

Inhaltsverzeichnis

Teil E BEGRÜNDUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	2
1. Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans.....	2
2. Lage und übergeordnete Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	3
3. Vorhandene baurechtliche Vorgaben	3
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	3
3.3. Neufassung des BauGB 2007	3
3.4. Schutzgebiete	3
4. Bestandsaufnahme und –analyse	3
4.1. Vegetationsbestand	3
4.2. Baubestand und Nutzung des Planungsgebietes und der Umgebung	4
4.3. Bewertung der zu überplanenden Fläche bei der Vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Sanierung.....	4
4.4. Verkehrsanschluss	4
4.5. Bestehende Ver- und Entsorgung	4
4.6. Eigentumsverhältnisse.....	4
4.7. Atlanten	4
5. Ziele der Sanierung.....	4
6. Planungskonzept	5
6.1. Städtebauliche Zielsetzung.....	5
6.2. Überplanung des vorhandenen Bestands	5
6.3. Art der Nutzung.....	6
6.4. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
6.5. Garagen, Carports und Stellplätze, sowie Nebenanlagen	7
6.6. Anzahl der Wohneinheiten	8
6.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....	8
6.8. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen	8
6.9. Verkehrliche Erschließung.....	10
6.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
6.11. Umgang mit Niederschlagswasser	10
6.12. Ver- und Entsorgung.....	11
7. Bodenordnung	11
8. Kosten.....	11
9. Statistik	11
10. Auswirkungen der Planung.....	11
Teil F BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
1. Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.1. Fassaden und Farbgebung.....	12
1.2. Dächer	12
1.3. Gestaltung von Doppelhäusern	12
2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.....	13
2.1. Vorgärten / Einfriedungen / Sichtschutzblenden.....	13
2.2. Abfallbehälterstandplätze	13
2.3. Antennen	13
3. Stellplatzverpflichtung.....	14
KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
HINWEISE	14

Teil E BEGRÜNDUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Heddesheim beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der städtebaulichen Innenentwicklung des Ortskerns. Die Innenentwicklung beinhaltet dabei auch die Schaffung von neuem Wohnraum in rückwärtigen Bereichen. Bereits 1989 wurde für das Gebiet „Ortskern Heddesheim“ das Sanierungsverfahren nach Aufnahme in das Stadterneuerungs- und entwicklungsprogramm (SEP) des Bundes und des Landes formell eingeleitet. Der Durchführungszeitraum für diesen Bereich endete im Dezember 2002. Für die neue Ortsmitte (östlich der Gewerbestraße) und für den Bereich des vorliegenden Plangebiets (Östlich der Schaafleckstraße) wurde ein Neuantrag (Gebiet „Ortskern II“) gestellt, um den konsequent gegangenen Weg zur Verwirklichung der bestehenden und zukünftigen Sanierungsziele für die innerörtliche Entwicklung der Gemeinde fortsetzen zu können. Die Fläche des Planungsgebietes liegt innerhalb des mit Beschluss vom 17. Juli 2003 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die Sanierung erfolgt im umfassenden Sanierungsverfahren.

Mit der Überplanung des rückwärtigen Bereichs der Schaafleckstraße wurde der Wettbewerbssieger des Bereichs Ortsmitte KRÄNZLE + FISCHER-WASELS ARCHITEKTEN aus Karlsruhe beauftragt. Das hierbei in enger Abstimmung mit der Gemeinde entwickelte Erschließungs- und Bauungskonzept liegt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit leichten Modifizierungen zugrunde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Umsetzung der grundlegenden Neuordnung hin zu einer wohnbaulichen Nutzung des rückwärtigen Bereichs der Schaafleckstraße erforderlich. Er bildet nunmehr die Voraussetzungen, die Ziele der Sanierung sowie die damit verbundenen Ordnungs- und Baumaßnahmen durchzuführen.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch eine neu zu definierende Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke der Schaafleckstraße Flst.Nrn. 430, 431, 432, 432/1, 433, 434, 435, 439, 440, 441 und 442.

Im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 442/1

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 5661 (Straße), 5660, 5658, 5657, der Garagengrundstücke Flst.Nrn. 5656/6 bis 5656/11, Flst.Nrn. 5656/14, 5654 (teilweise) und der Flst.Nrn. 438, 435/1 und 435/2.

