche gilt unabhängig von der tatsächlichen Größe eines Baugrundstücks. Im Ergebnis wäre es nicht möglich, ein z.B. 700 m² großes Grundstück (welches das Kriterium der Mindestgrundstücksgröße erfüllt) mit zwei Gebäuden je zwei Wohneinheiten zu bebauen, da für zwei Wohneinheiten jeweils eine Grundstücksfläche von mindestens 450 m² vorhanden sein muss.

Für Einzelhausgrundstücke im WA 2 und WA 3 gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und zudem die Regelung, dass maximal zwei Wohnungen je mindestens 400 m² Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Größenordnung entspricht der Marktnachfrage.

Für Doppelhausgrundstücke im WA 3 und WA 4 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt. Diese Größenordnung wird für erforderlich gehalten, um funktionale Abläufe (Parken, Unterbringung von Versickerungsanlagen) und ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken gewährleisten zu können. Auch hier wird zudem geregelt, dass maximal eine Wohnung je mindestens 250 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Es besteht folglich nicht die Möglichkeit der Zusammenlegung von Grundstücken mit Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (ohne Grundstücksgrenzen) um eine höhere Verdichtung zu erreichen.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird.

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Im WA 5 bis WA 7 ist die maximal zulässige Zahl der Wohnungen bzw. die Mindestgröße der Baugrundstücke durch Planeintrag festgesetzt. Diese Bereiche sind gemäß des städtebaulichen Konzeptes für eine Verdichtung durch Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im WA 5 ist danach maximal eine Wohnung pro Reihenhauseinheit oder pro Doppelhaushälfte zulässig. Weitergehende Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen oder zur Festlegung der Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche sind nicht erforderlich.

Im WA 6 und im WA 7 im mittleren und südlichen Plangebiet wird die zulässige Anzahl der Wohnungen an die Mindestgröße der Baugrundstücke gebunden. Damit kann ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen zur Grundstücksfläche sicher gestellt werden. Danach gilt je nach Planeintrag folgendes:

WA 6 pro Einzelhaus maximal 5 Wohnungen,

bei einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 600 m²

bzw. pro Einzelhaus maximal 8 Wohnungen,

bei einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 1.000 m²

WA 7 (Süden) pro Einzelhaus maximal 7 Wohnungen,

bei einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 600 m²

Für den Fall, dass später zwei Grundstücke vor Bauantrag und Baugenehmigung verschmolzen werden, wäre es denkbar und zielführend, die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude in der Summe der zu verschmelzenden Grundstücke zu betrachten.

Im nördlichen Planbereich WA 7 und WA 8 soll auf die Vorgaben der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet werden. Somit können die dort möglichen Mehrfamilienhäuser den Marktgegebenheiten entsprechend realisiert werden.

8.10. Öffentliche Grünflächen

Im Planungsgebiet sind insgesamt drei öffentliche Grünkeile (Parkanlage, Spielplatz) vorgesehen. Dabei soll der in der Mitte liegende große Keil für Aktionen, Spielen und als Mehrgenerationenanlage genutzt werden. Die jeweils nördlichen und südlichen Keile dienen eher der Wegeverbindung in die Landschaft, dem Aufenthalt und der Ruhe. Die Ausgestaltung der einzelnen Keile bleibt der Ausführungsund Detailplanung vorbehalten.

Auch die Flächen entlang der Kreisstraße (Verkehrsgrün), die Fläche für die dezentrale Versickerung und die Fläche entlang des am westlichen Gebietsrand verlaufenden Wirtschaftswegs/Fuß- und Radweg sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Laut Umweltbericht können innerhalb der öffentlichen Grünfläche Teile des planinternen Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Es werden deshalb entsprechende Maßnahmenfestsetzungen und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Siehe Ziffer 7.13 der Begründung.

8.11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Norden des Plangebiets wird dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung tragend eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen. Durch Festsetzung wird sicher gestellt, dass das Niederschlagswasser dort einzuleiten ist.

8.12. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> Im Rahmen des Umweltberichts werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Boden, Natur und Landschaft empfohlen, die als Textfestsetzung in die Planung einfließen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben

- für Pflanzmaßnahmen für die öffentlichen Grünflächen (Wiesensaaten),
- zum Schutz des Oberbodens,
- für wasserdurchlässige Beläge für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten,
- zur Sicherstellung der Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- für zulässige Oberflächenmaterialien der Gebäudehüllen, um Ausschwemmungen von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden,
- für Regeneinläufe, um zu verhindern, dass Fallen für Tiere entstehen,
- zum Schutz der Feldlerche.

