

BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN BEIND- UND VORSTADTSTRASSE“ GEMEINDE HEDDESHEIM



BEGRÜNDUNG NACH §9 (8) BAUGB

Stand: Februar 2008

Gemeinde Heddesheim

Technische Universität Kaiserslautern

Fachgebiet Ländliche Ortsplanung

Projektbearbeitung:

Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler

Georgian Technical University

Dipl.-Ing. Susanne König

INHALT:

Einführung	3
1 Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
1.1 Planungsanlass und Zielsetzung:	3
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
2 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung von Fachplanungen	6
2.1 Vorgaben aus der Regional- und Landesplanung	6
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.3 Bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.4 Nachrichtliche Übernahmen der Fachplanung	8
3 Informelle Voruntersuchungen	8
3.1 Studienprojekt der Fachgebiete Ländliche Ortsplanung und öffentliches Recht der TU Kaiserslautern	8
3.2 Eigentümergefragung und -beteiligungen	9
3.2.1 Informationsabend zu Vorgehensweise und Eigentümergefragung am 15. Februar 2005	9
3.2.2 Eigentümergefragung	9
3.2.3 Informationen am Bürgertag am 09. Oktober 2005	9
3.2.4 Eigentümergefragung über den Stand der Bebauungsplanung am 08. Mai 2006	9
3.2.5 Einzelgespräche mit den Eigentümern	9
4 Städtebauliche Konzeption	10
4.1 Nutzungen	10
4.1.1 Nutzung Vordergebäude (Hauptgebäude):	10
4.1.2 Nutzung rückwärtiger Gebäude (Nebengebäude):	10
4.2 Ortsbild / Bestehende Bebauung	10
4.2.1 Städtebauliche Merkmale	10
4.2.2 Ortsstypische Bauweise	12
4.2.3 Tabakscheunen	13
4.3 Freiraum	14
4.4 Erschließung des Gebietes	15
4.5 Grundstücksverhältnisse und Bauabsichten der Eigentümer	16
4.6 Testentwürfe mit Parzellenlösungen für ausgewählte Grundstücke	17
4.6.1 Beindstraße / Vorstadtstraße nördlicher Bereich:	17
4.6.2 Beispielparzelle 90 – Vorstadtstraße 9 (Beispiel für relativ schmale Parzelle):	19
4.6.3 Zwischen Vorstadt- und Gartenstraße, nördlich der Oberdorfstraße Bereich um Vorstadtstraße 4 (abgeräumte Parzelle)	20
5 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	24
5.1 Art der baulichen Nutzung	24
5.2 Maß der baulichen Nutzung	25
5.2.1 Grundflächenzahl	25
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse	26
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen	26
5.3 Bauweise	27
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	28
5.5 Stellung baulicher Anlagen	29

5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	29
5.7	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	30
5.8	Flächen für den Gemeinbedarf:.....	31
5.9	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	31
5.10	Grünflächen.....	32
5.11	Kurzerläuterung und Begründung der Planänderung	32
5.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzung / Gestaltungssatzung.....	35
6	Wirkungen des Bebauungsplans	39
6.1	Kosten der Gemeinde.....	39
6.2	Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur	39
6.2.1	Abwasserbeseitigung.....	39
6.2.2	Wasserversorgung.....	39
6.2.3	Energieversorgung.....	39
6.3	Auswirkungen auf den Gesamort	39
6.4	Flächenbilanzierung	40
7	Allgemeine Hinweise von Trägern öffentlicher Belange.....	40
	Anhang.....	42
1	Verfahrensverlauf	42
2	Ergebnisse 1. Stufe der Beteiligung TÖB.....	43
2.1	Träger öffentlicher Belange, bei denen eine weitere Verfahrensbeteiligung gefordert bzw. empfohlen wird.	43
2.2	Träger öffentlicher Belange, bei denen eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht gefordert bzw. empfohlen wird.....	50
3	Ergebnisse 2. Stufe der Beteiligung TÖB.....	54

Einführung

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan) dargelegt werden. Diese zwingende Verfahrensvorschrift ist Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des B-Plans.

Dabei hat die Begründung grundsätzlich die Aufgabe, die Festsetzungen des B-Plans zu verdeutlichen und Hilfestellung für ihre Auslegung zu sein (vgl. u.a. BVerwG, U.v. 03/02/84 - 4 C 17.82), um einerseits eine Planrechtskontrolle im Hinblick auf die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit zu ermöglichen und andererseits die Vertretbarkeit der Abwägung bezüglich Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis überprüfbar zu halten.

Nach Stich/Schlichter (vgl. Berliner Kommentar zum BauGB, S. 390, RD-Nr. 84) muss die Begründung geeignet sein, um zu wesentlichen und zentralen Punkten Aussagen zu machen, die den Plan in dieser Form rechtfertigen. Dies bedeutet, dass eine Darlegung der gemeindlichen Motivation für untergeordnete Aspekte bzw. für die Gesamtheit der Festsetzungen eines B-Plans nicht umfassend und erschöpfend erfolgen muss.

1 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Zielsetzung:

Dem Bebauungsplan „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ kommt durch seine Lage mitten im Ortskern von Heddesheim und durch die Vielzahl von ortsbildprägenden Tabakscheunen im Gebiet eine wichtige Aufgabe zu.

Im gesamtörtlichen Kontext hat der Ortskern eine besondere Stellung. Er bildet das Zentrum des öffentlichen Lebens und verfügt über eine Vielzahl von Funktionen, wie z.B. Versorgung, Arbeiten, Wohnen. Gleichzeitig ist er Ort der Geschichte und prägt mit der ortstypischen Bauweise das Ortsbild.

Damit der Ortskern von Heddesheim auch zukünftig diesen vielfältigen Funktionen gerecht werden kann, ist es notwendig sowohl seine Funktionen als auch seine Gestalt zu sichern.

Durch den Rückgang des Tabakanbaus haben die meisten Scheunen nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion. Der allgemeine Strukturwandel in der Landwirtschaft (hier Tabakanbau) hat dazu geführt, dass ein großer Teil der landwirtschaftlich geprägten Baustruktur ihre ursprüngliche Funktion verloren hat. Die Wirtschaftsgebäude stehen oft leer oder werden extensiv genutzt. Aufgrund der besonderen, mächtigen Baukubatur sind gerade die Tabakscheunen sehr kostenintensiv in der Erhaltung. Viele Eigentümer erwägen somit kurz- oder mittelfristig den Umbau oder Abriss ihrer Scheune, zumeist mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen. Durch diese Veränderungsprozesse entsteht grundsätzlich ein gemeindlicher Planungsbedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine bauplanungsrechtliche Steuerung über § 34 BauGB (Einfügungsgebot) reicht nicht aus, um insbesondere den Aspekten einer ortsbildsensiblen, funktional verträglichen

sowie räumlich geordneten Bau- und Freiraumentwicklung gerecht zu werden. Denn der historisch gewachsene Bestand, der trotz strukturell gemeinsamer Merkmale (überwiegend Haus-Hofbauweise) vor allem bezüglich der Parzellierung (Größe, Tiefe, Breite) und Bauhöhen unterschiedlich ausgeprägt ist, stellt hohe Anforderungen an die Festlegung eines rechtverbindlichen, dreidimensionalen Bau- und Gestaltungsrahmens, in dem sowohl private als auch städtebauliche Belange zusammengeführt werden. Damit verbunden ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung, die nur über einen Bebauungsplan nachhaltig gesichert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung (insbesondere Art und Maß) des Gebietes verträglich zu regeln (Beitrag zur geordneten Innenentwicklung). Insgesamt soll damit eine zeitgemäße Entwicklung des Bestandes (1. und 2. Reihe) unter Wahrung der rückwärtigen Freiraumzone und der ortstypischen Baustruktur erreicht werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ ist es, den Umstrukturierungsprozess in Richtung der Hauptfunktion Wohnen geordnet zu regeln und damit einen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und gleichzeitig zur Innenentwicklung zu leisten. Die Entwicklung dieses Gebietes, das unmittelbar an den zentralen Hauptversorgungsbereich (Oberdorfstraße) angrenzt, dient zusätzlich der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Ortskerns. Zum einen sollen die typischen Funktionen des Ortskerns, Wohnen und Versorgung, erhalten und gestärkt werden und zum anderen soll der Bebauungsplan den historisch, dörflich geprägten Bebauungszusammenhang als Identitätsmerkmale des Ortsbildes von Heddesheim bei der Fortschreibung sichern. In Anbetracht dieser Zielsetzung werden in den Bebauungsplan weiterhin baugestalterische Festlegungen (Gestaltungssatzung) aus dem Bauordnungsrecht aufgenommen.

Diese grundlegenden Ziele wurden für weite Teile des Plangebietes auch bereits mit dem Instrument der städtebaulichen Sanierung verfolgt. Im Jahr 2001 wurde nach über 10 Jahren die Sanierungssatzung für diesen Teilbereich aufgehoben.

Zur Verwirklichung dieser übergeordneten Zielsetzung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die dort nicht abschließend aufgeführten Anforderungen (Belange) im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Auf Grundlage der dort aufgeführten Belange in Verbindung mit den standortspezifischen Vorgaben ergeben sich für die Entwurfsplanung des Plangebietes folgende Teilziele:

1. Berücksichtigung der Eigentumsinteressen und Entwicklungsabsichten der Anlieger, d.h. generell Planverwirklichung ohne Eingriffe in bestehende Parzellenstrukturen; zur Lösung schwieriger Grundstücksverhältnisse wird die private Einigung empfohlen.
2. Sicherung der baustrukturellen Fortschreibung der vorhandenen Haus-Hofbebauung (1. Reihe, Straßenfront) und des rückwärtigen, meist geschlossenen Scheunenkranzes (2. Reihe).
3. Sicherstellung einer homogenen Höhenentwicklung der Baukörper (Reduzierung der Toleranzbereiche minimal und maximal).

4. Schaffung von Möglichkeiten (Ausnahmen) alte Scheunengebäude zu erhalten und in wohn-, bzw. wohnverträgliche Nutzungen umzubauen oder umzunutzen.
5. Erhalt der grünen Gartenzone im Innenblockbereich zwischen Beind- und Vorstadtstraße.
6. Gewährleistung der Zulässigkeit von gebietsverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Durchmischung und dadurch funktionalen Stärkung des Gebietes.
7. Grundsätzlich keine neuen (öffentlichen) Erschließungsstraßen (Erschließung 2. Reihe über 1. Reihe).
8. Regelung notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken aufgrund zunehmender Verdichtung im Gebiet.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Standortgunst hinsichtlich der Lage im Ortsgefüge aus. Es umfasst einen Teil des alten Ortskerns mit der ev. Kirche. Durch die unmittelbare Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen, die sich entlang der Unter- und Oberdorfstraße konzentrieren sowie die Nähe zum Rathaus sind alle wichtigen Daseinsfunktionen sehr gut erreichbar.

Der räumliche Geltungsbereich des B

ebauungsplanes „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ ist ca. 6 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flst.Nrn. 63, 68/7, 63/2, 63/1, 77, durch die Verbindung zwischen dem südlichen Grenzpunkt der Einmündung der Nuitsstraße zum gegenüberliegenden Grenzpunkt bei Flst.Nr. 128, durch die südliche Grenze der Bismarckstraße ab der Einmündung Triebstraße bis zur Einmündung in die Gartenstraße und durch die südliche Grenze der Flst.Nrn. 112/2, 6241 und 7929.

Im Osten: durch die westliche Grenze der Gartenstraße entlang der Flst.Nrn. 131, 129, 128, 126, der westlichen Grenzen der Flst.Nrn. 6251, 122, 119, 118, 117/1, 6246, durch die Verbindung des südwestlichen Grenzpunktes des Flst.Nr. 6246 zum schräg gegenüberliegenden Grenzpunkt der Flst.Nr. 112/2 sowie durch die westlichen Grenzen der Flst.Nrn. 112/2, 7934, 7930, 7929, 106/3 und 105/2.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Gehweges der Oberdorfstraße Flst.Nr. 17/3 bis zur Einmündung in die Gartenstraße, durch die nördliche Grenze der Flst.Nrn. 6251, 6252, 6253, 6254 und 6255.

Im Westen: durch die östliche Grenze des Gehweges der Beindstraße

Flst.Nr. 48/8 bis zur nördlichen Grenze der Flst.Nr. 62, durch die östliche Grenze der Flst.Nrn. 63/1, 64 (teilweise), 77 und der östlichen Grenze der Flst.Nrn. 128 (teilweise), 129 und 130/2.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung von Fachplanungen

2.1 Vorgaben aus der Regional- und Landesplanung

Nach §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für das Bebauungsplanverfahren relevante Aussagen trifft der Regionalplan Unterer Neckar in der Fassung von 1993.

Laut Regionalplan wird der Gemeinde Heddesheim keine zentralörtliche Funktion und keine besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Die Siedlungsflächenplanung sollte sich hier im Allgemeinen auf die Eigenentwicklung reduzieren.

Der Bebauungsplan „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ zielt vor allem auf die Umnutzung der bestehenden Tabakscheunen oder den Neubau in der zweiten Reihe ab

und ist darauf ausgelegt, in erster Linie den Eigen- bzw. Nachholbedarf der Gemeinde zu decken.

Da hier der Nachverdichtung im Sinne einer Nutzungsintensivierung bestehender Gebäude (keine flächige Nachverdichtung !) einer innerörtlichen Fläche Vorrang vor einer Wohnbauflächenneuausweisung im Außenbereich eingeräumt wird, leistet der Bebauungsplan auch einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die den Grundsatz „Innen – vor Außenentwicklung“, der sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ableiten lässt, beachtet.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach Vorgabe des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2015, rechtskräftig seit Juni 2006, des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wird der zukünftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich.