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Werderstraße, des Grundstücks Flst.Nr. 435/1, durch neu zu definierende Grundstücksgrenzen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 436 und 437 und durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 438, 438/1 und 450.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 0,67 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke bzw. Teile folgender Grundstücke:

Flst.Nrn. 429/8, 430, 430/1, 430/2, 431, 432, 432/1, 433, 434, 435, 435/3, 436, 437, 439, 440, 441, 442 und 442/2.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. Lage und übergeordnete Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Heddesheim liegt im nordwestlichen Teil der Region Unterer Neckar im Landkreis Rhein-Neckar innerhalb des Städtedreiecks Mannheim, Heidelberg und Weinheim und ist naturräumlich der Hessischen Rheinebene zuzuordnen.

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Bereich des Regionalverbands Unterer Neckar liegt die Gemeinde Heddesheim im engeren Verdichtungsraum an der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim. Die Gemeinde Heddesheim, die zwischen dem Unteren Zentrum Ladenburg und dem hessischen Mittelzentrum Viernheim liegt, nimmt keinerlei zentralörtliche Funktion wahr und ist dem Mittelbereich Mannheim (Oberzentrum) zugeordnet. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und Nutzung ist Heddesheim als Siedlungsstandort mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Ort dient hauptsächlich als Wohnstandort.

3. Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2015/2020) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 15. Juli 2006 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für das Planungsgebiet nicht.

3.3. Neufassung des BauGB 2007

Mit dem neuen seit 01.01.2007 geltenden BauGB wurden Erleichterungen für die Innenentwicklung eingeführt. Damit entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Umweltberichtspflicht, wenn die Flächen kleiner als 20.000 m² sind. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist somit kein Umweltbericht erforderlich.

3.4. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Natura 2000 Gebiet (FFH- und Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des § 32 Bundesnaturschutzgesetzes).

Des Weiteren befinden sich auf diesen Flächen keine bestehenden oder geplanten Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

4. Bestandsaufnahme und –analyse

4.1. Vegetationsbestand

Bedeutender Vegetationsbestand ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorhanden. Es ist lediglich ein ortstypischer großkroniger Baum anzutreffen, ansonsten befinden sich noch ca. 6-7 kleinkronige Obst- und Laubbäume im Plangebiet. Zudem sind nicht standorttypische Nadelbäume anzutreffen. Die restlichen, nicht mit Schuppen und Scheunen bestandenen Flächen, sind als private Hausgärten genutzt.

4.2. Baubestand und Nutzung des Planungsgebietes und der Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung der Schaafleckstraße, der Werderstraße und der Wolf-Zieß-Straße. Als Nutzung herrscht vorwiegend die Wohnnutzung vor. Die Grundstücke der Schaafleckstraße reichen derzeit im rückwärtigen Bereich bis an die westliche Grenze der Grundstücke Wolf-Zieß-Straße heran. Die schmalen, tiefen Grundstücke sind in den rückwärtigen Bereichen in der Regel durch ortstypische Tabakscheunen und anderen Nebenanlagen und durch Hausgärten geprägt. In den ersten Entwurfsstadien wurde immer wieder versucht diese charakteristische Prägung der Gebäude aufzugreifen bzw. einzelne Gebäude in das Plankonzept zu integrieren. Allerdings hat man festgestellt, dass diese Elemente nicht den heutigen Anforderungen für eine Wohnbebauung entsprechen. Dennoch dominieren derzeit diese Scheunen das Erscheinungsbild durch ihre dominante Höhenentwicklung und Gestaltung.

An der Werderstraße befindet sich ein altes Trafohäuschen, das nicht mehr benutzt wird und zum Abriss steht. Dieses Grundstück bietet sich für eine Erschließung des Gebiets an.

4.3. Bewertung der zu überplanenden Fläche bei der Vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Sanierung

Für das Sanierungsgebiet wurde die Vorbereitende Untersuchung im Jahre 2002 durchgeführt. Nach den Ausführungen dort steht für die vorhandenen Gebäude an der Schaafleckstraße die Beseitigung von Substanzmängeln im Vordergrund. Für die rückwärtigen Bereiche ist das Erfordernis einer grundlegenden Neuordnung mit Abbruch, Gestaltung und Neubebauung dokumentiert.