Die genannten Maßnahmen sind in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Nähere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht.

8.13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzt der Bebauungsplan für die künftige Bebauung in der Kopfzone des Bebauungsplans (WA 5, 7 und 8) folgende Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm der vorhandenen Kreisstraße K 4236 fest.

SM 1: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) wird an einem Teil der West-, Nord- und Ostfassaden der künftigen Gebäude in der Kopfzone eine Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen und Balkone, erforderlich. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens gefolgt und durch entsprechende Festsetzungen an den betroffenen Fassaden der künftigen Gebäude, offene Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen und Balkone ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass an kritisch belasteten Fassadenseiten keine offenen Außenwohnbereiche realisiert werden. Aufgrund der Orientierung der Bebauung in der Kopfzone kann gewährleistet werden, dass es für jede Wohnung eine ruhige Fassadenseite gibt, an der ein geschützter Außenwohnbereich realisiert werden kann. Diese Festsetzung des Ausschlusses von Außenwohnbereichen an den betroffenen West-, Nord- und Ostfassaden gilt auch bei - der aus städtebaulicher Sicht positiv zu betrachtenden - Auflösung in einzelne Baukörper für die entsprechende Fassade.

SM2 und SM 3: Passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen)

Aufgrund des Ausscheidens von aktiven Schallschutzmaßnahmen werden zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet hinsichtlich der Erreichung des Schutzziels 2 im Inneren der Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden in der 1. und 2. Gebäudezeile (Kopfzone) festgesetzt.

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Büros, Praxen, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen) erforderlich. Auf den von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Flächen sind alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau November 1989 - so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzu-

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

mutbaren Geräuschpegel entstehen. Die Anforderungen sind baurechtlich verbindlich. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafzimmer, Bettenund Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Pflegeanstalten oder Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büro- und Konferenzräume (ausgeschlossen Großraumbüros).

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume insbesondere der Fenster. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Das Berechnungsverfahren der DIN 4109 gibt keine maximalen Innenpegel vor, sondern setzt resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile fest, deren Höhe vom "maßgeblichen Außenlärmpegel" abhängen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den Beurteilungspegeln des Szenario 1 ohne die Berücksichtigung einer künftigen Bebauung im Plangebiet und einem Zuschlag von +3 dB für Reflexionen an der Fassade. Somit liegt der Berechnung der Außenlärmpegel das schalltechnisch ungünstigste Szenario zugrunde. Nach DIN 4109 wird der höhere Tagwert für die Bildung des Außenlärmpegels herangezogen, jedoch unter der Voraussetzung, dass zwischen dem Tag- und Nachtwert eine Mindestdifferenz von 10 dB vorliegt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Daher berechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109 wie folgt:

Straßenverkehrslärm: Beurteilungspegel Tag plus 3 dB(A)

In Abhängigkeit von der Höhe der Geräuscheinwirkungen gelten für die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen SM2 und SM3 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Bezeichnung der Flächen für Schallschutz- maßnahmen SM	Lärmpegel- bereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärm- pegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämiligen Außenbauteile nach DIN 410 ber 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle erf. R'w,res in dB Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	9 vom Novem-
SM 2	III	61 bis 65	35	30
SM 3	IV	65,0 bis < = 70,0	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Die aus den Festsetzung resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechen im Wesentlichen dem Baustandard, der aus Gründen der Energieeinsparung ohnehin zu erbringen ist.

Mit der Festsetzung der Anforderungen an die Außenbauteile der Aufenthaltsräume wird gewährleistet, dass bei geschlossenem Fenster im Rauminneren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung) Stand: 06.09.2013

Durch die Öffnungsklausel in der Festsetzung wird es möglich, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandene schallabschirmende Wirkung des eigenen Gebäudes bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Gebäude zwischen der Geräuschquelle (Straße) und dem eigenen Gebäude zu berücksichtigen und somit die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu reduzieren. Der entsprechende fachtechnische Nachweis ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren verfahren zu erbringen.