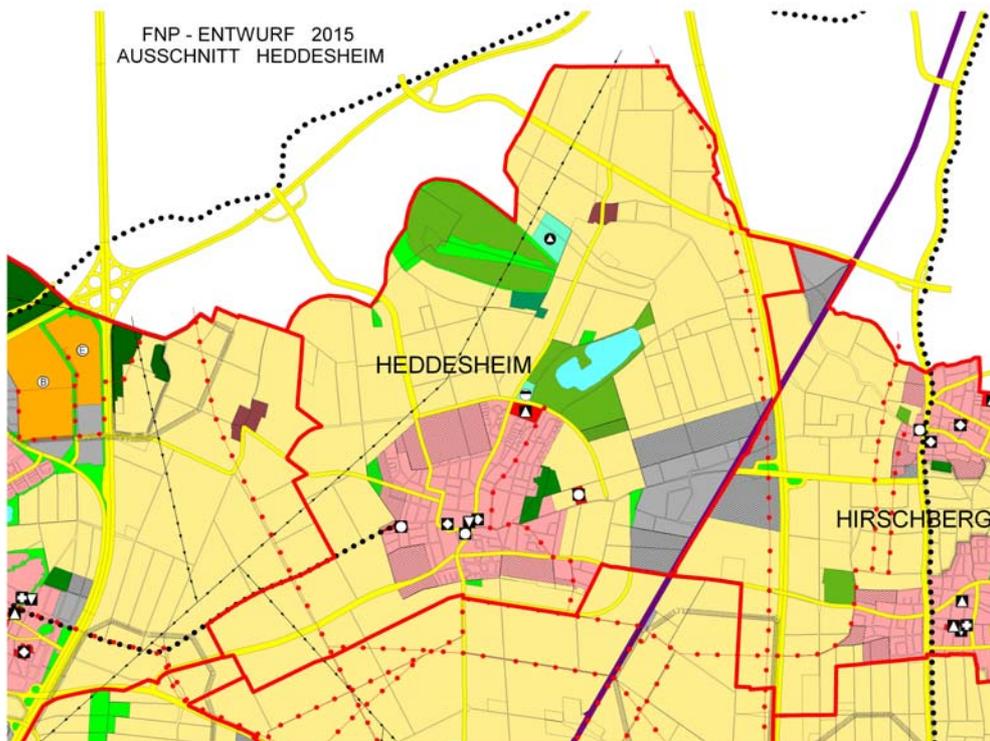


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2015, Ausschnitt Heddesheim

2.3 Bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so dass sich der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab z.Zt. nach §34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Planung soll dieser Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden. Demnach wird die Bebauungsplanung nach dem vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt – mit der Konsequenz, dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB) gem. §13 Abs. 3 BauGB entfällt. Des weiteren ist ein landespflegerischer Ausgleich auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB nicht

erforderlich, da gegenüber dem heutigen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB (Einstufung WA-, bzw. MI- Gebiet mit den entsprechenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung) nicht überschritten werden.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen der Fachplanung

Die Kirche und das Pfarrhaus stehen unter Denkmalschutz. Diese fachrechtlichen Unterschutzstellungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3 Informelle Voruntersuchungen

3.1 Studienprojekt der Fachgebiete Ländliche Ortsplanung und öffentliches Recht der TU Kaiserslautern

Im Rahmen eines Studienprojektes, das im Winter- und Sommersemester 2003/2004 durchgeführt wurde und die Ortskernentwicklung der Gemeinde Heddesheim zum Gegenstand hatte, ist auch das Plangebiet „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ ausführlich bearbeitet worden. Die Studenten erarbeiteten u.a. alternative städtebauliche Entwürfe für die weitere Entwicklung dieses Blockbereiches. In Form sogenannter „Heddesheimer Gespräche“ wurden mehrere Informationsabende zur Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt. Das Thema Innenentwicklung wurde speziell im Blockbereich zwischen der Beind- und Vorstadtstraße intensiv mit den Bürgern diskutiert. Dabei sprachen sich die Teilnehmer der Workshopgruppe gegen eine rückwärtige, eigene Erschließung für die Bereiche in 2. Reihe aus. Es war der Wunsch vieler Bürger die großen Gartenbereiche zu erhalten und nur grundstücksbezogene Erschließungslösungen für eine Neubebauung in 2. Reihe zu suchen. Diese Ziel wurde von politischer Seite bekräftigt. Somit diente das von den Bürgern favorisierte städtebauliche Konzept als Rahmen für die städtebauliche Konzeption des hier zur Rechtfertigung vorliegenden Bebauungsplans.



Abbildung 3: Favorisierte Entwürfe im Bürgerworkshop für den Bereich zwischen Beind- und Vorstadtstraße

3.2 Eigentümerbefragung und -beteiligungen

3.2.1 Informationsabend zu Vorgehensweise und Eigentümerbefragung am 15. Februar 2005

Der erste Informationsabend für die Eigentümer der Grundstücke zwischen Beind- und Vorstadtstraße hatte zwei Hauptthemen zum Gegenstand. Zum Einen wurden die Eigentümer über die generellen Planungsziele informiert und zum Anderen wurde ein an die Anwohner/Eigentümer gerichteter Fragebogen vorgestellt. Mit diesem Fragebogen sollten alle planungsrelevanten Vorstellungen und Interessen der Grundstücksbesitzer in Erfahrung gebracht werden, mit dem Ziel diese privaten Belange bestmöglich bei der Planung zu berücksichtigen (vorgeschaltete Abwägung).

3.2.2 Eigentümerbefragung

Die Fragebögen, die Auskunft über aktuelle und zukünftigen Nutzungen, mögliche Verkaufabsichten sowie zukünftige Bauwünsche geben sollten, wurden im Anschluss an den ersten Informationsabend an die Eigentümer verschickt. Es haben 42 Eigentümer geantwortet. Damit lag die Rücklaufquote bei 50%. Neben der Vervollständigung der Bestandserhebung waren vor allem die Aussagen der Eigentümer zu ihren zukünftigen Grundstücksnutzungen und Bauabsichten von Relevanz.

Die Befragung ergab, dass die wenigsten Eigentümer eine Veränderung ihres Grundstückes wünschen. Nur fünf Eigentümer können sich den Verkauf Ihres Grundstückes vorstellen. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Grundstücksveränderung (Ver- oder Ankauf von Grundstücksteilen) bestand nur bei acht Eigentümern. Immerhin zwölf Eigentümer beabsichtigen den Abriss und Neubau der Scheune bzw. die Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken.

3.2.3 Informationen am Bürgertag am 09. Oktober 2005

Im Rahmen des Heddesheimer Bürgertages wurde die breite Öffentlichkeit über die Planungsziele und die Rahmenkonzeption einschließlich städtebaulicher und gestalterischer Merkmale informiert.

3.2.4 Eigentümerinformation über den Stand der Bebauungsplanung am 08. Mai 2006

Die Eigentümer wurden über den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung informiert. Es wurden die Festsetzungen erläutert.

3.2.5 Einzelgespräche mit den Eigentümern

Nach der allgemeinen Eigentümerinformation wurde den Eigentümern angeboten, in Einzelgesprächen genauere Informationen über die Inhalte und individuellen Auswirkungen des Bebauungsplans zu erhalten. Die Gespräche fanden am 28. und 29. Juni 2006 statt und wurden von 22 Eigentümern, bzw. Eigentümergemeinschaften zur Information genutzt.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Weitere Nutzungen sind Dienstleistung, Versorgungseinrichtungen, nicht störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaft. Hinsichtlich der Nutzungsintensität unterscheidet sich das Gebiet in überwiegend Wohnen im Norden und gemischte Nutzungen im Süden.

Versorgungsfunktion für den gesamten Ortskern übernimmt vor allem die Oberdorfstraße. Hinsichtlich Nutzungen im Bereich Dienstleistung, Versorgung, nicht störendes Gewerbe überwiegen Ansiedlungen in der Beindstraße. Die Vorstadtstraße ist deutlich mehr durch Wohnen geprägt.

Landwirtschaftliche Betriebe gibt es in dem Gebiet nur noch drei (Nach den Angaben der Eigentümerbefragung und des Scheunenkatasters, Großes Studienprojekt 2003/04).

4.1.1 Nutzung Vordergebäude (Hauptgebäude):

Die Hauptgebäude werden vorwiegend zum Wohnen genutzt. Nur ein sehr geringer Teil an Wohngebäuden steht oder stand leer. Teilweise wurden leerstehende Gebäude bereits abgerissen (vgl. Vorstadtstrasse 4).

Durchschnittlich befinden sich zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken, allerdings bestehen aufgrund der differierenden Grundstücksgrößen große Unterschiede.

4.1.2 Nutzung rückwärtiger Gebäude (Nebengebäude):

Problematisch ist die Situation im Gebiet hinsichtlich den rückwärtigen (Tabak)Scheunen bzw. sonstigen Nebengebäuden, die entweder leer stehen oder extensiv bzw. zweckentfremdet genutzt werden. Im ganzen Untersuchungsgebiet hat keine Scheune mehr die ursprüngliche Funktion als Tabakscheune (vgl. Scheunenkataster). Die meisten Scheunen stehen leer oder sind z.B. als Lagerstätte untergenutzt .

Nur in drei Fällen wurden bisher an Stelle der alten Scheunen neue Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet. Der bauliche Zustand mehrerer Scheunen ist allerdings so schlecht, dass kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf (Abriss, Umnutzung, Sanierung) geboten sein wird.

4.2 Ortsbild / Bestehende Bebauung

Der Bereich „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ und die umgebende Bebauung des Altortes ist weitgehend durch die ortstypische Haus-Hof Bauweise gekennzeichnet und prägt durch seine zahlreichen Tabakscheunen im inneren Bebauungskranz das Ortsbild von Heddesheim.

4.2.1 Städtebauliche Merkmale

Bei dem Bereich „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ ist die Haus-Hof-Bauweise noch besonders ausgeprägt und sie bildet mit diesen Bauformen einen geschlossenen Blockbereich. Die östliche Bebauung der Vorstadtstraße ist die letzte Bebauungsreihe mit Haus-Hof-Bauweise. Direkt anschließend befinden sich neuere Bebauungsformen. Der nördliche Teil des Gebietes (zwischen Garten- und Vorstadtstraße, an der Bismarckstraße) ist durch Ein- und Zweifamilienhausbau geprägt. Hier herrscht die offene Bauweise bzw. geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) vor.



Abbildung 3: Bebauungsstruktur im Geltungsbereich

Ortsbildprägende Gebäude befinden sich vor allem östlich der Beindstraße, wie z.B. die Kirche mit Pfarrhaus (Denkmalschutz) und einer, aufgrund ihrer Höhe und Lage am Ende einer Straßenachse, besonders ortsbildprägenden Scheune (Beindstraße 8). Weitere ortsbildprägende Scheunen im Bebauungsplangebiet befinden sich westlich der Vorstadtstraße, als besonders prägnant aufgrund ihrer Höhe ist die Scheune auf der Parzelle Vorstadtstraße 3.

4.2.2 Ortstypische Bauweise

Die ortstypische Haus-Hof-Bauweise besteht aus einer straßenbegrenzenden Bebauung durch ein giebelständiges Hauptgebäude und einem traufständigen rückwärtigen Gebäude (in der Regel die Tabakscheune). Die Tabakscheunen bilden einen überwiegend geschlossenen Scheunenkranz als zweite Bebauungsreihe.

Die charakteristischen Merkmale setzen sich zusammen aus:

- Einem firstständigen Hauptgebäude direkt an den Straßeraum angrenzend und einer rückwärtigen, traufständigen Scheune, teilweise findet man auch Parzellenformen mit einem zweiten, firstständigen Gebäude zur Straße, das sogenannte Altenteil oder ein weiteres Nebengebäude (vgl.
 -
 - Abbildung 4: Ortstypische, unterschiedliche Parzellenstruktur in Haus-Hof-Bauweise
-
- : Parzellenanalyse)
 - Der einseitigen Grenzbebauung des Vordergebäudes und einer i.d.R. beidseitigen Grenzbebauung des rückwärtigen Gebäudes.
 - Kleinteiligen, schmalen und hohen Gebäudekubaturen.
 - Relativ einheitlichen Höhen der Hauptgebäude: i.d.R. 2 Geschosse plus Dachgeschoss. Scheunenhöhen teilweise bis zu 23 m. (vgl. Abbildung 5: Fassadenabwicklung)
 - Dachneigungen der vorderliegenden Gebäude zwischen 40-50°, bei einzelnen neueren Gebäuden liegen die Neigungen darunter (30°). (vgl. Abbildung 5: Fassadenabwicklung)
 - Horizontalen Gliederungselementen, wie die in Deckenhöhe verlaufenden Gesimse und die Fensterbänder, unterstrichen durch die Klappläden und den Gebäudesockeln

Abbildung 4: Ortstypische, unterschiedliche Parzellenstruktur in Haus-Hof-Bauweise



- Vertikalen Gliederungselementen, wie die Fensteröffnungen in stehenden Formaten, die symmetrisch übereinander angeordnet sind bzw. wie die Öffnungen im Dachgeschoss versetzt dazu angeordnet sind.
- Hoftoren und Mauern als Verbindungselemente zwischen den Gebäuden.



Abbildung 5: Fassadenabwicklung Beindstraße - West

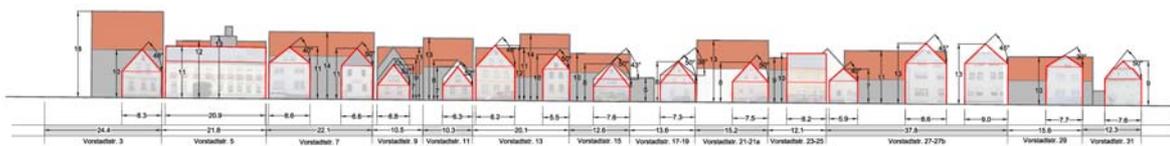


Abbildung 6: Fassadenabwicklung Vorstadtstraße – Ost

4.2.3 Tabakscheunen

Die mächtigen Baukubaturen der Tabakscheunen prägen in ganz besonderer Weise das Ortsbild von Heddesheim. Die Erhaltung oder Nutzungsänderung von Tabakscheunen ist nicht einfach und mit einem hohen Aufwand verbunden, da Bauvolumen und Konstruktion speziell auf die Trocknung und Lagerung von Tabak abgestimmt waren. Dennoch sollen zukünftig für diese dominanten Scheunen Rahmenbedingungen zur baulichen und gestalterischen Weiterentwicklung geschaffen werden. Dies bedeutet, dass auch im Festsetzungskorsett des Bebauungsplans entsprechende Regelungen/Möglichkeiten gegeben sein müssen.



Abbildung 7: Scheunengebäude im Gebiet

Bei baulichen Veränderungen sollte der typische Charakter der Scheunen erhalten bleiben, d.h. vor allem keine Veränderung der Grundkubatur, Verwendung historischer Außenmaterialien (Stein, Holz, Ziegel) oder damit neutral korrespondierenden Materialien (Stahl, Glas) und Erhaltung von typischen Fassadenelementen (Lüftungslöcher). Diese speziellen Zielerfordernisse können als inhaltlich und räumlich exakt bestimmte Regelungen aber weder im Bebauungsplan noch in der Gestaltungssatzung getroffen werden. Diese Aufgaben können am besten mittels weicher Instrumente, z.B. in Form von persönlichen Beratungen und Bewusstseinsbildung (u.a. best practice Beispiele) vermittelt werden.

4.3 Freiraum

Charakteristisch für das Gebiet „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ ist der zusammenhängende Grünraum im Blockinnenbereich, der meist als privater Garten genutzt wird. Dieser Block hat im Verhältnis zu den anderen Bebauungsblöcken in der Ortsmitte das größte zusammenhängende Grünvolumen und z.T. einen alten Obstbaumbestand. Dieser wertvolle Grünbereich in der Ortsmitte soll als „grüne Lunge“ erhalten bleiben und folglich vor jeglicher (genehmigungsbedürftiger) Bebauung geschützt werden .

Abbildung 8: Grüner Innenblockbereich



4.4 Erschließung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ wird im Osten durch die Beindstraße und im Süden durch die Oberdorfstraße begrenzt. Beide Straßen nehmen eine innerörtliche Hauptverkehrsfunktion wahr.

Die Vorstadtstraße ist mit der östlich und westlich angrenzenden Bebauung Teil des Bebauungsplangebietes. In der Straßenhierarchie ist sie der Beind- und Oberdorfstraße untergeordnet und weniger belastet. Der Straßenquerschnitt ist von der Dimensionierung ausreichend, die Gehwege sind teilweise mit ca. 1 m sehr schmal.

In allen Straßenräumen stellt ein Hauptproblem das Parken dar. Die Parkstände im Straßenraum sind bereits jetzt ausgelastet, in der Beind- und Oberdorfstraße ist aufgrund der geringen Straßenquerschnitte in bestimmten Abschnitten zudem kein straßenbegleitendes Parken möglich.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans wird es vor allem durch die Umstrukturierungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten in der 2. Reihe im Hinblick auf die Funktion Wohnen zu einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet führen. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der Bebauungsplanung den ruhenden Verkehr zu regeln bzw. auf diese Aufgaben hinzuweisen. Es ist vorgesehen durch eine Stellplatzsatzung (§ 74 Abs. 2 LBO BW) die Anzahl notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken i.V. mit der Neuerrichtung von Wohneinheiten zu regeln. Nach gegenwärtigem Planungsstand soll diese Stellplatzsatzung eigenständig erlassen und nicht gemäß den Möglichkeiten des § 74 Abs. 7 LBO BW in das Bebauungsplanverfahren integriert werden.