4.4. Verkehrsanschluss

Das Plangebiet kann über eine neue Erschließungsstraße an die bestehende Werderstraße angebunden werden. Der Einmündungsbereich befindet sich in einem ausreichenden Abstand vom Kreuzungsbereich Werderstraße/Schaafleckstraße. Die Lage der Zufahrt wurde im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt. Im nördlichen Abschnitt kann an das bestehende Erschließungssystem der Wolf-Zieß-Straße angeknüpft werden. Damit ist eine ausreichende Erschließung gewährleistet.

4.5. Bestehende Ver- und Entsorgung

Leitungen der Gas- und Wasserversorgung, der Stromversorgung und der Telekommunikation sowie Mischwasserkanäle sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Anlagen, die ausreichend dimensioniert sind, angeschlossen werden.

4.6. Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Das Grundstück der ehemaligen Trafostation befindet sich im Eigentum der Versorgungsbetriebe.

4.7. Altlasten

Nach Auswertung der HISTE-Unterlagen (Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis) und Kenntnisstand des Wasserrechtsamtes, befindet sich innerhalb des Plangebiets keine altlastverdächtige Fläche.

5. Ziele der Sanierung

Der vorliegenden Bebauungsplan liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern II“. Mit Beschluss vom 17. Juli 2003 wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die

wichtigsten Ziele und Zwecke der Sanierung in Heddesheim sind nach Aussage der Vorbereitenden Untersuchung:

- Standortsicherung, bzw. Stärkung des Einzelhandels im Ortskernbereich mit der damit verbundenen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.
- Erhaltende Erneuerung der Wohngebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- Standortgerechte Nutzung von Grundstücken und Gebäuden.
- Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz und anschließende maßstabsgerechte Neubebauung.
- Beseitigung von Funktionsmängeln im öffentlichen Raum (Gestaltung und Schaffung von Stellplätzen).

Unter Berücksichtigung und zur Durchsetzung der Sanierungsziele wird das nachfolgend beschriebene Planungskonzept erarbeitet.

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Planungskonzept soll ein wichtiges innerörtliches Baupotential entwickelt werden. Damit kann der zentrale Innerort der Gemeinde mit seinen Nutzungen durch den Zuzug von neuen Bewohnern in seiner Funktion gestärkt werden. Die Maßnahme ist in Zusammenhang mit den Entwicklungen des Gebiets „Östlich der Gewerbestraße“ zu sehen.

Grundidee des planerischen Konzeptes ist die verdichtete Bebauung auf der Westseite, die sich aus Rücksicht auf die bestehenden Grundstücksgrenzen ergibt und der aufgelockerten Bebauung unter Einbezug des vorhandenen Baubestands auf der Ostseite. In der Plangebietsmittle entwickelt sich ein zentraler Platz, der durch entsprechend angeordnete Baukörper räumlich gefasst wird.

Die Grundstücke sollen so eingeteilt werden, dass insbesondere auf der Westseite der Erschließungsstraße die bestehenden Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Schaafleckstraße soweit wie möglich beibehalten werden können. Damit wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre privat angelegte Gärten oder Scheunen zu behalten und bis zum gewünschten Bauzeitpunkt wie bisher weiter zu nutzen. Das Planungskonzept wurde in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erarbeitet. Immer wieder wurden Anpassungen in der Abgrenzung zu den vorhandenen bebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückssituation vorgenommen.

Es ist damit zu rechnen, dass nicht alle Grundstücke sofort bebaut werden, sondern sich zunächst eine Mischung aus Neubauvorhaben und bestehenden Scheunen entwickeln wird.

6.2. Überplanung des vorhandenen Bestands

Im Anhang zeigt ein Plan den derzeitigen Baubestand innerhalb des Plangebiets. Kennzeichnet sind die baulichen Anlagen, die für die Realisierung der Erschließung zu entfernen sind.

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 433 ein Wohngebäude, welches nicht in die geplante Bebauung integriert werden konnte. Dieses Wohngebäude besitzt Bestandsschutz. Sollte das Nachbargrundstück Flst.Nr. 434 nach den Festset-

zungen des Bebauungsplans mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, ergibt sich bis zur vollständigen Umsetzung der Planung eine städtebaulich nicht befriedigende Übergangssituation. Im Vorfeld wurde mit dem Landratsamt geklärt, ob dies unter Einhaltung der Abstandsflächen überhaupt möglich ist. Nach Aussage des LRA lösen bestehende Scheunen und Gebäude in Grenzbebauung keine Abstandsflächen aus. Die Eintragung von Baulasten ist danach nicht erforderlich. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass die neuen Gebäude den erforderlichen Grenzabstand einhalten können.