SM4: Einbau von schallgedämmten Lüftern oder vergleichbaren Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsöffnungen in Fensterrahmen) in zum Schlaf genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern in den künftigen Gebäuden in der 1. und 2. Gebäudezeile (Kopfzone), außer es wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass an Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

Mit der Festsetzung dieser technischen Vorkehrung wird den künftigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben, bei geschlossenem Fenster und dennoch ausreichender Belüftung der Schlafräume, ungestört schlafen zu können. Im Beurteilungszeitraum Tag ist es den Betroffenen zumutbar eine ausreichende Lüftung durch eine Stoßlüftung bei teilweise geöffnetem Fenster zu gewährleisten. Bei der Realisierung von Passivhäusern oder zwischenzeitlich auch von Niedrigenergiehäusern ist in der Regel davon auszugehen, dass eine fensterunabhängige Lüftungen ohnehin gegeben ist.

Durch die Öffnungsklausel in der Festsetzung wird es möglich, die schallabschirmende Wirkung des eigenen Gebäudes bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Gebäude zwischen der Geräuschquelle (Straße) und dem eigenen Gebäude zu berücksichtigen und somit ggf. den Umfang der notwendigen fensterunabhängigen Lüftungen zu reduzieren. Der fachtechnische Nachweis, dass Fassadenseiten mit einem geringeren Wert als 45 dB(A) beaufschlagt sind, ist im Baugenehmigungsoder Kenntnisgabeverfahren zu erbringen.

8.14. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Vorgaben für Pflanzungen werden aus gestalterischer Sicht und auf Empfehlung des Umweltberichts zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baumpflanzungen

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebiets und für die Anrechnung als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Festsetzungen für Bäume in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf privaten Grundstücken in die Planung enthalten.

Danach ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Baum-pflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet. Diese Festsetzung gilt nicht für WA 5. Dort wäre es aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, unter Berücksichtigung des Nachbarrechts und wegen der optionalen Tiefgaragenunterbauung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, in den Hausgärten der Reihenhausgrundstücke Bäume zu pflanzen.

Auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumstandorte ein wichtiges gestalterisches Element. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 33 Bäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Die öffentlichen Grünflächen sollen ebenfalls mit Bäumen bestanden sein, um zum einen wegbeglei-

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

tendes Grün, gestaltendes Grün und parkähnliches Grün zu erhalten. In den öffentliche Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind mindestens 37 Bäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Insbesondere bei den privaten Stellplatz- bzw. Carportanlagen ist eine Gliederung durch Bäume wichtig. Deshalb wird festgesetzt, dass je sechs Stellplätze/Carports mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht sind die Bäume zwischen die Stellplätze/Carports zu positionieren.

Zur Sicherung einer gewissen Gestaltqualität und Größenordnung werden Baumarten und Größenbindungen in die Festsetzungen aufgenommen. Die Vorgaben des Nachbarrechts für Abstände von Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

Gehölzpflanzungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Gehölzpflanzungen und deren Qualitätsstandards in den öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Heckenpflanzungen

Heckenpflanzungen sind ein vorwiegend gestalterisches Element. Sie sind als Laubhecken auszuführen und insbesondere im Bereich der öffentlichen Parkplätze im mittleren Grünkeil bzw. auf privaten Grundstücken vorgeschrieben, wo Garagenwände mit 1,0 m Abstand zu öffentliche Fuß- und Radwegen oder Straßenflächen festgesetzt sind.

Begrünung von Tiefgaragen

Im WA 5 bis WA 8 ist es zulässig unter der gesamten Grundstücksfläche Tiefgaragen zu errichten. Die Tiefgaragen, die einschließlich ihrer Erdüberdeckung nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der Erschließungsstraßen liegen, sind nicht auf die GRZ anzurechnen. Um einerseits gestalterisch sicherzustellen, dass die Decken der Tiefgaragen begrünt werden und um andererseits den Versiegelungsgrad und den Wasserabfluss zu reduzieren sind die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,5 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.

8.15. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zu Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

8.16. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemäß Umweltbericht ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Hierzu wurden nördlich des Badesees auf den Grundstücken Flst.-Nr. 7751, 7755/1, 7756 und 7757 Hecken- und Baumpflanzungen vorgenommen. Zudem sind zum Schutz der Feldlerche auf der Gemarkung Heddesheim neun Lerchenfenster anzulegen. Nähere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht.

Die genannten Maßnahmen dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden als "Maßnahme zum Aus-

BEGRÜNDUNG (Satzung)

gleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

9. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Die Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, wird nicht als gemeindeklimatisch relevant eingestuft. Die geplanten Grünflächen, die das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung durchziehen, sollen zukünftig für eine natürliche Durchlüftung des Wohngebiets sorgen. Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung bis 2020 die Energieproduktivität um 20% zu steigern und die CO2-Emissionen um mind. 20% gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird.