4.5 Grundstücksverhältnisse und Bauabsichten der Eigentümer

Die durchgeführte Befragung der Eigentümer ergab, dass die Mehrheit der Eigentümer keine Veränderungen ihres Grundstückes wünschen. Fünf Eigentümer können sich den Verkauf Ihres Grundstückes vorstellen, bei acht Eigentümern besteht die grundsätzliche Bereitschaft zur Grundstücksveränderung (Ver- oder Ankauf von Grundstücksteilen) und zwölf Eigentümer beabsichtigen den Abriss und Neubau der Scheune bzw. die Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken (vgl. auch, Punkt 3.2.2).

Die Ergebnisse in Hinblick auf grundstücksübergreifende Erschließungslösungen aus der Eigentümerbefragung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es ergibt sich aufgrund der Eigentümerbefragung nur ein Bereich für eine evtl. gemeinsame Lösung in Bezug auf Bodenordnung und Erschließung.
- Andere Grundstücke, deren Eigentümer sich gemeinsame Erschließungslösungen oder auch Teilung bzw. An- oder Verkauf ihres Grundstückes vorstellen könnten, liegen isoliert. D.h. die entsprechenden Nachbargrundstücke haben entweder keine Aussagen gemacht oder wünschen sich nur parzellenbezogene Lösungen zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils.
- Alle anderen Eigentümer, die Bauabsichten im rückwärtigen Bereich bekundet haben, wünschen Lösungen, die sich im Hinblick auf Bodenordnung und Erschließung rein auf die eigene Parzelle beziehen.

Daher orientiert sich im Hinblick auf Nachverdichtungs-/ Umnutzungsmöglichkeiten der Bebauungsplan an den gegebenen Grundstücksverhältnissen, wenngleich in Einzelfällen zur Umsetzung optimierter Lösungen auch (geringfügige) Grenzregelungen sinnvoll sind. Die Änderung dieser Grundstücksverhältnisse soll der im Zeitpunkt des Erfordernisses anstehenden privatrechtlichen Einzelfallregelung überlassen bleiben.

4.6 Testentwürfe mit Parzellenlösungen für ausgewählte Grundstücke

Die dem Bebauungsplan „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ zugrundeliegende städtebauliche Konzeption lässt wegen unterschiedlicher Parzellengrößen und Parzellenzuschnitten Spielräume offen. Eine starres städtebauliches Konzept für diesen Bereich kann es daher nicht geben.

In der Bearbeitungsphase dieses Bebauungsplanes wurden zur Bestimmung der Konzeptziele für die verschiedenen Funktionsbereiche die Spielräume ausgelotet, die sich für die Grundstücke aufgrund rechtlicher Festsetzungen ergeben könnten. Mögliche Festsetzungen wurden anhand unterschiedlicher Parzellen getestet. Die Konsequenzen, die sich daraus für eine zukünftige Nutzung der Parzellen ergeben, ließen dann wiederum Rückschlüsse auf die Praktikabilität der baurechtlichen Festsetzungen zu.

Die skizzierten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Parameter wurden auf ihre Anwendbarkeit bei unterschiedlichen Parzellenzuschnitten und -größen getestet. Insbesondere musste die zulässige Grundflächenzahl auf ihre zukünftige Anwendbarkeit getestet werden. Außerdem sollte eine Regelung gefunden werden, um die zulässige Zahl der Wohneinheiten einer Parzelle auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Und letztlich sollte nachgewiesen werden, dass eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung und den dazu benötigten Stellplatzbedarf auf den Parzellen möglich ist. Die folgenden Einzelbetrachtung sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.6.1 *Beindstraße / Vorstadtstraße nördlicher Bereich:*

In diesem Bereich wurde eine neue rückwärtige Bebauung mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise getestet. In diesem Planungsstadium wurde das Grundstück Beindstraße 26 mit den Parzellen 63, 63/1 noch mit einbezogen, das allerdings aus verschiedenen Gründen zu einem späteren Planungsstadium aus dem Geltungsbereich genommen wurde.

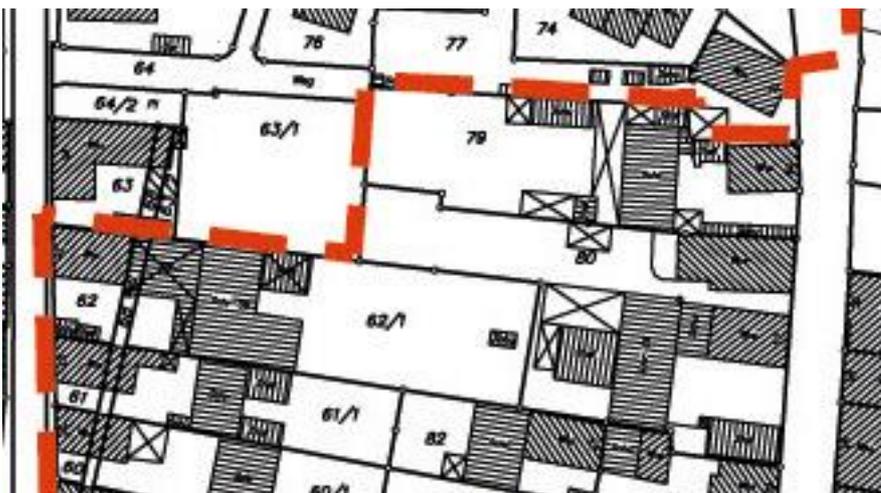


Abbildung 9: Ausschnitt Kataster nördlicher Bereich Beindstraße / Vorstadtstraße



Abbildung 10: Ausschnitt Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf für diesen Bereich zeigt eine mögliche Bebauung mit Reihenhäusern, wobei die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Parzellen 62/1 und 80 etwas verschoben wurden. Auf dem Grundstück Vorstadtstraße 29 können so z.B. 3 neue Reihenhäuser in der 2. Reihe entstehen. Zusammen mit der bestehenden Bebauung werden 8 Stellplätze benötigt, die im Hofbereich untergebracht werden können. Zur Verbesserung der Wohnqualität der Vorderlieger kann ein Garten-/Freibereich zwischen 1. und 2. Reihe Bebauung angelegt werden.

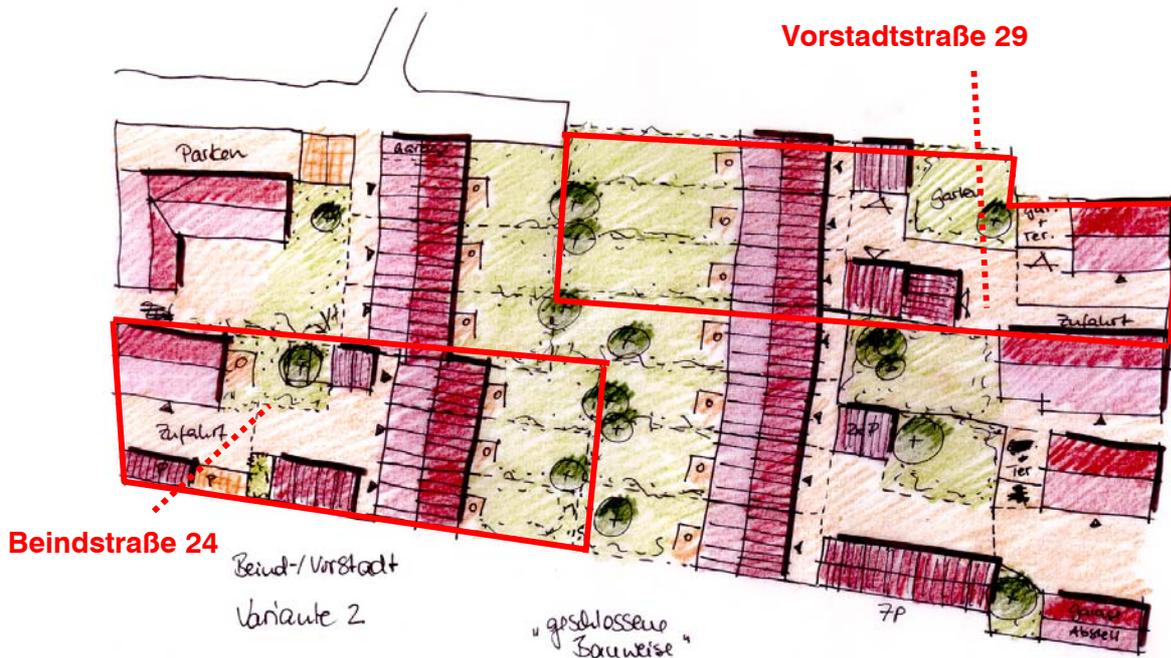


Abbildung 11: Mögliche Bebauung mit Reihenhäusern im nördlichen Bereich Beind- / Vorstadtstraße

4.6.2 Beispielparzelle 90 – Vorstadtstraße 9 (Beispiel für relativ schmale Parzelle):

Zwei Varianten wurden für den rückwärtigen Bereich dieser Parzelle ausgearbeitet. Zum Einen eine Bebauung mit Einfamilienhaus und Einliegerwohnung und zum Anderen eine Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Wohnungen. Bei der zweiten Variante ergibt sich ein höherer Stellplatzbedarf von insgesamt 8 Stellplätze bei 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, so dass dem Wohnhaus in erster Reihe kein ebenerdiger Freibereich mehr zugeordnet werden kann. Möglich wäre jedoch eine Terrasse über den Stellplätzen.

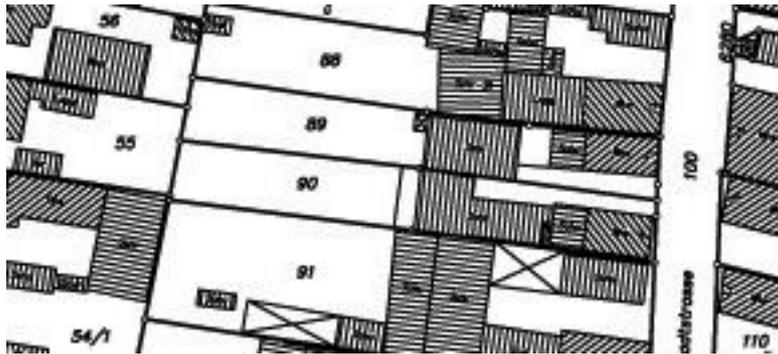


Abbildung 12: Ausschnitt Katastergrundlage

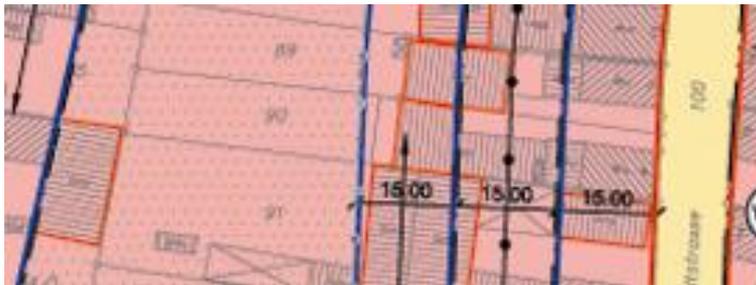


Abbildung 13: Ausschnitt Bebauungsplan:

Variante 1: Bebauung in 2. Reihe mit Einfamilienhaus und Einliegerwohnung im EG. Stellplätze können bei dieser Variante auch im EG untergebracht werden. In Verbindung von Garage, bzw. Nebenräume und einem Durchgang zum Garten nimmt eine solche Bebauung die Typologie der ursprünglichen Scheune auf.

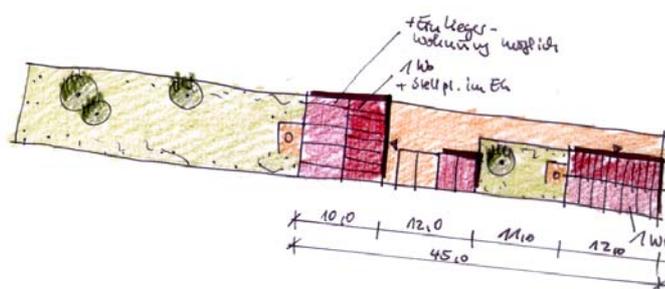


Abbildung 14: mögliche Bebauung – Vorstadtstraße 9, Variante 1

Variante 2: Die rückwärtige Bebauung mit einem Dreifamilienhaus ergibt eine höhere Verdichtung und eine entsprechend höhere Anzahl von Stellplätzen im Hofbereich.

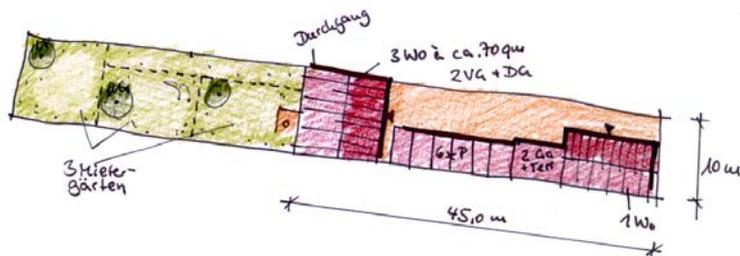


Abbildung 15: mögliche Bebauung – Vorstadtstraße 9, Variante 2

4.6.3 Zwischen Vorstadt- und Gartenstraße, nördlich der Oberdorfstraße Bereich um Vorstadtstraße 4 (abgeräumte Parzelle)

Die Bebauung des Grundstückes Vorstadtstraße 4 (Parzelle 105) mit umgebender Bebauung wurde in mehreren Varianten getestet.



Abbildung 16: Ausschnitt Katastergrundlage - Vorstadtstraße 4 mit umgebender Bebauung



Abbildung 17: Ausschnitt Bebauungsplan - Vorstadtstraße 4 mit umgebender Bebauung

Variante 1 und 2 zeigen Bebauungsvorschläge mit unterschiedlichen Bebauungsformen. Die erste Möglichkeit ist die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern als einseitige Grenzbebauung in erster Reihe mit jeweils einem dazugehörigen Freibereich. Der rückwärtige Bereich könnte mit 2 Doppelhaushälften bebaut werden.

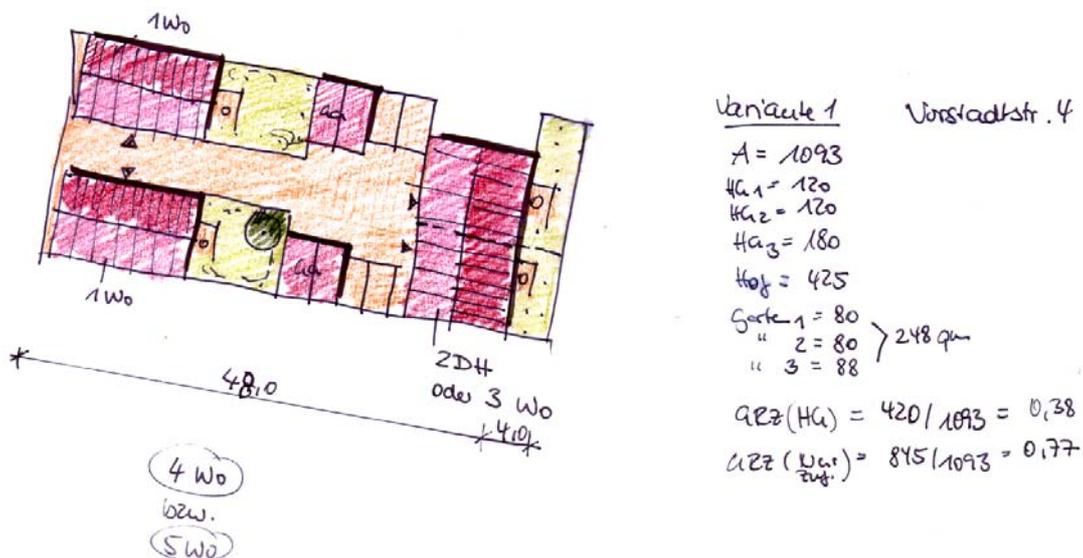


Abbildung 18: Variante 1 mit möglicher Bebauungsform für das Grundstück Vorstadtstraße 4

In dem zweiten Bebauungsvorschlag wird die Parzelle mit insgesamt 6 Wohnungen bebaut. In erster Reihe befindet sich ein 2-Familienhaus sowie eine Carportanlage, die die notwendigen Stellplätze bereitstellt. Im rückwärtigen Grundstücksteil könnte ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen entstehen.