Das bisher rückwärtig gelegene Mehrfamilienhaus auf den Grundstücken Flst.Nrn. 435/3, 436 und 437 kann mit Realisierung der neuen Erschließung nun direkt erschlossen werden. Das Gebäude selbst wird dann aufgrund seiner Größe und Zweigeschossigkeit und aufgrund seiner Höhenlage sehr exponiert und dominant wirken, zumal der Abstand zur Straße nur ca. 1,7 m beträgt. Für dieses Gebäude werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung Anbaumöglichkeiten nach Osten geschaffen. Da derzeit auf dem Grundstück keine Stellplätze für das Gebäude nachgewiesen sind, besteht die Gefahr, dass der ruhende Verkehr des Mehrfamilienhauses künftig im öffentlichen Straßenraum parken wird. Die öffentlichen Parkplätze sollen aber dem Besucherverkehr vorgehalten werden. Der Straßenraum selbst ist mit 5,50 m zu eng, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen (die Flächen werden für das Ein- und Ausparken von den Grundstücken benötigt). Es ist deshalb wichtig, dass für dieses Grundstück Flächen vorgehalten und festgesetzt werden, die die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, dass im Gebäude sechs Wohneinheiten untergebracht sind, sind entsprechende Flächenanteile zu sichern.

6.3. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das entspricht sowohl den angrenzenden Nutzungen als auch den künftigen Darstellungen des FNP. Nach dem Nutzungskatalog zulässig sollen insbesondere Wohnungen und die der Versorgung dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe sein. Kleinere Handwerksbetriebe werden unter Berücksichtigung der Gesamtumgebung als gebietsverträglich angesehen. Zudem soll für das Eckgrundstück an der Werderstraße wegen seiner Nähe zum Ortskern auch die Möglichkeit zur Unterbringung eines Ladens gegeben werden. Alle anderen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus Rücksicht auf den geplanten, ruhigen Charakter des Gebiets nicht zugelassen werden. Diese Nutzungen eignen sich auch wegen der geringen Verfügbarkeit der Flächen nicht für dieses Gebiet. Hierfür stehen im Gemeindegebiet andere Flächen zur Verfügung. Bei dieser Gebietsartfestlegung sind Räume für freie Berufe wie z.B. Rechtsanwälte, Zahnarzt, Ingenieure, Steuerberater, Krankengymnasten usw. gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich zulässig. Allerdings wird sich diese Möglichkeit aufgrund der eingeschränkten Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und wegen des nicht einfachen Nachweises der erforderlichen Stellplätze (geringe Flächenverfügbarkeit) nur in Einzelfällen realisieren lassen.

6.4. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) definiert. Auf die Festsetzung der Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden. Die Baubereiche können wegen der Grundstückszuschnitte nur eine Bautiefe von max. 11,0 m erreichen. Bei der vorgegebenen Dachneigung von 45° können hier nur solche Gesamthöhen entstehen, die mit der vorhandenen Umgebungsbebauung harmonieren. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt wie für Wohngebiete üblich 0,4. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (50% für Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) können ohne weitere Festsetzung in Anspruch genommen werden. Wasserdurchlässigen Belägen und der Dachbegrünung von Carports kommen wegen der damit verbundenen Rückhaltungsmöglichkeit von Niederschlagswasser besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund werden solche Flächen nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet.

Höhe der baulichen Anlagen: Die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) wird mit 6,5 m bezogen auf die Erschließungsstraße als Maximum festgesetzt. Somit können zweigeschossige Gebäude realisiert werden. Einschränkend wird auf die Vorgaben für Doppelhäuser hingewiesen (siehe hierzu Teil F „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 1.3). Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhen ist die Höhe der Achse (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäude.

Bauweise: Es gilt die offene Bauweise, zulässig sind in der Nutzungsziffer 1 nur Doppelhäuser und in der Nutzungsziffer 2 nur Einzelhäuser. Ausnahmsweise sind auch in Nutzungsziffer 1 Einzelhäuser zulässig, wenn ein Einzelhaus anstelle von zwei Doppelhaushälften tritt. In der Nutzungsziffer 4 wird die Möglichkeit des Anschlusses des Baukörpers an die vorhandene Bebauung der Werderstraße durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise planungsrechtlich vorbereitet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind Baulinien festgesetzt, die eine einheitliche Bauflucht der zusammenhängenden Doppelhaushälften sichern.