Das vorliegende Planungskonzept wurde insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der solaren Energienutzung entwickelt. Bereits im Planungs-Workshop des Gemeinderats im Herbst 2011 wurde dem Thema Energie und Klimaschutz zentrale Bedeutung beigemessen.

Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Jedoch sind durch Ziff. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften technische Anlagen zur Solarenergienutzung, wie beispielsweise zur Brauchwassererwärmung bzw. Heizungsunterstützung (Solarthermie) oder Fotovoltaikanlagen explizit auf den Dachflächen zulässig. Des Weiteren stehen der Nutzung von regenerativen Energien keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren).

11. VERTRÄGE / KOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 124 BauGB ein Erschließungsträger eingebunden, der von der Gemeinde verpflichtet wird, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Zur Durchführung der Maßnahme sind verschiedene Verträge zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung) Stand: **06.09.2013**

Eigentümer zu schließen. Durch die Kostenübernahmevereinbarung zwischen Erschließungsträger und Eigentümer wird gesichert, dass die Erschließungskosten von den Eigentümern übernommen werden.

12. **STATISTIK**

Fläche des Geltungsbereichs	90.307 m ²	100 %
davon:		
Wohnbauflächen	ca. 56.945 m²	ca. 63 %
Straßenflächen	ca. 18.681 m²	ca. 21 %
(einschließlich Bestandsstraße K 4236 und Versorgungsanlagen)		
Grünflächen	ca. 14.681 m ²	ca. 16 %
(Parkanlagen/Spielplatz, Verkehrsgrün und Retensionsfläche)		

Im Planungsgebiet werden insgesamt ca. 260 neue Wohneinheiten entstehen, die sich auf die verschiedenen Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) entsprechend aufteilen.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden im Planungsgebiet alle derzeit gängigen Dachformen wie Satteldach (auch versetzt), Pultdach (auch versetzt), Zeltdach, Walmdach und Flachdach zugelassen. Durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen kann dennoch ein homogenes Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Für Garagen und Carports sind im WA 1 bis WA 4 geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Im WA 5 bis WA 8 sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. In diesen Bereichen handelt es sich um gemeinschaftliche Anlagen, deren einheitliche Gestaltung städtebaulich wichtig ist.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung von Dachaufbauten zu den Hauptgebäuden sicher gestellt werden. Um einer zeitgemäßen Architektursprache gerecht zu werden, sollen auch Vorbauten zulässig sein, die über die Traufe hinausgehen ("Zwerchhaus"). Hierfür gelten dieselben gestalterischen Vorgaben, wir für die klassischen Gaubenarten. Des Weiteren soll klargestellt werden, dass bei Außenwandbündigen Dachgauben bzw. solchen, die als Vorbau über die Außenwand des Baukörpers hinaustreten, die Festsetzung der Traufhöhe nicht anzuwenden ist.

Gestaltung von Doppelhäusern im WA 3 und WA 4

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinandergebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicher stellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. In Heddesheim sind z.B. im Baugebiet Uhlandstraße vorwiegend zweigeschossige Doppelhäuser anzutreffen. Aufgrund dieser Erfahrungen wird eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Satteldach, einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Dachneigung von 35° vorge-

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld"

mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

schrieben. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden.

Bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast kann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Gestaltung der Reihenhäuser und Doppelhäuser im WA 5

Gerade im WA 5 ist es aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung, dass zumindest die jeweiligen Zeilen einheitlich gestaltet werden. Es wird deshalb vorgeschrieben, dass die Reihenhäuser und Doppelhäuser einer Zeile in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Damit kann ein homogenes Ortsbild im Bereich der verdichteten Baumöglichkeiten sicher gestellt werden.

Gestaltung von Carports und Stellplätzen im WA 5 bis WA 8

Im WA 5 bis WA 8 sind verdichtete Baumöglichkeiten durch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die notwendigen Stellplätze können in Tiefgaragen oder ebenerdig in den festgesetzten Flächen für Carports und Stellplätze untergebracht werden. In der Regel werden mehrere Carports und Stellplätze nebeneinander (Carportanlagen/Stellplatzanlagen) angeordnet. Auch für diese Anlagen ist es städtebauliches Ziel, eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Aus diesem Grund werden entsprechende örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Danach sind Carports mit einheitlichen Materialien zu gestalten. Als Dachform sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Neben den gestalterischen Aspekten besitzen diese Maßnahmen auch positive Wirkung auf den Wasserhaushalt und reduzieren die zur Versickerung bringenden Niederschlagswassermengen.