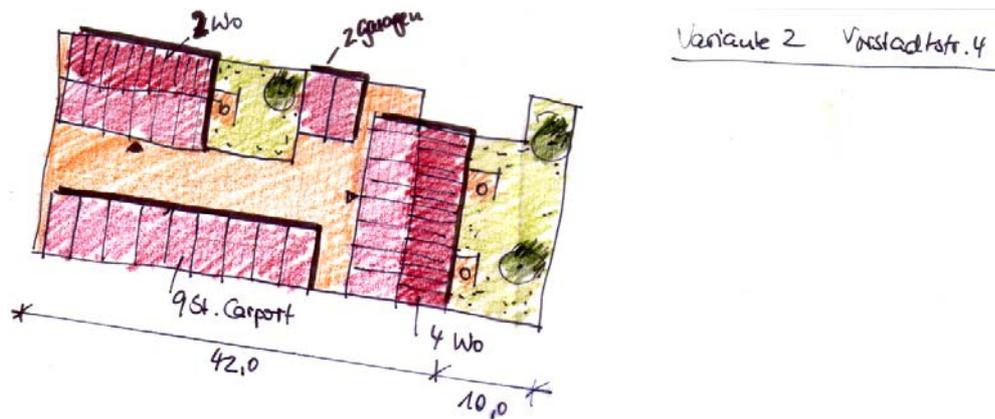


Abbildung 19: Variante 1 und 2 mit möglichen Bebauungsformen für das Grundstück Vorstadtstraße 4

Die folgende Abbildung zeigt einen Bebauungsvorschlag für das Grundstück Vorstadtstraße 4 unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung. Das Grundstück wird mit insgesamt 6 Wohneinheiten bebaut, wobei in erster Reihe ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und im rückwärtigen Bereich 3 Reihenhäuser entstehen könnten.



Abbildung 20: Variante 3 mit möglichen Bebauungsformen für das Grundstück Vorstadtstraße 4

Die Auslotung von max. Dichtewerten zeigt bei allen drei Varianten, dass bei diesen Baudichten insbesondere die (Freiraum)Qualität der Bebauung in der 1. Reihe reduziert ist und die Hoffläche fast ausschließlich Stellplatzfunktion übernimmt. Hier liegen eindeutig die Grenzen zwischen der urbanen Dichte in diesem Kernbereich auf der einen Seite und der Gewährleistung einer gewissen Wohn- und Freiflächenqualität auf der anderen Seite.

5 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Die besonderen, standortspezifischen Rahmenbedingungen erfordern - unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bebauungsplans - ein behutsames und doch wirksames, vor allem auch flexibles Festsetzungspaket, das dem späteren Bauherrn ausreichend Spielräume zur Verwirklichung einräumt, aber gleichzeitig auch eine geordnete, mit den Planungszielen nachhaltig vereinbare, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert und in ihrer Erforderlichkeit begründet. Die Gliederung wird in Anlehnung an den Aufbau der BauNVO sowie der Planzeichenverordnung vorgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung und der beabsichtigten Zielsetzung für das Plangebiet, wird die Art der baulichen Nutzung durch zwei unterschiedliche Gebietstypen festgesetzt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches entlang der Oberdorfstraße wird als „**Mischgebiet**“ (**MI**) festgesetzt, so dass die spezifischen Nutzungen dieses Gebietes als Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde bestandsorientiert fortgeschrieben werden können. Für den sich nördlich anschließenden Bereich wird das „**Allgemeine Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt, um die in der Vergangenheit bereits punktuell durchgeführten Umstrukturierungen in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung zu unterstützen und damit generell für diese Gebietsart unverträgliche Nutzungen künftig auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund galt es einerseits zu prüfen, welche der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. Betriebsarten (§4 Abs. 3 BauNVO) innerhalb des Bebauungsplangebietes nach §1 (6) BauNVO aus städtebaulicher Sicht auszugrenzen sind und andererseits zu überprüfen, welche der heute im Plangebiet aktiv ausgeübten Nutzungen möglicherweise zu dieser Gebietsfestsetzung konfliktrichtig sein könnten.

So wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in beiden Gebieten (WA, MI) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO (MI-Gebiet) und § 1 Abs. 6 BauNVO (WA-Gebiet) als nicht zulässig festgesetzt. Gartenbaubetriebe sind in erster Linie aufgrund ihrer Flächenintensität mit dem Plangebiet unvereinbar. Tankstellen werden aus gestalterischen Gründen, einem erhöhten Verkehrsaufkommen und den zu erwartenden Emissionen (Geruch, Lärm) in diesem sensiblen Ortskernbereich ausgeschlossen.

Zusätzlich werden im MI-Gebiet Vergnügungsstätten i.S. des §4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO weder nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO für (eingeschränkt) allgemein noch nach § 6 Abs. 3 BauNVO für ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Auch diese nicht kerngebietstypischen, d.h. eher orts- quartiersbezogenen Vergnügungsstätten (z.B. kleinere Tanzbar, kleinere Spielhalle) verursachen insbesondere in den Abend- Nachtstunden Störungen, die in dem historischen Ortskernbereich von Heddesheim städtebaulich nicht gewollt und vertretbar sind.

Um dem Planungsziel der funktionalen Mischung zwischen Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets sowie der aktuell ausgeübten Nutzungen zu entsprechen, werden im WA-Gebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, abweichend von §4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO als allgemein

zulässig erklärt. Weiterhin wird für ein landwirtschaftliches Anwesen (Vorstadtstraße 7) innerhalb des WA-Gebietes festgesetzt, dass entsprechend §1 Abs. 10 BauNVO der landwirtschaftlichen Funktion dienende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung dient der erhaltenden Erneuerung und der Entwicklungsmöglichkeit dieses landwirtschaftlichen Betriebes, der seinen Standort im Ortskern – auch in Anbetracht des betriebenen Hofladens zur Deckung des täglichen Bedarfs - beibehalten soll und dafür seine Betriebsstruktur zeitgemäß anpassen kann. Die Grenzen dieser Entwicklungsmöglichkeiten werden durch § 15 BauNVO gesetzt.

Bei all diesen, von der Standardzulässigkeit der § 4 BauNVO (WA) und § 6 BauNVO (MI) abweichenden Festsetzungen, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsarten gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet unterschiedlich festgesetzt und ist bestimmt durch die Maßfaktoren Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen.

Diese Festsetzungen werden zusätzlich durch die in den Bebauungsplan integrierte Gestaltungssatzung innerhalb deren Geltungsbereich unterstützt. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ ist der Erhalt der gestalterischen Eigenart des Gebietes. Dadurch sind differenzierte Festsetzungen notwendig.

5.2.1 Grundflächenzahl

In dem Baugebiet wird die Grundflächenzahl unterschiedlich festgesetzt. Im gesamten „Mischgebiet“ wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das "Allgemeine Wohngebiet" eine max. Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet zunächst, dass 60%, bzw. 40% des Grundstückes überbaut werden dürfen. Mit dieser Festsetzung werden die nach § 17 BauNVO möglichen Höchstmaße für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet ausgeschöpft. Hierdurch soll eine wirtschaftlich angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche im Ortskernbereich ermöglicht werden.

In Verbindung mit der historischen Bauweise (Haus-Hof) wird zur Regelung bzw. geordneten Unterbringung des Stellplatzbedarfs auf den privaten (Hof)flächen gemäß §19 (4) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im WA-Gebiet durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 100%, d.h. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Hofbereich zwischen erster und zweiter Bebauungsreihe zu errichten. Denn der sich dem Scheunenkrans anschließende Gartenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Um den z.T. sehr unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen bzgl. Tiefe, Breite und folglich der absoluten Größe in den **Teilgebieten WA1, WA2 und WA4** des Geltungsbereiches gerecht zu werden, wurde eine maßgebliche Grundstücksfläche festgesetzt, die zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche heranzuziehen ist. Ausschlaggebend dafür ist nur die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 45 Meter, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.

Diese maßgebende Grundstücksfläche ist auch zur Berechnung der zulässigen Wohneinheiten (vgl. Punkt 5.7) heranzuziehen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Darstellung der maßgebenden Grundstücksfläche bzw. der 45 Meter-Linie in der Planzeichnung auf den aktuellen Grundstücksbestand bezieht und dass bei Grundstücksneuregelungen (z.B. Zukauf rückwärtiger Grundstücksteile) sich neue Werte ergeben können.

5.2.2 *Zahl der Vollgeschosse*

Die Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen dient der zusätzlichen Klarstellung, um die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erklärend zu unterstützen. Denn im Allgemeinen kann sich der Laie unter dem Begriff eines Geschosses in seiner räumlichen Dimension mehr vorstellen, als unter einer Höhenangabe. Beide Maßfestsetzungen korrespondieren zwar miteinander, dennoch stellt die Festsetzung der Bauhöhen die konkretere und somit auf jeden Fall einzuhaltende Festsetzung dar.

5.2.3 *Höhe baulicher Anlagen*

Nach § 16 (3) BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl und – sofern Belange des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern – auch die Höhe baulicher Anlagen festzulegen. Da sich das Plangebiet in einem sensiblen Innenbereich, eingebettet in den durch historische Bebauung geprägten Ortskern befindet, wird aus Gründen des Ortsbildes die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude über Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhen) geregelt.

Dadurch kann verwirklicht werden, dass Baukörper innerhalb eines Straßenraums bzw. einer Wohngruppe eine relativ harmonische Höhenabwicklung einhalten und sich den vorhandenen Gebäudehöhen anpassen.

Die Höhenfestsetzungen werden auf den Bezugspunkt Oberkante Verkehrsfläche bezogen und der Messvorgang entsprechend genau bestimmt.

Die Wahl dieses Bezugspunktes ist deshalb gut geeignet, weil das Gelände nahezu eben ist (max. Geländeneigung 1%) und sich selbst bei den Gebäuden in der zweiten Reihe (Abstand zur Straße bzw. zum Messpunkt ca. 35.00 Meter) keine negativ auswirkenden Höhendifferenzen ergeben.

Neben dem Höhenbezugspunkt werden die jeweils darauf bezogenen maximalen Höhen (Trauf- und Firsthöhen) klar definiert. Unter der Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe bzw. Traufrinne befindet. Die Firsthöhe gibt die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Scheitelpunkt des Gebäudes an.

Die First- und Traufhöhen werden aufgrund der bestehenden Bebauungssituation für die erste und zweite Bebauungsreihe unterschiedlich festgesetzt. Für die erste Reihe orientieren sich die Werte (z.B. max. absolute Gebäudehöhe 12 Meter) am heutigen Bestand in seiner maximalen Ausprägung. Der Festlegung der absoluten Gebäudehöhen in der zweiten Reihe liegt die städtebaulich begründete Zielsetzung zugrunde, dass diese Höhe im Dialog zur ersten Reihe stehen soll und der Maßstab nicht die Höhe der mächtigsten Scheune (> 20 Meter) sein kann. Daher wird für die zweite Reihe eine max. Gebäudehöhe von 13 Meter, die somit geringfügig das Höchstmaß der ersten Reihe überschreitet, festgesetzt.

5.3 Bauweise

Im Baugebiet werden entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation in Bezug auf die vorhandene historisch geprägte Bebauung unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

In den **Baugebietsteilen WA1 und MI1** (straßenraumbegrenzende Bebauung in der 1. Reihe) wird zur Sicherung des ursprünglichen Straßenbildes mit der charakteristischen Haus-Hof-Bauweise die abweichende Bauweise in Form einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Um den unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen, insbesondere hinsichtlich den Grundstücksbreiten zu entsprechen, wurde hier abweichend von der abweichenden Bauweise festgesetzt, dass auf beide Grundstücksgrenzen ein Hauptgebäude errichtet werden darf, wenn die Hofeinfahrt eine Breite von mind. 6 m einhält. Das entspricht auch der historisch, gewachsenen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich, die neben dem eigentlichen Hauptgebäude z.T. mit einem weiteren Gebäude (Altenteil) auf der anderen Grundstücksseite bebaut sind.

Die Bauweise in der 2. Reihe ist in ihrem Charakter durch eine weitgehend geschlossene Bebauung gekennzeichnet. Diese trauf- und grenzständige Bebauung ist auch wesentliches Element zur Formulierung der typischen Hofräume (Haus-Hofbebauung). Zur Sicherung dieser baulichen Eigenart und auch effizienten Grundstücksausnutzung von vor allem relativ schmalen Grundstücken wird für die entsprechenden Gebietsteile **WA2 und MI2** die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch hier machen es die z.T. recht unterschiedlichen Grundstücksbreiten erforderlich, eine Differenzierung dieser Festsetzung vorzunehmen. Grundstücke, die breiter als 15 m sind, dürfen ihre Bebauung auch in der abweichenden Bebauung als einseitige Grenzbebauung errichten. Denn die Forderung einer geschlossenen Bauweise auf den breiten Grundstücken würde teilweise zu sehr großen Bauvolumen führen, die z.B. bei einer gewünschten (Eigen)nutzung als Einfamilienhaus unangemessen große Wohnflächen zur Folge hätten. Auch könnte es Probleme bei der Einhaltung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten geben.

In der gemeindlichen Diskussion zur Festsetzung der geschlossenen Bauweise im historisch geprägten Baugebietsteil **WA2** gab es auch Anregungen und Überlegungen die offene Bauweise festzusetzen und in diesem Zusammenhang auch eine andere Gebäudestellung zweckoptimierter Nutzung von Solarenergie zu zulassen (vgl. Punkt 5.5). Aus folgenden Gründen wurde davon Abstand genommen:

- Die Festsetzung einer offenen Bauweise führe zu einer sukzessiven Auflösung der typischen Haus-Hofbebauung
- Bei bestehenden Grundstücken, die eine Breite von kleiner/gleich 12 Metern aufweisen (z.B. Beindstr. Nr. 22, Vorstadtstrasse Nr. 8, 9 und 11) wäre aufgrund der beidseitig notwendigen Abstandsflächen von i.d.R. mind. jeweils 3,0 Metern eine normale Wohnbebauung nicht mehr möglich

Eine weitere Alternative wäre gewesen, überhaupt keine Bauweise festzulegen und diese Regelung vollständig dem Bauordnungsrecht (§§ 5 und 6 LBauO BW) zu überlassen. Denn falls keine Bauweise festgesetzt wird, entscheidet über diese Zulässigkeit allein die Baugenehmigungsbehörde. Dies hätte zur Folge, dass wegen der Ausschöpfung gewisser, rechtlich auch abgesicherter Spielräume bei der Anwendung der Vorschriften (z.B. auch auf Antrag des Vorhabenträgers auf Abweichung) über Abstandsflächen Einzelfallentscheidungen eine unterschiedliche Handhabung der Bauweise ermöglichen.

Dieser Weg wird folglich sowohl aus städtebaulichen (= Verwischung tradierter Bauweisen) als auch nachbarschutzrechtlichen Gründen (= weniger Rechtsicherheit für Grundstückseigentümer) nicht gewählt.