Baulinien und Baugrenzen dürfen für Dachüberstände um max. 0,30 m überschritten werden. Die geringen Dachüberstände sind als Charaktermerkmal den Tabakscheunen entnommen. Baugrenzen dürfen von untergeordneten Bauteilen an maximal einer Gebäudeseite pro Doppelhaushälfte und an maximal zwei Gebäudeseiten pro Einzelhaus auf einer Länge von max. 3,5 m um max. 1,50 m überschritten werden. Diese Möglichkeit wird damit nur im seitlichen und rückwärtigen Bereich eröffnet. Straßenseitig sind Baulinien festgesetzt, die zur Erschließungsstraße einen zu geringen Abstand haben, als dass hier noch untergeordnete Bauteile zugelassen werden könnten.

6.5. Garagen, Carports und Stellplätze, sowie Nebenanlagen

Garagen werden im Plangebiet nicht zugelassen. Begründet wird diese Einschränkung mit der zu erwartenden Dichte der Bebauung, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte entstehen wird. Würde man in den seitlichen Grenzabständen Garagen zulassen, würde sich das Erscheinungsbild entlang der Straße als geschlossene über hundert Meter lange Gebäudefront darstellen. Das ist städtebaulich nicht erwünscht. Um eine einheitliche Struktur im gesamten Gebiet zu sichern, gilt diese Festlegung auch für die östlich der Erschließungsstraße geplanten Gebäude.

Aus diesem Grund sind nur Carports und Stellplätze in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports dürfen an höchstens zwei Seiten geschlossen sein. Überdachungen zwischen Carports und Gebäuden sind als untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Die Flächen für Carports und Stellplätze sind um den erforderlichen Stauraum für einen zweiten PKW zurückgesetzt. Die Carport- und Stellplatzflächen sind in der Regel

mit einer Bautiefe von 9,0 m vermaßt. Das entspricht dem nach LBO zulässigen Maß einer Grenzbebauung. Somit ergibt sich im rückwärtigen Bereich dieser Flächen die Möglichkeit, Stauraum für Fahrräder, Müllbehälter und Sonstiges unterzubringen.

Nebenanlagen sind, sofern die zulässige Grundflächenzahl (einschließlich ihrer Überschreitungsmöglichkeit) nicht überschritten wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.6. Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten wie folgt beschränkt: Pro Doppelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung ist aufgrund der Grundstücks- und Erschließungssituation notwendig. Die Flächen der Grundstücke sind sehr knapp bemessen. Im seitlichen Grenzabstand können gerade die pro Haushalt üblichen zwei PKW hintereinander aufgestellt werden. Es steht somit kein Raum für die Unterbringung von weiteren notwendigen Stellplätzen für eine zweite Wohneinheit zur Verfügung. Das im Bestand vorhandenen 6-Familienhaus wird planungsrechtlich gesichert.

6.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Die zu überplanende Fläche ist insbesondere im Süden durch vorhandene Lärmquellen (Straßenverkehrslärm der Werderstraße) vorbelastet. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet die durch die Straße verursachte schalltechnische Situation zu prognostizieren und durch Vergleich mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten zu beurteilen.

Die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen planerischen Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Auf Basis der Verkehrserhebung der Gemeinde Heddesheim aus dem Jahre 1999 und weiteren Annahmen wurden die Schallpegel vor den Fassaden der Gebäude als Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm nach RLS-90 berechnet. Die rechnerisch ermittelte Aufteilung des Planungsgebiets in Lärmpegelbereiche wurde in Plänen dargestellt, die die Basis für die erforderliche Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan bilden. Insbesondere die zur Werderstraße orientierten Fassaden sind davon betroffen. Hier wird für das südlich gelegene Gebäude Lärmpegelbereich V erreicht. Die Werte liegen aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)). Aus diesem Grund ist es erforderlich, für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise und der damit verbundenen Möglichkeit der geschlossenen Bebauung entlang der Werderstraße können im rückwärtigen, dem Lärm abgewandten Bereich des Gebäudes Ecke Werderstraße geschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Garten) geschaffen werden.