Werbeanlagen

Da in einzelnen Bereiche neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen zulässig sind, besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wie in allen Baugebieten üblich grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge.

Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren. Es gibt eine Vielzahl von Grundstücken, die an öffentliche Grünflächen oder Wege angrenzen und von der Allgemeinheit wahrgenommen werden. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten eng gefasst. Zulässig sind danach nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzungen aus Laubgehölzen. Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Damit kann für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen. Die Einhaltung dieser gestalterischer Vorgaben werden den Grund-

Gemeinde Heddesheim Bebauungsplan "Mitten im Feld" mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG (Satzung)

stückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, sie dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

Eine Differenzierung der Höhen von Einfriedungen zwischen den Grundstückgrenzen die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und den übrigen Grundstücksgrenzen soll nicht vorgenommen werden. Es kann bei einigen Grundstücken der Fall sein, dass Hausgärten mit ihren Außenwohnbereichen ganz oder teilweise an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, so dass auch hier eine gewisse Sichtschutzhöhe sicherzustellen ist. Lediglich entlang der Haupterschließungsachse grenzen im WA 4 und WA 7 klassische Vorgärten an die öffentliche Verkehrsfläche an. In diesen Bereichen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedung aus gestalterischen Gründen lediglich 1,0 m.

Für Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei der Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze, wie sie bei Doppelhäusern und Reihenhäusern üblich ist, wird die Länge und Höhe geregelt. Damit kann eine einheitliche Gestaltqualität gewährleistet werden.

Abfallbehälter

Zur Sicherstellung, dass Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten sichtbar sind, werden entsprechende gestalterische Vorgaben zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird erhöht. Dabei wird differenziert nach der Wohnungsgröße von heutzutage üblichen Standards. Es ist davon auszugehen, dass kleine Wohnungen von Einpersonenhaushalten bewohnt werden, die höchstens ein Fahrzeug abstellen müssen, wogegen in großen Wohnungen mehrere Fahrzeuge zu erwarten sind. Mit den differenzierten Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Der öffentliche Straßenraum wäre ansonsten aufgrund seiner Breite in den Wohnstraßen von 5,5 m und den vorgesehenen Besucherstellplätzen nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund des Wassergesetzes und um Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen sieht das Entwässerungskonzept für das Planungsgebiet eine Versickerung des auf den Dachflächen und sonstigen Baugrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst vor. Es ist deshalb durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Versickerung stattfinden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von seiner Reinigungswirkung gleichwertige Substrate erfolgen. Ausnahmen hiervon bedürfen einer Erlaubnis von Seiten des Wasserrechtsamtes, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung in tiefere Schichten wurde durch Versickerungsversuche nachgewiesen (siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 2.6 Bodengutachten). Allerdings besteht aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse die Erfordernis, dass jeder Bauherr seine spezifische Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage von einem anerkannten Fachbüro vornehmen

32 / 32

Stand: **06.09.2013**

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Grundwasser gelangen können.

lässt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktionsfähigkeit bei Regenereignissen gewährleistet wird. Es sind die einschlägigen technischen Regelwerke einzuhalten und Arbeitsblätter zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und des Grundwassers von größer gleich 1,0 m vorhanden sein. Der Abstand bezieht sich auf den Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände. Der Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände zwischen 2001 und 2011 liegt nach Angaben des Ingenieurgeologischen Gutachtens von September 2012 bei 94,80 m. Auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) wird verwiesen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Planung so vorgenommen wird, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung ist nach Wasserrecht erlaubnisfrei. Gemäß Ziffer 9.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass Gebäudehüllen, dazu zählt auch die Dacheindeckung, mit unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich unzulässig sind. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe wie Schwermetalle ausgewaschen und ins

Aufgrund der Tatsache, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück stattfindet und das Niederschlagswasser auch nicht durch Überlauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, fallen gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Heddesheim keine Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung an.

Heddesheim, den PS Planungsbüro Schippalies

> Dipl.-Ing. Petra Schippalies Freie Stadtplanerin Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad

Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister Planverfasser