Entsprechend der bestehenden unterschiedlichen Bebauungsstruktur in den Baugebietteilen **WA3**, **WA4**, **WA5** und **WA6** werden hier Bauweisen festgesetzt, die der umgebenden Bebauung entsprechen, bzw. es werden dort keine Bauweisen festgesetzt, wo die Baugebietsteile zu heterogen bebaut sind und eine einheitliche Bauweise nicht abgeleitet bzw. künftig gefordert werden kann. Die zulässige Bauweise richtet sich somit im Einzelfall nach den Regelungen der §§ 5-7 LBO BW.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baufenster, die überwiegend durch Baugrenzen gebildet werden, festgesetzt.

Baulinien kommen in diesem Gebiet für die Baugebietsteile **MI1**, **WA1**, **WA4**, **WA5**, **WA6** zum Einsatz. In den Teilen **MI1**, **WA1** soll zur Sicherung des historisch gewachsenen Straßenraums der Rhythmus der ursprünglichen Haus-Hof-Bebauung eingehalten werden. Dazu ist es notwendig, den i.d.R. alternierenden Wechsel von straßenbegrenzender Bebauung und Frei- bzw. Hoffläche entsprechend zu regeln. Dazu wird in der Planzeichnung entlang der Straßenbegrenzungslinie eine durchgängige Baulinie festgesetzt. In den Textfestsetzungen wird relativierend bestimmt, dass auf diesen Baulinien jeder Hauptbaukörper auf eine Länge/Breite von mindestens 6 m Länge gebaut werden muss. Diese Flexibilisierung ist erforderlich, um einerseits den Bestand nicht statisch festzuschreiben und in Verbindung mit der festgesetzten, abweichenden Bauweise (= die Seite der einseitigen Grenzbebauung kann frei gewählt werden) Spielräume für Neu- /Umbauten zu erhalten, ohne dabei den Charakter der Haus-Hofbebauung aufzugeben.

Eine besonders schwierig zu handhabende Festsetzung betrifft die alten, historisch bedeutsamen Scheunengebäude, die sich nicht in die üblichen Baufluchten der 2. Reihe eingliedern, für die aber auch im Sinne der Ortsbildpflege bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für den Erhalt bzw. eine zeitgemäße, gestaltwahrende Umnutzung geschaffen werden sollen. Daher werden diese Scheunen in der Planzeichnung – analog einer Fortschreibung der Systematik der Planzeichenverordnung (§ 2 Abs. 2 PlanzV) – markiert und dafür Ausnahmen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Voraussetzung für die Zulassung dieser Ausnahmen ist, dass die baulichen Maßnahmen dem Erhalt, d.h. insbesondere dem „Charaktererhalt“ des äußeren Erscheinungsbildes dienen, d.h. ein Ersatz der Scheunen z.B. durch ein konventionelles Wohngebäude ist an dieser Stelle nicht zulässig. Eine genauere Festlegung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieser Ausnahme ist nicht möglich. Der hiermit gesetzte Rahmen ist jedoch hinreichend konkret, um bei einer anstehenden Einzelfallentscheidung auf der Grundlage von § 31 i.V. mit § 36 BauGB die behördlichen und gemeindlichen Ermessensspielräume einzuengen.

Die anderen städtebaulichen Anforderungen für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen lassen sich wie folgt kurz darlegen und begründen:

1. Entsprechend den Grundstücksverhältnissen werden in den Bereichen, die durch große Grundstückstiefen gekennzeichnet sind, die Baufenster entsprechend Baugebietsteil **WA1** (= 1. Reihe) und **WA2** (= 2. Reihe) geteilt. Dadurch entsteht

zwischen der Bebauung der 1. Reihe und 2. Reihe ein i.d.R. mind. 15 Meter tiefer und entsprechend von Hauptbaukörpern freizuhalten Hofbereich, der nur durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überbaut werden darf. Diese Festlegung dient vor allem der Qualitätssicherung der 1. Reihe (Belichtung, Option der Freiflächenzuordnung) und wirkt sich bei möglichen Grundstücksteilungen positiv aus.

2. Bei den Grundstücken mit geringeren Tiefen (z.B. < 45 Meter) ist eine Aufteilung in zwei Baufensterbereiche (1. / 2. Reihe) mit mittiger Hofbildung funktional nicht möglich. Hier wird ein großes, zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.
3. Ansonsten werden generell grundstücksübergreifende Baufensterbänder festgesetzt, um eine höhere Flexibilität zu haben und somit in ausreichendem Maß den privaten Belangen für Baudispositionen Rechnung zu tragen. Bei Grundstücksverhältnissen mit schwierigen Grenzverläufen (Versprünge in den Baufenstern) wird darauf hingewiesen, dass die Regelung dieser Grundstücksverhältnisse der privaten Einigung in Einzelfällen bedarf.

5.5 Stellung baulicher Anlagen

Aus Gründen einer städtebaulich-gestalterischen Ordnung werden im Baugebiet die Stellungen baulicher Anlagen festgesetzt. Unter der Stellung der baulichen Anlagen ist die Ausrichtung der baulichen Anlagen bezogen auf die Hauptfirstrichtung mit ihren Fronten zur Straße zu verstehen.

Insbesondere ortsbildgestalterische (Aufnahme der ortsbildprägenden Haus-Hof-Bauweise), aber auch funktionale, wie beispielsweise klimatische, energetische, belichtungstechnische oder Aspekte zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche erfordern in den Bereichen mit historischer Bebauung eine klare und eindeutige Gebäudestellung (giebelständig zur Straße, traufständig im rückwärtigen Bereich).

Bei dieser Festsetzung ist eine teilweise Überschneidung mit der in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungssatzung gegeben (vgl. § 5 Gestaltungssatzung). Diese Überschneidung ist zulässig, wenngleich darauf hinzuweisen ist, dass – im Gegensatz zu den bauplanungsrechtlich begründeten Festsetzungen - die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur auf die Gestaltung des Straßenraums abzielen und nicht auf die Bodennutzung und deren Grundordnung.

Für die durch heterogene Bebauung gekennzeichneten Baugebietsbereiche **WA3**, **WA4**, **WA5** und der Bereich des **MI Gebietes** östlich der Vorstadtstraße wird vor dem Hintergrund einer besseren Belichtung und Ausrichtung der Gebäude (Möglichkeit zur Solarenergienutzung) sowohl die trauf-, als auch die giebelständige Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um dem Planungsziel, Erhalt der grünen Gartenzone (festgesetzt als private Grünfläche) und ihrer Freihaltung von Bebauung, zu entsprechen, darf die hintere Baugrenze nicht überschritten werden. In diesem Bereich sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind Stellplätze und Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig. Auf eine flächengenaue Festsetzung wird verzichtet, um die Bauherrn in ihrer Flexibilität nicht einzuschränken und um den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten gerecht zu werden.

5.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen/Wohneinheiten entwickelte sich in der Diskussion mit der Gemeinde und den Bürgern zu einem wichtigen Thema. Denn in Anbetracht der guten Nachfrage nach Wohnraum in diesem Aktivraum nehmen reale und potenzielle Vermarktungsaspekte eine große Bedeutung ein. So möchten Grundstückseigentümer beim Verkauf hohe Immobilienpreise erzielen und folglich sind Käufer bzw. Investoren auf eine hohe Ausnutzung der Grundstücke bedacht. Vor diesem Hintergrund bestand das Erfordernis, eine verträgliche Erhöhung der Baudichte, die insbesondere durch die Umnutzung der Wirtschafts-/Scheunengebäude (2. Reihe) möglich sein wird, neben den Maßfestsetzungen zusätzlich durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf einem Grundstück zu regeln.

Aus der bisherigen Erfahrung der Gemeinde mit Um- und Neubauten in der 2.Reihe führte die Zulässigkeit nach §34 BauGB oft zu größeren Mehrfamilienhäusern. Die historische, landwirtschaftliche Bebauung der Grundstücke umfasste aber traditionell nur ca. 2 Wohneinheiten. Es musste hier eine Lösung für eine verträgliche, auf Wohnnutzung angepasste Verdichtung und einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke gefunden werden.

Dabei sollen vorrangig ungewollte Umstrukturierungen (große MFH, Appartement-Singlewohnen etc.) unterbunden bzw. im Ausmaß geregelt werden, um auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr (Stellplatzproblematik) negative Folgen zu vermeiden. Demnach wird in den Baugebietsteilen, die über eine weitgehend gefestigte Wohnbaudichte ohne wesentliches Erhöhungspotenzial verfügen, von einer Festlegung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen Abstand genommen (Grundsatz der Erforderlichkeit).

Im Gegensatz zu einem klassischen EFH- Neubaugebiet mit einer weitgehend homogenen Grundstücksstruktur und Bautypologie ist das Plangebiet im Hinblick auf Grundstücksgrößen und der heute auf den Grundstücken vorhandenen Anzahl an Wohnungen sehr breit und unterschiedlich strukturiert. So variieren die Grundstücksgrößen im historischen Teil zwischen rund 200 qm und 1.800 qm und die Anzahl der Wohnungen zwischen 1 WE und 10 WE. Aus diesem Grund ist eine von der Grundstücksgröße bzw. maßgeblichen Grundstücksgröße losgelöste Festlegung einer absoluten Zahl der max. zulässigen Anzahl an Wohnungen nicht möglich. Daher wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht (nur) durch eine absolute Zahl, sondern durch eine Verhältniszahl festgesetzt, hier je angefangene 150 qm maßgebliche Grundstücksfläche (Anmerkung: zur Zulässigkeit einer solchen Festsetzung vgl. BverwG, Urt. Vom 08.10.1998 – 4 C 1/97 (Lüneburg)).

Der Wert von 150 qm resultiert aus einer Vielzahl alternativer Überlegungen und einer Diskussion der jeweiligen städtebaulichen Konsequenzen auf den Grundstücken im Ist-Zustand sowie in der perspektivischen Weiterentwicklung. In der Abwägung stellt dieser Wert auch den Konsens mit den politischen Gremien und den (Einzel-)Gesprächen mit den Eigentümern dar.

Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen wird in den Baugebietsbereichen **WA1**, **WA2** und **WA4** des Geltungsbereichs eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt vorgenommen:

Je angefangene 150 m² maßgebende Grundstücksgröße ist hier eine Wohneinheit zulässig. Dabei ist wieder die maßgebende Grundstücksfläche mit 45 m Bebauungstiefe ab Straßenbegrenzungslinie heranzuziehen.

Diese Festsetzung wurde nach dem Grundsatz der Erforderlichkeit in diesen, durch Nachverdichtungspotenzial bestimmten Baugebietsteilen getroffen, um eine übermäßige Verdichtung mit den zuvor genannten negativen Folgeerscheinungen auszuschließen. Die vorhandene Hof- bzw. überbaubare Grundstücksfläche muss zukünftig bei einer Neubebauung in der 2. Reihe zusätzliche Stellplätze aufnehmen und gleichzeitig muss dem Anlieger in der 1. Reihe ein Mindestmaß an Freifläche und Privatsphäre gewährleistet werden. Auch im Hinblick auf spätere, mögliche Grundstücksteilungen sollen somit Konflikte zwischen den Bewohnern der 1. und der 2. Reihe ausgeschlossen bzw. verringert werden.

Aufgrund des in dieser Kombination festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird es insgesamt gegenüber der heutigen Situation zu einer Erhöhung der Wohneinheiten als auch einer weiteren Durchmischung an Bauformen auf den Grundstücken (unterschiedliche Bautypologien wie Mehrfamilien-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) führen. Diese Entwicklung ist aber in der urbanen Ortskernlage von Heddesheim planerisch durchaus beabsichtigt. Dabei ist die absolute Anzahl der potenziellen Erhöhung aufgrund ungenauer/unvollständiger Daten über die aktuelle Anzahl an Wohneinheiten nicht genau bilanzierbar. Überschlägig geschätzt, dürfte sich die Anzahl der Wohnungen in den Baugebietsteilen WA1 und WA2 um rund 50 Wohnungen erhöhen.

Für das Mischgebiet **MI** und die Baugebietsteile **WA3**, **WA5** und **WA6** werden aus zuvor genannten Gründen keine Festsetzungen hinsichtlich einer Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen erlassen. Denn bei künftigen Neubauten sowie Um- und Anbauten des Bestandes reichen die anderen (Maß)Festsetzungen aus, um ein baugebietsverträgliches Dichtemaß zu gewährleisten.

5.8 Flächen für den Gemeinbedarf:

Die Kirche und die dazugehörige Freifläche werden mit der entsprechenden Flächenfestsetzung gesichert und sind im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme zu begründen. Weitergehende Festsetzungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung) sind insbesondere aufgrund der fachrechtlichen Unterschutzstellung (Denkmalschutz) nicht erforderlich. Darüber hinaus wird im Anschluss eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der die Errichtung einer untergeordneten baulichen Anlage für kirchliche und soziale Zwecke möglich ist.

5.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung werden die bestehenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Vorstadtstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche, der bestehende Fußweg (Verbindung Vorstadtstraße mit Gartenstraße) als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Weitere Differenzierungen sind nicht erforderlich.

Fußwegeverbindung zwischen Vorstadt- und Beindstraße

Die Gemeinde Heddesheim verfolgt bereits seit längerer Zeit das Ziel den Fußweg, der von einem Seitenarm der Gartenstraße kommend in die Vorstadtstraße einmündet, in

Richtung Beindstraße zu verlängern. Dadurch soll eine durchgängige Fußwegeverbindung von den neueren Baugebieten zum Ortskern verwirklicht werden.

In Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden daher Anstrengungen unternommen, die dafür benötigten privaten Grundstücksanteile mit den Interessen und der Bereitschaft einer Abgabe mit den jeweiligen Eigentümern abzustimmen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine einvernehmliche Lösung zur vollständigen Verwirklichung dieser Wegeverbindung nicht durchsetzbar und auch nicht stichhaltig gegenüber einer möglichen Zurückstellung der privaten Grundstücksbelange zugunsten öffentlicher Belange begründbar. Daher wurde von einer räumlich konkreten Festsetzung eines Fußweges (= öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Abstand genommen.

Jedoch bekräftigt die Gemeinde Heddesheim ausdrücklich, dass diese Wegeverbindung weiterhin ein Ziel bleibt und durch andere Instrumente, wie z.B. beim Verkauf von Grundstücken sodann (abschnittsweise) umgesetzt werden soll. Dazu wird der Gemeinde dringend empfohlen, für die benötigten Grundstücke eine Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 2 BauGB zu erlassen, da ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB keine Anwendung finden kann.

5.10 Grünflächen

Der innere Blockbereich zwischen der Beind- und Vorstadtstraße ist ein zusammenhängender Grünbereich und wird mit unterschiedlicher Intensität als private Gartenzone genutzt. Die nachhaltige Sicherung dieses prägnanten Grünraumes vor einer baulichen oder sogar verkehrlichen Nutzung war eine wichtige Planungsdeterminante, die vor allem von den Eigentümern einstimmig und frühzeitig artikuliert wurde. Aus diesem Grund wird auch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen in dieser Grünzone ausgeschlossen.

Nun zählen in der Regel zu den nicht überbaubaren und nach Landesbaurecht zu begrünenden Grundstücksflächen (vgl. dazu § 9 LBO) nicht die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzenden Grünflächen. Allerdings ist es rechtlich zulässig, privates Gartenland als private Grünfläche festzusetzen (vgl. HessVGH, Urteil vom 18.05.1989, HessVGRspr. 1990,9). Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird hier in Anbetracht der großen, räumlichen Dimension und Bedeutung dieser privaten Grünflächen für die städtebauliche Qualität des gesamten Blocks Gebrauch gemacht. Damit wird auch im entsprechenden Umfang den landespflegerischen bzw. naturschutzrechtlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Rechnung getragen. Weitergehende Festsetzungen auf diesen privaten Grünflächen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25 BauGB) sind nicht erforderlich, da die Vorschriften im Landesbaurecht ausreichende Regelungsmöglichkeiten im Sinne einer ökologisch und gestalterisch standortangepassten Weiterentwicklung vorsehen.