6.8. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung leistet die Gemeinde Heddesheim einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Für die geplanten Wohnhäuser müssen nicht im Außenbereich bisher unbebaute, wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden. Die hier überplante Fläche ist im FNP als bestehende Siedlungsfläche enthalten. Die Umnutzung der vorhandenen Scheunen wäre in großen Teilen auch ohne Planung nach § 34 BauGB möglich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bewerten. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

9/15

Der zu überplanende rückwärtige Bereich an der Schaafleckstraße weist bereits mit den vorhandenen Scheunen, Nebenanlagen und Zufahrtsflächen einen Versiegelungsgrad von knapp 40 % auf. Die restlichen Flächen sind als Hausgärten genutzt. Es ist insgesamt nur ein großkroniger Baum anzutreffen.

Die vorkommenden Biotoptypen im Planungsgebiet (von Bauwerken bestandene Fläche, Straßen, Wege, Plätze, kleine Grünflächen, Gärten) haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung.

Dem Schutzgut Boden kommt außerhalb der versiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung zu.

Die Bedeutung des Gebietes in der Bewertung der Funktion im Wasserkreislauf wird insgesamt als gering eingestuft. Die versiegelten Flächen sind ohne Retentionsfunktion und haben die geringste Bewertung. In Gartenflächen mit ihren vegetationsfreien Böden kann es zu schnellerem oberirdischen Abfluss kommen, weshalb diesen Flächen eine geringe Bewertung zukommt.

Der Bewertung der Klimafunktion im Planungsgebiet kommt insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung hat im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung.

Mit der vorliegenden Planung, die innerhalb der bebauten Ortslage auf zum Teil bisher bereits baulich genutzten Flächen umgesetzt wird, sind nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG zu erwarten. Durch die Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit weder des Naturhaushalts noch des Landschaftsbildes ausgelöst. *(Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können).*

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Verdichtete Bebauung im Innenbereich, dafür keine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.
- Begrünung von Flachdächern der Carports.
- Sparsame Erschließungsmaßnahme (Ausbaubreite der Straße 5,5 m).
- Neuanlage von Hausgärten.

Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich

- Ersatz des wegfallenden großkronigen Baums im Platzbereich des Straßenraums.
- Pflanzung von je einem kleinkronigen standortgerechten Baum auf den Grundstücken.
- Entfernen von einem großen und mehreren kleinen standortfremden Nadelbäumen im Plangebiet.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Einfahrtsbereich.

Die vorliegende Planung trifft im Kern die Intention des neuen BauGB. Die Innenentwicklung wird gefördert und damit ein großer Beitrag zur Flächensparnis in den Außenbereichen geleistet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt als gering zu bewerten. Mit den vorgenannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können

die Eingriffe zum großen Teil ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.9. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße an die Werderstraße angebunden. Im nördlichen Abschnitt kann an das bestehende Erschließungssystem der Wolf-Zieß-Straße sowohl fußläufig als auch bei Bedarf für den Fahrverkehr angeknüpft werden. Somit kommt es zu einer Vernetzung der Wegebeziehungen. Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden. Der Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs wurde auf Anregung der Straßenbaubehörde in das Plangebiet hinverlegt. Von der Werderstraße kommend, führt nun zunächst ein Gehweg in das Plangebiet hinein. In der Mitte des Plangebiets ist die Anlage eines kleinen Platzes mit Baumstandort vorgesehen. In diesem Bereich besteht auch die Möglichkeit für das Wenden von Müllfahrzeugen. Die Gestaltung und weitere Aufteilung der Fläche bleibt der Entwurfs- und Ausführungsplanung, die straßenrechtliche Widmung der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten. Für den öffentlichen Parkbedarf werden insgesamt 6 Senkrechtparker angeboten.

Die geplante Erschließungsstraße wird auf ihrer Ostseite durch eine bestehende, ca. 1,50 m hohe Mauer unterschiedlicher Gestalt begleitet. Diese Mauer soll mit Realisierung der Erschließung eine einheitliche Gestaltung durch entsprechende Vorblendungen erhalten und mit einem ca. 0,5 m breiten vorgelagerten Schrammbord versehen werden. Die Standfestigkeit ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen. Die Mauer endet derzeit und nach der Erschließungsmaßnahme auf Höhe der Grundstücks Flst.Nr. 435/3.

6.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Das Gelände fällt zunächst von der Werderstraße etwas ab und steigt zur Wolf-Zieß-Straße wieder an. Aus diesem Grund wird das Gelände zur Erstellung der Erschließungsstraße leicht angefüllt. Damit entstehen auf der Westseite entsprechende Böschungen, deren Duldung auf den Privatgrundstücken in die Festsetzungen aufgenommen werden ebenso wie die Duldung der erforderlichen Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen.