5.11 Kurzerläuterung und Begründung der Planänderung

Nach der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans zwei Änderungen eingearbeitet.

Durch diese zwei Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die erneute Auslegung und (eingeschränkte) Beteiligung der TÖB erfolgte auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB.

Nachfolgend werden die beiden Änderung kurz erläutert und begründet:

Änderung 1:

Festsetzung einer zusätzlichen „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke“ südlich der Kirche (= Teile des Anwesens Oberdorfstr. 3) mit Festsetzung eines baulichen Nutzungsmaßes wie folgt:

- max. 150qm Grundfläche überbaubar,
- max. Gebäudehöhe 10,0 Meter

Begründung:

Die Kirche trägt sich mit dem Gedanken zukünftig im Bereich der Kirche und des Pfarrhauses Einrichtungen zu konzentrieren und an anderer Stelle (Beindstraße) abzugeben. Für eine mögliche bauliche Entwicklung im räumlich- funktionalen Zusammenhang mit der Kirche bieten sich dazu die rückwärtigen Bereiche des Grundstückes in der Oberdorfstraße 3, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, an. Es wird daher festgesetzt, dass diese Grundstücksflächen nur für Gemeinbedarfsnutzungen in Anspruch genommen werden dürfen. Dabei wird die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Sinne der Zielsetzung auf Einrichtungen und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke beschränkt. Andere Nutzungsarten sind somit unzulässig.

Zur Sicherstellung einer Bebauung, die sich in der Größe und Dimensionierung gegenüber der Nachbarbebauung und der Kirche untergeordnet, werden weiterhin Maßfestsetzungen getroffen.

Die Festsetzung der horizontalen Dichte erfolgt mittels einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche als absoluter Wert und nicht über eine Verhältniszahl, da einerseits die Grundstücksverhältnisse eventuell neu geregelt werden und für die Kirche selbst keine Grundfläche festgelegt ist. Die Größe von max. 150 qm stellt einen Wert dar, der einerseits gegenüber der Kirche einen „untergeordneten Baukörper“ gewährleistet und andererseits für die Ausübung bestimmter Funktionen (Saal, Nebenräume) in einer Ebene ausreichend ist.

Die absolute Gebäudehöhe wird auf max. 10,0 Meter begrenzt. Mit dieser Festsetzung ist auch eine zweigeschossige Bebauung (mit zusätzlichem Dach) möglich, aber gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich der Baukörper aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Kirche unterordnet. Zusätzlich wird bei einer Bebauung dieses Bereiches stets ein **Einvernehmen** mit der **Denkmalpflegebehörde** herzustellen sein.

Für die Lage der Bebauung auf dem Grundstücksteil wird eine möglichst hohe Disposition vorgesehen. Das Baufenster umfasst den gesamten Teil des Grundstückes.

Eine Abgrenzung zu den anderen Baufenstern (bezüglich unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung) erfolgt mittels Perlschnur (Planzeichen Nr. 15.14 nach PlanzV).

Dadurch entsteht eine möglichst hohe Flexibilität für die Lage/Platzierung einer neuen Bebauung. So wäre auch eine bauliche Verbindung mit der Kirche grundsätzlich zulässig. Aber ob überhaupt und wenn ja in welcher Form an die Kirche angebaut werden darf, wird über das **Bauordnungsrecht** und natürlich den **Denkmalschutz** geregelt.

Folglich wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Die Regelung erfolgt bei einem konkreten Bauvorhaben durch das Bauordnungsrecht im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz.

Änderung 2:

Im Eck- Einmündungsbereich der Oberdorf- und Vorstadtstraße wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

Im südlichen Anschluss an das Anwesen der Vorstadtstraße 3 (Flurstück-Nr. 93) wird über eine Breite von rund 20,0 Meter entlang der Vorstadtstraße als Art der baulichen Nutzung anstelle eines MI-Gebietes ein WA-Gebiet (WA1 für das vordere und WA2 für das rückwärtige Baufenster) festgesetzt. Entsprechend gelten jetzt für diesen Bereich die entsprechenden Nutzungsschablonen für WA1 und WA2.

Begründung:

Die Vorstadtstraße soll – unabhängig von den gegenwärtigen Grundstücksverhältnissen – vollständig in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes für die Zulässigkeit von baulichen Hauptanlagen entwickelt werden. Somit wird gewährleistet, dass Mischnutzungen künftig nur entlang der Oberdorfstraße bis zu einer maximalen Bautiefe von rund 35 Meter (die Bautiefe variiert je nach Grundstückszuschnitt) zulässig sind. Dies entspricht auch der aktuellen Nutzung in der Oberdorfstraße als zentraler Geschäfts-Wohnbereich von Heddesheim, so dass diese Konzentration auch künftig gestützt wird.

Mit dieser Baugebietsumwandlung werden auch den während der Offenlage vorgebrachten Anregungen von Herrn Anders (Vorstadtstraße 3) Rechnung getragen (vgl. dazu Stellungnahme zu den Anregungen von Herrn Anders, Punkt 4).

Für eine städtebaulich geordnete und sinnvolle Ausnutzung der einzelnen Festsetzungen (insbesondere bezüglich den überbaubaren Grundstücksflächen) ist gerade in diesem „Eckbereich eine (freiwillige) Neureglung der nicht einfachen Grundstücksverhältnisse zu empfehlen.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzung / Gestaltungssatzung

Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Heddesheim im Bereich zwischen Beind- und Vorstadtstraße bildet § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg, in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (sowie Werbeanlagen) für den Bereich zwischen Beind- und Vorstadtstraße der Gemeinde Heddesheim.

Die Gestaltungssatzung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen und besteht aus 5 Teilen.

Damit wird diese Gestaltungssatzung nicht in dem nach Landesrecht vorgesehenen Rechtsetzungsverfahren für eine Gemeindecodatzung erlassen, sondern im Bebauungsplanverfahren. Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden verfahrenstechnisch als Einheit behandelt. Nach § 74 Abs. 7 LBO richtet sich das Verfahren für den Erlass der Gestaltungssatzung in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften. Diese Besonderheit der Integration zweier Satzungen in einem Verfahren muss der Gemeinde bewusst sein.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen den Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“. In diesem Bereich sind die historischen Strukturen heute noch gut erhalten und ablesbar. Diese ortstypischen Strukturen sollen zukünftig auch unter geänderten Nutzungsansprüchen an die Parzellen und Gebäuden erhalten werden.

Zum Erhalt der ortstypischen Bauweise werden die wichtigsten Gestaltungsmerkmale bei einer Neubebauung rechtlich mittels einer Gestaltungssatzung verankert. Die Festsetzungen umfassen Regelungen hinsichtlich:

- der Anordnung der Baukörper im Straßenraum,
- der Stellung und Proportionen der Baukörper,
- der Gliederung der Gebäudefassaden,
- der Größe der Fassadenöffnungen,
- der Dachausbildung,
- des Materials der Oberflächengestaltung,
- der Farben der Oberflächengestaltung,
- der Freiflächengestaltung,
- der Gestaltung der Werbeanlagen.

Intention dieser gestalterischen Festsetzungen ist es - aus der ortsbildpflegenden Verpflichtung heraus - das Baugebiet nach den Maßstäben einer durch den Ort und seiner bautypologischen Entwicklungsgeschichte vorgegebenen, ortstypischen Erscheinungsbildes weiter zu entwickeln.

Die Festsetzungen in Art von Form- und Materialvorgaben zielen insbesondere auf eine Harmonie und homogene Struktur durch Wahrung und Entwicklung dorftypischer Eigenarten ab, die im Rahmen der Bestandsanalyse erfasst worden sind.

Die Rechtfertigung inhaltlicher Regelungen erfolgt nachfolgend anhand knapper und beispielhafter Erläuterungen.

Erläuterung zu §§ 4,5:

Die Haus – Hof Bauweise stellt im Ortskern von Heddesheim die ortstypische Bebauungsform dar. Sie besteht aus einer straßenbegrenzenden Bebauung durch ein giebelständiges Hauptgebäude und einer rückwärtigen, traufständigen Bebauung des Nebengebäudes (in der Regel eine Tabakscheune). Die Scheunen bilden einen geschlossenen Scheunenkrans zweiter Reihe und bilden den Übergang zwischen Hof und Garten.

Das straßenbegrenzende, giebelständige Vordergebäude ist immer im Wechsel mit dem Hof angeordnet, bei breiten Parzellen begrenzt teilweise ein zweites giebelständiges Gebäude (sog. Altenteil, oder Nebengebäude) den Hof an der anderen Seite. Diese markanten Gestaltungsmerkmale werden entsprechend bei baulichen Veränderungen gesichert.

Erläuterung zu § 6:

In der dreidimensionalen Ausrichtung stellt die längliche, vertikal wirkende Form das ortstypische Gestaltungsmerkmal der Bebauung im Ortskern von Heddesheim dar. Daher ist es wichtig vor allem durch Regelung einer max. Gebäudebreite diese Proportionen zwischen Gebäudebreite und Gebäudehöhe (= Gebäudebreite < Gebäudehöhe) zu sichern. Die max. zulässige Gebäudebreite von 10.00 Meter orientiert sich einerseits an der zulässigen Höhe (= 12 Meter, 1. Reihe)) und dem heutigen Bestand i.V. mit den Grundstücksbreiten.

Erläuterung zu § 7:

Eine kompakte Baukörperkubatur ist für den Ortskern von Heddesheim typisch. Anbauten wie Balkone, Loggien, Erker und Wintergärten gehören nicht zu den traditionellen Bauelementen. Zur Anpassung des Bestandes an zeitgemäße Wohnbedürfnisse ist es allerdings notwendig, solche Elemente in einem kontrollierten Umfang dort zugelassen, wo die visuelle Wahrnehmung vom öffentlichen Raum aus nicht unmittelbar zur Wirkung kommt. Dies betrifft vor allem die Hofbereiche und die 2. Reihe. Demnach sind solche Elemente an der direkten Straßenfront – unabhängig von sonstigen baupolizeilichen Forderungen – unzulässig.

Bei der sonstigen Zulässigkeit besteht der baugestalterische Grundsatz, die Grundform der Baukörper eindeutig zu erhalten und Anbauten untergeordnet in den Hauptbaukörper zu integrieren. In Material und Gestaltung sollen sie sich an die Fassadengestaltung anpassen.

Erläuterung zu § 8:

Eine gleichmäßige Verteilung der Gebäudeöffnungen entlang vertikaler und horizontaler Achsen bewirkt ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraumes. Die traditionelle Fassadengliederung von eingeschossigen und zweigeschossigen Bauten im Ortskern von Heddesheim ist in der Planzeichnung als Skizze (Verdeutlichung der Gestaltungsfestsetzung) dargestellt.

Die historische, ortstypische Bebauung ist durch eine horizontale Gliederung der durch die Sockelzone, die Fenster- und Öffnungsbänder der Geschosse – unterstützt durch Klappläden – und durch in Deckenhöhe verlaufende Gesimse charakterisiert.

Die Sockelzone wurde früher aus konstruktiven Gründen hergestellt und hatte bei Gebäuden ohne Kellergeschoss die Funktion eines Fundamentes. Heute tragen sie, außer der Anpassung an die historische Fassadenstruktur, zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei, da die Einsehbarkeit der Räume von der Straße her minimiert ist.

Erläuterung zu § 9:

Durch die Bestimmung des Verhältnisses von Wandfläche zu Öffnungen soll der traditionell geschlossene Charakter der Gebäude im Altortbereich von Heddesheim bewahrt werden.

Liegende Formate der Fassadenöffnungen erzeugen eine „aufgerissene“ Fassadenstruktur und stehen nicht im Einklang mit den ortstypischen Fassadenproportionen. Die früher verwendeten stehenden Fensterformate wurden aus konstruktiven und Kosten sparenden Gründen verwendet und sind für die ortsansässige Architektur typisch und gewährleisten auch eine zeitgemäße Belichtung.

Erläuterung zu §§ 10 und 11:

Um ein einheitliches, an die ortstypische Bauweise angepasstes Straßenbild zu erhalten, wird ein bestimmtes Spektrum an zulässigen Fassadenmaterialien und Farben festgesetzt. Traditionell wurden die Gebäude mit Sichtmauerwerk (Sandstein) ausgebildet oder glatt verputzt. Die Farbgebung orientierte sich an hellen, abgetönten Farben, wobei die Sockelzonen und sonstigen Gliederungselemente in der Fassade dunkler gestaltet wurden.

Die Tabakscheunen in zweiter Bebauungsreihe wurden traditionell aus den Materialien Stein und/ oder Holz gebaut. Die traditionellen Materialien (Holzfassaden) könnten bei Neubauten an dieser Stelle wieder Verwendung finden und an die typischen Gestaltungsmerkmale der Tabakscheunen erinnern.

Erläuterung zu §§ 15 - 17:

Die Dachlandschaft im Geltungsbereich ist vor allem durch die hohen Scheunendächer und durch den, aufgrund der in Haus-Hof-Bauweise erzeugten Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit besonders prägnant. Um diese Dachlandschaft in ihrer einheitlichen Form, Neigung und Eindeckung zu erhalten, sind in dieser Gestaltungssatzung Regelungen dazu getroffen worden.

Satteldächer stellen die ortstypische Dachform dar. Im Geltungsbereich ist sie die am häufigsten vorkommende und daher auch bei der Bestandsfortschreibung zu erhalten.

Die Vorgaben zur Dachneigung orientieren sich am Bestand, wobei die Dächer der rückwärtigen Scheunengebäude stärker geneigt sind als die der vorderen Hauptgebäude. Teilweise sind die Dachneigungen der Tabakscheunen im Bestand steiler als künftig zulässig. Da bei einer Neubebauung in zweiter Reihe aber i.d.R. auch eine Nutzungsänderung – vom Tabakschuppen zum Wohnhaus – einher geht, orientieren sich die vorgegeben Maße zwar am Bestand, unterschreiten diese Maße allerdings zugunsten einer wirtschaftlicheren, d.h. geringeren Dachneigung und den Ansprüchen einer zeitgemäßen Wohnarchitektur.

Alle sonstigen Gestaltungsfestsetzungen unterstützen den zuvor erläuterten Regelungsbereich.

6 Wirkungen des Bebauungsplans

6.1 Kosten der Gemeinde

Die Gemeinde Heddesheim trägt zunächst die Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Da eine (gesetzliche) Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich wird, ergeben sich keine direkten Refinanzierungsmöglichkeiten, da Umlegungsvorteile nicht anfallen. Sonstige Regelungen zur Übertragung oder Beteiligung der Eigentümer an den Kosten – z.B. über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) - sind nicht vorgesehen.

6.2 Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur

6.2.1 *Abwasserbeseitigung*

Grundsätzlich wird sich an den absolut zu entsorgenden Wassermengen gegenüber dem heutigen Bestand nichts ändern. Denn durch die Planung wird es weder zu flächigen Neuversiegelungen, noch zu einer Vergrößerung der Dachflächen kommen. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass sich bei einem Ersatz der Scheunen mit ihren großen Dachfläche durch Neubauten die Dachflächen reduzieren. Der erhöhte Anteil am Schmutzwasser ist zu vernachlässigen.

Die geplante Neubaubauung kann zur Beseitigung des Schmutzwassers über bestehende Anschlüsse der Grundstücke an die öffentlichen Netze angeschlossen werden.

Da im Plangebiet und auch in den- angrenzenden Bereichen weder die Möglichkeit zur zentralen noch zur allumfassenden, grundstücksbezogenen Versickerung des Niederschlagswassers besteht, erfolgt die Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal.

(vgl. dazu auch Auswertung der vorgezogenen Beteiligung der TÖB, Anhang)

6.2.2 *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. die im Gebiet bestehende Wasserversorgung gesichert .

(vgl. dazu auch Auswertung der vorgezogenen Beteiligung der TÖB, Anhang)

6.2.3 *Energieversorgung*

Die Stromversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

6.3 Auswirkungen auf den Gesamtort

Durch die Realisierung des Baugebietes „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ sind keine negativen Auswirkungen für den Gesamtort zu erwarten. Aufgrund der geplanten Zunahme von überschlägig geschätzten 50 Wohneinheiten ist der Anstieg der Verkehrsmenge in den Erschließungsstrassen (Beind- Vorstadtstraße) absolut zu

vernachlässigen (bei 2 Fahrten pro Wohneinheit und Tag ergibt sich im ungünstigen Fall eine Erhöhung der DTV von ca. 400 Fahrzeugen/24 h).

Die zu erwartende Zunahme des Stellplatzbedarfes durch die zusätzliche Verdichtung in diesem Bereich wird auf den privaten Grundstücken geregelt. Daher ist vorgesehen, eine eigene Stellplatzsatzung auf der Grundlage von § 74 Abs. 2 LBO zu erlassen. In dieser Stellplatzsatzung soll vor allem die Anzahl an Stellplätzen, die pro WE auf den privaten Grundstücken zu errichten sind, bestimmt werden.

6.4 Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan „Zwischen Beind- und Vorstadtstraße“ regelt die bauliche Nutzung von Grundstücksteilen, die bereits bebaut sind. Es wird daher kein neues Bauland ausgewiesen. Die zu bebauenden Bereiche werden durch Abriss von bestehenden Scheunengebäuden oder/ und Nebengebäuden frei. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksteile, aufgrund des Abrisses der Scheunengebäude und Nebengebäude, eher weniger Fläche versiegelt wird als es jetzt im Bestand der Fall ist.

	BAULANDKATEGORIE	FLÄCHENGRÖSSE	ANTEIL IN %
A	Fläche Geltungsbereich	60 730 m ²	100 %
B.	Verkehrsflächen	3 015m ²	5 %
	Öffentliche Verkehrsfläche	3 015 m ²	
	Straße	2 921 m ²	
	Fußweg	94 m ²	
C.	Grünflächen	8 968 m ²	15 %
	- private Grünflächen	8 968 m ²	
D	Bauland (bereits bebaut)	48 747 m ²	80%

7 Allgemeine Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

Hinweise zum Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen sollten nachfolgend beschriebene Anforderungen bzw. Maßnahmen beachtet werden:

- In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (Schutz der natürlichen Bodenstruktur)
- Erdaushub ist vorrangig im Plangebiet zu belassen und zu verwenden oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 – 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Recycling zuzuführen.
- Bodenversiegelungen sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Offene Stellplätze, Zufahrten und Gartenwege sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) auszuführen.
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Hinweise zu Telekommunikationslinien

Zur Vermeidung von Beschädigungen an Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass sich Bauausführende bei der Deutschen Telekom AG über die Lage der Leitungen informieren.

ANHANG

1 Verfahrensverlauf

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) | 16.11.2006 |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss | 23.11.2006 |
| ▪ 1. Stufe der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(frühzeitige Unterrichtung, § 4 Abs. 1 BauGB) | ab 02.08.2005 ¹ |
| ▪ 1. Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit
(frühzeitige Unterrichtung) | verschiedene
Termine ² |
| ▪ 2. Stufe der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(Einholung von Stellungnahmen, § 4 Abs. 2 BauGB) | 05.01.2007
bis 16.02.2007 |
| ▪ Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange | 19.04.2007 |
| ▪ Auslegungsbeschluss | 19.04.2007 |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) | 26.04.2007 |
| ▪ Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) | 09.05.2007
bis 11.06.2007 |
| ▪ Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen während der
öffentlichen Auslegung | |

Erneute Beteiligung nach Planänderung

- | | |
|---|------------------------------|
| • Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | 06.12.2007 |
| • Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) | 13.12.2007
bis 14.01.2008 |
| • Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Träger
öffentlicher Belange | 04.12.2007 |
| ▪ Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch Gemeinderat | 21.02.2008 |
| ▪ Bekanntmachung Satzungsbeschluss (In-Kraft-Treten B-Plan) | 28.02.2008 |

¹ Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauG kann von diesem Verfahrensschritt abgesehen werden

² Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von diesem Verfahrensschritt abgesehen werden, eine frühzeitige Unterrichtung fand im Rahmen folgender Termine/Veranstaltungen statt: Vorstellung studentisches Projekt 2004, Bürgerinformationstag 2005, Eigentümergespräche 2006

2 Ergebnisse 1. Stufe der Beteiligung TÖB

2.1 Träger öffentlicher Belange, bei denen eine weitere Verfahrensbeteiligung gefordert bzw. empfohlen wird.

Träger öffentlicher Belange	Datum Rückantwort	Anmerkungen/ Bedenken/ Hinweise	Weitere Verfahrensbeteiligung und Handlungsbedarf
Regierungspräsidium Karlsruhe <u>hier:</u> ? – Zuordnung schwierig; Abteilung mit Dienstsitz in Heidelberg	25.08.2005 (Eingangsdatum)	Keine grundsätzlichen Bedenken Unbelastetes Dach- und Hofflächenwasser sollte vornehmlich dem Grundwasser zugeführt werden, um Kanalisation und Vorfluter zu entlasten.	Kein Abwägungsbedarf <u>Anmerkung:</u> Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung des Bestandes. Von einer grundsätzlichen Neubebauung und -versiegelung sowie einer Mehrbelastung der Kanalisation ist nicht auszugehen. Eine schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist darüber hinaus auf den z.T. sehr kleinen Grundstücken und den funktionsbedingt versiegelten Hofflächen oftmals nicht möglich. Ebenfalls ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens unbekannt. Die Einholung eines hydrogeologischen Gutachtens steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu möglichen Versickerungsmaßnahmen, zumal nach Aussage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau der Grundwasserflurabstand möglicherweise gering ist. Im weiteren wird auf die Anmerkungen zur Stellungnahme des Wasserrechtsamts Rhein-Neckar-Kreis hingewiesen. Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: ja
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Baurechtsamt	18.08.2005	Keine Anmerkungen, Bedenken und Hinweis	Kein Abwägungsbedarf Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Kreisbrandmeister	02.09.2005	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn folgende Anforderungen gewährleistet werden:	Kein Abwägungsbedarf <u>Anmerkung zu Punkt 1 – 4:</u>

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden 48 cbm/h Löschwasser zur Verfügung steht. 2. Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt. 3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. 4. Der Netzdruck muss mind. 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 5. Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. 	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebauten Gebiet, bei dem der Brandschutz bereits in vollem Umfang gewährleistet ist.</p> <p><u>Anmerkung zu Punkt 5:</u> Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht vorgesehen. Die Regelungen bezüglich der Anforderungen an die (privaten) Zufahrten, insbesondere zu den rückwärtigen Gebäuden (Bauen in 2. Reihe), werden auf der Ebene des Bauordnungsrechts getroffen und nach Bedarf im Bebauungsplan durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorbereitet und gesichert.</p> <p>Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt	05.09.2005	Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken, da für die Kreisstraße	Kein weiterer Abwägungsbedarf <u>Anmerkungen zu Punkt 1:</u>

<p>hier: Amt für Grundstücks- und Gebäudemanagement</p>		<p>K 4134 (Beindstraße) in nächster Zeit weder Ausbauabsichten noch Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen sind.</p> <p>Darüber hinaus wird jedoch darauf hingewiesen, dass</p> <p>1.) der Rhein-Neckar-Kreis anzuhören ist, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Kreisstraße nicht mehr gewährleistet wird und</p> <p>2.) die Regelungen des § 22 StrG B.-W. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.</p> <p>Es wird weiterhin angeregt das Regierungspräsidium Karlsruhe hinsichtlich der betroffenen Landesstraße L 541 einzubinden.</p>	<p>Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt weitestgehend über bestehende Hofeinfahrten. Mit neuen Zufahrtbereichen ist somit nicht zu rechnen.</p> <p>Der erhöhte Stellplatzbedarf durch die zulässige Nachverdichtung des Plangebiets (= Umnutzung 2. Reihe) wird in die Planung einbezogen. Die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sowie auf den Straßen (u.a. Besucherparkplätze) wird beachtet.</p> <p>Der Verkehrsfluss auf der K 4134 und der L 541 ist damit weiterhin gewährleistet.</p> <p>Im weiteren wird auf die Anmerkungen zur Stellungnahme des Straßenverkehrsamts Rhein-Neckar-Kreis hingewiesen.</p> <p><u>Anmerkungen zu Punkt 2:</u></p> <p>Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der bebauten Ortslage befindet, sind die inhaltlichen Regelungen des § 22 StrG B.-W. hier nicht relevant.</p> <p>Eine Einbindung des Regierungspräsidiums Karlsruhe in die frühzeitige TÖB-Beteiligung ist bereits erfolgt.</p> <p>Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt hier: Vermessungsamt</p>	<p>09.09.2005</p>	<p>Keine Bedenken</p>	<p>Kein weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Eine grundlegende Veränderung der Grundstückssituation zur Verwirklichung der Planung ist nicht vorgesehen bzw. von den Eigentümern nicht gewünscht. Zur verbesserten baulichen Ausnutzung der Grundstücke kann im Einzelfall jedoch eine Verschiebung der</p>

			<p>Grundstücksgrenzen vorgenommen werden.</p> <p>Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Wasserrechtsamt</p>	08.09.2005	<p>Nach aktuellem Sachstand bestehen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Ebenfalls sind keine eigenen Planungen und Maßnahmen beabsichtigt, welche die Planung berühren.</p> <p>Ebenfalls bestehen aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Aus Sicht der <u>Abwasserbeseitigung</u> bestehen dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1999 bebaut bzw. befestigt werden, sollen versickert werden, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand zu realisieren ist. Die Grundlagen der Versickerung sind darzustellen und in den Abwägungsprozess einzubinden. 2. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung besteht ohne eine Versickerung ein erhöhter Abfluss des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation. Eine Überprüfung der Auswirkungen ist notwendig. 3. Niederschlagswasser muss über Mulden mit mind. 30 cm bewachsenem Boden 	<p>Kein weiterer Abwägungsbedarf</p> <p><u>Anmerkungen:</u> <u>zu Punkt 1 und 2:</u> Die Gemeinde Heddesheim beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Überplanung des Bestandes für eine geordnete Innenentwicklung. Es ist von keiner grundsätzlichen Mehrbebauung und Mehrversiegelung auszugehen. Die Entwässerung der bebauten und befestigten Flächen erfolgt bereits über die bestehenden Anschlüsse an die Kanalisation. Eine erhebliche Mehrbelastung der Mischkanalisation wird somit nicht erfolgen, sodass eine weitere Überprüfung der Auswirkungen nicht notwendig ist.</p> <p><u>zu Punkt 3 und 4:</u> Eine rechtsverbindliche Festsetzung zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan oder in örtlichen Bauvorschriften nicht vorgenommen.</p> <p><u>Begründung:</u> 1.) Im Plangebiet existieren</p>

		<p>versickert werden. Die Anlage von Zisternen ist zu überlegen.</p> <p>4. Auf die Möglichkeiten zur Festsetzung der Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswasser im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.</p>	<p>traditionsbedingt z.T. sehr kleine Grundstücke, die nur über einen geringen Anteil an unbefestigten Freiflächen verfügen. Eine naturnahe, breitflächige Versickerung, z.B. über Mulden ist schwer bzw. nicht möglich.</p> <p>2.) Die bestehenden Hofflächen sind funktionsbedingt versiegelt (Zufahrt der rückwärtigen Gebäude und Abstellflächen). Eine Entsiegelung der Hofflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.</p> <p>3.) Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nicht bekannt. (näheres dazu siehe Stellungnahme Regierungspräsidium Karlsruhe).</p> <p>4.) Letztendlich können Zisternen, die nur zur Sammlung und Nutzung des RW-wassers dienen, im B-plan nicht festgesetzt werden, da in dem abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB keine entsprechende Grundlage zu finden ist.</p> <p>Allerdings werden die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (i.V. mit Zisternen) sowie die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan als Hinweis bzw. als Empfehlung aufgenommen. Zur schadlosen Umsetzung von Rückhalte- und/oder Versickerungsmaßnahmen ist der Eigentümer unter Beachtung des Landeswasserrechts (z.B. ggf. Einholung von Genehmigungen) sowie der ATV 138 verpflichtet.</p> <p>Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
--	--	---	---

<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt</p> <p><u>hier:</u> Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz</p>	26.08.2005	<p>Keine näheren Angaben zu Bedenken oder Anregungen</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist notwendig, da durch die Plankonkretisierung eine Berührung von Belangen möglich werden kann.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt</p> <p><u>hier:</u> Untere Bodenschutzbehörde</p>	24.08.2005	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Maßnahmen und Hinweise zum Schutz des Bodens und seiner Funktion bzw. zum Umgang mit Boden-/Aushubmaterial sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p><u>Anmerkung:</u> Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Überplanung eines bestehenden Gebiets und keine grundsätzliche Neubebauung handelt, ist nur von geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden auszugehen.</p> <p>Darüber hinaus besteht neben der verträglichen Regelung der zukünftigen baulichen Nutzung des Plangebiets ein weiteres Ziel des Bebauungsplans darin die rückwärtigen Freiraumzonen (Gartenbereiche) durch entsprechende Festsetzungen vor (baulichen) Bodeneingriffen zu bewahren.</p> <p>Bodenschützende Maßnahmen während der Baumaßnahmen sowie zum Umgang mit Mutterboden werden zusätzlich als Hinweise in den Bebauungsplan integriert (vgl. § 202 BauGB).</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt</p> <p><u>hier:</u> Straßenverkehrsamt</p>	17.08.2005	<p>Planungen der Verkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis liegen im betroffenen Bereich nicht vor.</p> <p>Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den ruhenden Verkehr ist ausreichend Vorsorge zu treffen, sowohl auf den Straßen als auch auf den Privatgrundstücken. 	<p>Kein weiterer Abwägungsbedarf</p> <p><u>Anmerkung zu Punkt 1:</u> Die geäußerten Bedenken und Hinweise, in Bezug auf die erhöhte Stellplatzproblematik durch die Nachverdichtung des Plangebiets, werden bei der weiteren Planung beachtet. Von einer ausreichenden Versorgung ist</p>

		<p>2. Auswirkungen auf das Straßennetz und ein zu erwartendes gesteigertes Verkehrsaufkommen sollten bei den Planungen bedacht werden.</p>	<p>einer ausreichenden Versorgung ist auszugehen. Dabei wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO B.-W. mind. ein Stellplatz je Wohnung eingeplant.</p> <p><u>Weitere Handlungsbedarf:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aufstellung einer Stellplatzsatzung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO B.-W. zur Erhöhung der notwendigen Stellplätze pro Wohnung muss überprüft werden. <p><u>Anmerkung zu Punkt 2:</u></p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten dient dazu ein verträgliches Maß der Nachverdichtung festzulegen. Zusammen mit der ausreichenden Versorgung mit Stellplätzen wird somit gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Straßennetz und den Verkehrsfluss kommt.</p> <p>Eine Einbindung des Polizeipräsidiums Mannheim in die frühzeitige TÖB-Beteiligung ist bereits erfolgt.</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
Polizeipräsidium Mannheim – Stabsbereich Verkehr	18.08.2005	Keine Anmerkungen	<p>Kein weiterer Abwägungs- und Handlungsbedarf</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
Deutsche Telekom AG, Mannheim	08.09.2005	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien von Straßenumbaumaßnahmen 	<p>Kein weiterer Abwägungsbedarf</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Telekommunikationslinien bestehen gemäß des Leitungsplans der Deutschen Telekom AG im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie zum Anschluss der Gebäude auf den privaten Grundstücken.</p>

		<p>berührt, müssen sie ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>2. Der Beginn von Erschließungs-/ Straßenbaumaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig schriftlich anzuzeigen und in Form von digitalen Plänen zuzusenden.</p> <p>3. Sollten Änderungen an Telekommunikationslinien notwendig werden, sind die Kosten der Deutschen Telekom AG zu erstatten, sofern es sich um Maßnahmen in der Stadterneuerung handelt.</p> <p>4. Zur Vermeidung von Beschädigungen an Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass sich Bauausführende bei der Deutschen Telekom AG über die Lage der Leitungen informieren.</p> <p>Dem Schreiben sind Lagepläne beigefügt, die Auskunft über die im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien geben.</p>	<p>Im zentralen Blockinnenbereich verlaufen keine weiteren Leitungen, die bei der Planung zu beachten sind.</p> <p><u>zu Punkt 1 und 2:</u> Erschließungsmaßnahmen in Form einer zentralen Erschließungsstraße durch den Blockinnenbereich sind nicht geplant. Die Erschließung der Gebäude im rückwärtigen Bereich (2. Reihe) erfolgt über die privaten Grundstücke. Ein Straßenum- bzw. -neubau und eine Gefährdung oder Verlegung bestehender Telekommunikationslinien ist damit nicht zu erwarten.</p> <p><u>zu Punkt 3:</u> Die Anbindung der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich an Telekommunikationslinien erfolgt auf den privaten Grundstücken. Die Anschlusskosten sind somit von den privaten Eigentümern zu tragen.</p> <p><u>zu Punkt 4:</u> Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan vermerkt.</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>
Kabel Baden-Württemberg GmbH&Co. KG	05.09.2005	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Je nach Dichte der zukünftigen Bebauung sind möglicherweise technische Maßnahmen (?) notwendig.</p>	<p>Kein weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: ja</p>

2.2 Träger öffentlicher Belange, bei denen eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht gefordert bzw. empfohlen wird.

Träger	öffent-	Datum	Anmerkungen/	Weitere Verfahrensbeteiligung
--------	---------	-------	--------------	-------------------------------

licher Belange	Rückantwort	Bedenken/ Hinweise	und weiterer Handlungsbedarf
Regierungspräsidium Karlsruhe <u>hier:</u> Abteilung 4 (Straßenwesen und Verkehr)	20.09.2005	Keine Bedenken	Kein weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: nein
Regierungspräsidium Karlsruhe <u>hier:</u> Abteilung 2 (Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen)	14.09.2005	Im Planungsgebiet sind nach Stand der Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt. Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodenfinden eine Anzeigepflicht gemäß DSchG B.-W. besteht. Die Unterlagen wurden an die Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, weitergeleitet.	Kein Abwägungsbedarf <u>Anmerkung:</u> Die Anzeigepflicht wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und kann zusätzlich im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: nein
Regierungspräsidium Freiburg <u>hier:</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15.09.2005	Nach aktuellem Sachstand bestehen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Ebenfalls sind keine eigenen Planungen und Maßnahmen beabsichtigt, welche die Planung berühren. Aus bodenkundlicher und hydrogeologischer Sicht sowie aus Sicht der Rohstoffgeologie bestehen keine Bedenken. Bergbehördliche Belange sowie Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht berührt. Im Hinblick auf die <u>Geotechnik</u> wird jedoch der Hinweis gegeben, dass im Plangebiet junge Talablagerungen und anthropogene Aufschüttungen anstehen, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Stand- und/oder Tragfestigkeit sind.	Kein Abwägungsbedarf <u>Anmerkung:</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen seit langer Zeit bebauten Bereich. Mit einer grundsätzlichen Neubebauung von Freiflächen oder einem erhöhtem Maß der baulichen Nutzung ist durch die Überplanung des Bestandes nicht zu rechnen. Vielmehr stehen Um- oder Ausbaumaßnahmen bestehender Gebäude zur Nachverdichtung des Gebiets im Vordergrund. Dabei besitzen die Eigentümer der Grundstücke jahrzehntelange Erfahrungen bezüglich der Tragfestigkeit des Bodens sowie des Grundwasserstands, die beachtet werden können. Ein Hinweis bezüglich einer geringeren Stand- und Tragfestigkeit sowie eines möglicherweise geringen Grundwasserflurabstands im Plangebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Überprüfung der

		<p>Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering.</p> <p>Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p>	<p>örtlichen Begebenheiten sowie die Durchführung entsprechender technischer Maßnahmen, z.B. bei der Unterkellerung von Gebäuden, unterliegt den Bauherren und wird ebenfalls im Bebauungsplan als Empfehlung vermerkt.</p> <p>Empfehlung weiterer Verfahrensbeteiligung: nein</p>
Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	19.08.2005	<p>Keine Anmerkungen, Bedenken und Hinweise</p> <p>Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar.</p>	<p>Kein weiterer Abwägungs- und Handlungsbedarf</p> <p>Weitere Verfahrensbeteiligung: nein</p>
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	12.09.2005	<p>Die Aufstellung des o.g. genannten Bebauungsplanes wird aus Sicht der Flächennutzungsplanung begrüßt, da dadurch die Innenentwicklung unterstützt und somit die Siedlungsentwicklung auf den Freiraum reduziert werden kann.</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit in vollem Umfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Kein weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf</p> <p>Weitere Verfahrensbeteiligung: nein</p>
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Gesundheitsamt	22.08.2005	Keine Bedenken	<p>Kein weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf</p> <p>Weiterer Verfahrensbeteiligung: nein</p>
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30.08.2005	Keine Bedenken	<p>Kein weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf</p> <p>Weitere Verfahrensbeteiligung: nein</p>
EnBW Regional AG	19.08.2005	<p>Grundsätzlich bestehen bei der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Stromversorgung über das bestehende Ortsnetz erfolgen kann, 	<p>Kein weiterer Abwägungsbedarf</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Die Lage der bestehenden Versorgungsanlagen wird bei der Überplanung des Gebiets berücksichtigt.</p>

	<p>2. die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels nicht zulässig ist und</p> <p>3. dass zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen rechtzeitig Lagepläne durch die Baufirmen eingeholt werden sollen.</p> <p>Dem Schreiben sind Lagepläne beigefügt, die Auskunft über die im Planbereich befindlichen Versorgungsanlagen geben.</p>	<p><u>zu Punkt 2 und 3:</u> Entsprechende Hinweise werden im Bebauungsplan vermerkt.</p> <p>Weitere Verfahrensbeteiligung: nein</p>
--	--	---

3 Ergebnisse 2. Stufe der Beteiligung TÖB

Träger öffentlicher Belange	Datum Rückantwort	Anmerkungen/ Bedenken/ Hinweise	Behandlung- Abwägung
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 - Umwelt	24.01.2007	Keine Belange berührt	Behandlung: Kein Abwägungsbedarf
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Baurechtsamt	14.02.2007	Keine Bedenken <u>Anregungen:</u> Der Rechtsgrundlagenteil ist hinsichtlich des BauGB und der LBO wie folgt zu ergänzen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141 ber. 1998 1 S. 137), neu gefasst durch Bek. Vom 23.09.2004 1 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GB 1 Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 01.01.2005	Behandlung: Die Anregungen werden aufgenommen.
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Kreisbrandmeister	22.01.2007	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn folgende Anforderungen gewährleistet werden: 1. Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden 96 cbm/h Löschwasser zur Verfügung steht. 2. Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmest	Behandlung: <u>Anmerkung zu Punkt 1 – 4:</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet, bei dem der Brandschutz bereits in vollem Umfang gewährleistet ist.

		<p>ellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.</p> <p>3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</p> <p>4. Der Netzdruck muss mind. 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>5. Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.</p>	<p><u>Anmerkung zu Punkt 5:</u> Neue öffentliche Verkehrsflächen sind gemäß Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen.</p> <p>Die Regelungen bezüglich der Anforderungen an die (privaten) Zufahrten, insbesondere zu den rückwärtigen Gebäuden (Bauen in 2. Reihe), werden auf der Ebene des Bauordnungsrechts getroffen (hier § 4 LBO, Bebauung von Grundstücken) und gesichert (u.a. Baulast).</p> <p>Kein weiterer Abwägungsbedarf</p>
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Straßenbauamt	22.01.2007	Keine Bedenken/Anregungen	<p>Behandlung:</p> <p>Kein Abwägungsbedarf</p>
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Wasserrechtsamt und Untere Bodenschutzbehörde	30.01.2007	<p>Zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen sollten nachfolgend beschriebene Anforderungen bzw. Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (Schutz der natürlichen Bodenstruktur) 	<p>Behandlung:</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden wie folgt aufgenommen:</p> <p>Kurzhinweis in den Textfestsetzungen und vollständige Auflistung der Anregungen in der Begründung.</p> <p><u>Begründung:</u> Die im Bebauungsplan rechtsverbindlich getroffenen zeichnerischen und textlichen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erdaushub ist vorrangig im Plangebiet zu belassen und zu verwenden oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen. ▪ Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 – 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Recycling zuzuführen. ▪ Bodenversiegelungen sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Offene Stellplätze, Zufahrten und Gartenwege sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) auszuführen. ▪ Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. <p><u>Altlasten</u></p>	<p>Festsetzungen (Planzeichnung) sollen gegenüber umfangreichen Hinweisen ohne unmittelbare Rechtskraft abgegrenzt werden.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die hinteren Gartenbereiche sind ohnehin durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen vor einer baulichen Inanspruchnahme und Überformung geschützt.</p>
--	--	---

		Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Auswertung historische Erkundung) befindet sich innerhalb des Plangebiets keine atlastenverdächtige Fläche	
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	16.01.2007	Keine Anmerkungen/Bedenken	Behandlung: Kein weiterer Abwägungsbedarf
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Straßenverkehrsamt	16.01.2007 und 29.01.2007	Keine Bedenken Anregung: Es wird angeregt eine Verbindung zwischen Garten- und Vorstadtstrasse für Fußgänger <u>und</u> Radfahrer vorzusehen und entsprechend zu widmen.	Behandlung: Der Fußweg zwischen der Garten-Vorstadtstrasse (Breite ca. 2,50 Meter) besteht bereits und wurde in dieser Form als Festsetzung (nachrichtlich) in den Bebauungsplan übernommen. In erster Linie stellt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche eine rechtverbindliche Flächensicherung gegenüber anderen Bodennutzungen dar. Mit der näheren Zweckbestimmung (hier Fußgängerbereich) soll der Verkehrslastträger (hier Gemeinde) diese Fläche nur für bestimmte Zwecke widmen. Daher wird empfohlen – sofern nicht bereits geschehen – diese Fläche als Rad-Fußweg zu widmen. Eine entsprechende (zusätzliche) Zweckbestimmung (= Fuß-Radweg) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt <u>hier:</u> Gesundheitsamt	26.01.2007	Keine Bedenken	Behandlung: Kein Abwägungsbedarf
Polizeipräsidium Mannheim – Stabsbereich Verkehr	23.01.2007	Keine Anmerkungen	Behandlung: Kein weiterer Abwägungsbedarf
Deutsche Telekom AG, Mannheim	06.02.2007 per mail	Die Stellungnahme vom 08.09.2005 gilt unverändert (= 1. Stufe der Beteiligung TÖB)	<i>Behandlung:</i> <u>Anmerkung:</u> <i>Telekommunikationslinien bestehen</i>

	<p>Stellungnahme vom 08.09.2005:</p> <p><i>Keine grundsätzlichen Bedenken</i></p> <p><i>Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Werden die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien von Straßenumbaumaßnahmen berührt, müssen sie ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden.</i> <i>2. Der Beginn von Erschließungs-/Straßenbaumaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig schriftlich anzuzeigen und in Form von digitalen Plänen zuzusenden.</i> <i>3. Sollten Änderungen an Telekommunikationslinien notwendig werden, sind die Kosten der Deutschen Telekom AG zu erstatten, sofern es sich um Maßnahmen in der Stadterneuerung handelt.</i> <i>4. Zur Vermeidung von Beschädigungen an Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass sich Bauausführende bei der Deutschen Telekom AG über die Lage der Leitungen informieren.</i> <p><i>Dem Schreiben sind Lagepläne beigefügt, die Auskunft über die im Planbereich befindlichen</i></p>	<p><i>gemäß des Leitungsplans der Deutschen Telekom AG im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie zum Anschluss der Gebäude auf den privaten Grundstücken.</i></p> <p><i>Im zentralen Blockinnenbereich verlaufen keine weiteren Leitungen, die bei der Planung zu beachten sind.</i></p> <p><u><i>zu Punkt 1 und 2:</i></u></p> <p><i>Erschließungsmaßnahmen in Form einer zentralen Erschließungsstraße durch den Blockinnenbereich sind nicht geplant. Die Erschließung der Gebäude im rückwärtigen Bereich (2. Reihe) erfolgt über die privaten Grundstücke. Ein Straßenum- bzw. -neubau und eine Gefährdung oder Verlegung bestehender Telekommunikationslinien ist damit nicht zu erwarten.</i></p> <p><u><i>zu Punkt 3:</i></u></p> <p><i>Die Anbindung der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich an die Telekommunikationslinien erfolgt auf den privaten Grundstücken. Die Anschlusskosten sind somit von den privaten Eigentümern zu tragen.</i></p> <p><u><i>zu Punkt 4:</i></u></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan vermerkt.</i></p>
--	---	---

		<i>Telekommunikationslinien geben.</i>	
Kabel Baden-Württemberg GmbH&Co.KG	24.01.2007	Keine Einwände/Bedenken	Behandlung: Kein Abwägungsbedarf
Metropolregion Rhein-Neckar Verband Region Rhein-Neckar	05.03.2007	Keine Einwände/Bedenken	Behandlung: Kein Abwägungsbedarf
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	29.01.2007	Keine Anregungen/Bedenken <u>Anmerkung:</u> Der Bebauungsplan wurde aus Sicht der Flächennutzungsplanung überprüft. Er wird in seiner Zielsetzung – d.h. Bereitstellung qualitätsvoller Wohnangebote im Innenbereich und dadurch Reduzierung der Außenentwicklung - voll unterstützt.	Behandlung: Kein Abwägungsbedarf
EnBW Regional AG	25.01.2007	Keine Einwände/Bedenken <u>Informationen – Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird davon ausgegangen, dass die 20/0,4 kV-Anlagen nicht verändert werden. Über dieses bestehende Leitungsnetz kann die Stromversorgung erfolgen. ▪ Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen, die in einem zur Verfügung gestellten Lageplan gekennzeichnet sind ▪ Die Überbauung eines Erdkabels ist unzulässig ▪ Zur Vermeidung von Schäden an den Leitungen wird darum gebeten, die Bauherren/Baufirmen auf das 	Behandlung: Auf dem privaten Grundstück mit der Flurstücksnummer 94 befindet sich gemäß bereitgestelltem Leitungskataster eine Art Trafo-Umspannstation (ca. 25 Meter nordöstlich der Kirche), von der ein Leitungsbündel nur auf diesem Grundstück zur Oberdorfstrasse verläuft. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Rechte zugunsten des Versorgungsträgers existieren. Daher wird weder eine Flächensicherung (Flächen mit Leitungsrecht) noch ein Hinweis im Bebauungsplan für erforderlich erachtet. Sonstige Leitungen auf privaten Parzellen (auch 2. Reihe) dienen nur dem direkten Grundstücksanschluss ans öffentliche Netz.

		Einholen von Lageplänen hinzuweisen (Kontakt: Bezirkszentrum Ladenburg, Herr Jochim, Tel.: 06203 – 9506-11).	
--	--	--	--