Auf der Ostseite der geplanten Erschließungsstraße befinden sich vorhandene Stützmauern. Bei der Bearbeitung der Vorentwurfsplanung der Erschließung wurde dieser Sachverhalt berücksichtigt.

6.11. Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Miltner erarbeitet und mit der zuständigen Behörde im Vorfeld abgestimmt.

Unter Berücksichtigung von Sondierungen aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets (B-Plan Östlich der Gewerbestraße) und der dort vorgefundenen Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nur schwer realisierbar sein wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die erforderlichen Mindestabstände von Versickerungsmulden zu Gebäuden wegen der beabsichtigten engen Bebauung teilweise kaum einzuhalten sind.

Im GEP der Gemeinde Heddesheim („Neuberechnung und Neuorientierung der Ortskanalisation“, Genehmigung vom 27.12.1996) ist die Fläche des Plangebiets vollständig berücksichtigt. Der Anschluss des Baugebiets an die bestehende Mischwasserka-

nalisation stellt somit gegenüber dem rechnerisch nachgewiesenen Kanalnetz keine zusätzliche Belastung dar. Dies gilt insbesondere deshalb, weil sich die abflusswirksame Fläche im Bebauungsplan gegenüber dem Bestand nicht erhöht.

Die Anlagen von Zisternen sind aus entwässerungstechnischer Sicht nicht erforderlich. Auf eine zwingende Festsetzung wird deshalb verzichtet. Dies geschieht auch unter Berücksichtigung der engen Grundstücksverhältnisse und der zu erwartenden Kosten. Es bleibt somit den Eigentümern freigestellt, sich eine Zisterne einzubauen. Die Errichtung von Zisternen wird als Empfehlung in die Hinweise aufgenommen.

6.12. Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz ist zu erweitern. Die neuen Anlagen sind an die bestehenden Leitungen und Kanäle in der Werderstraße anzubinden. Im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 422/2 befinden sich vorhandene Strom und Telefonleitungen. Aus diesem Grund werden hier entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Die Entwässerung der Grundstücke – ohne Keller – ist gesichert. Eine Freispiegelentwässerung der Keller soll im Baugebiet nicht angeboten werden. Dies würde zu Mehrkosten bei der Herstellung und auch später im Unterhalt führen. Zudem können Probleme verhindert werden, die bei einem Komfort einer Kellerentwässerung regelmäßig auftreten, wenn die Rückstauverschlüsse der Grundstückseigentümer nicht funktionieren (oder nicht vorhanden sind) und es demzufolge zur Flutung von Kellern kommt. Rückstauenebene ist per Satzung die Oberkante Straße.

7. **Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt durch Umlegung.

8. **Kosten**

Kosten können erst nach Erarbeitung der Erschließungsplanung genannt werden.

9. **Statistik**

Gesamtfläche Planungsgebiet ca.	6.625 m²
Baufläche Wohngebiet ca.	5.245 m ²
Verkehrsfläche incl. Parkplätze und Grünflächen ca.	1.380 m ²

10. **Auswirkungen der Planung**

Die bisherigen durchlaufenden Grundstücke an der Schaafleckstraße werden mit der vorliegenden Planung an der Grenze des Geltungsbereichs geteilt. Der rückwärtige Teil wird in die Umlegung eingebracht und überplant. Hierfür gelten die Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans. Die an der Schaafleckstraße verbleibenden bebauten Grundstücke werden nicht überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich für diesen Teil nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung).

Es ist davon auszugehen, dass die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Scheunen zumindest teilweise entfernt werden. Das Gelände wird zur Realisierung der Erschließungsmaßnahme freigelegt.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 433 ist ein Wohngebäude vorhanden, das Bestandschutz hat. Hier greifen die Festsetzungen erst bei Veränderungen der bestehenden Situation.

Die Frage ob vorhandene, ohne Grenzabstand errichtete Gebäude oder Scheunen Abstandsflächen und damit die Eintragung von Baulasten auslösen, wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt geklärt. Nach Aussage des LRA lösen bestehende Scheunen und Gebäude in Grenzbebauung keine Abstandsflächen aus. Die Eintragung von Baulasten ist danach nicht erforderlich. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass die neuen Gebäude den erforderlichen Grenzabstand einhalten können.

Der Sanierungsträger steht mit allen Grundstückseigentümern in Kontakt.

Teil F BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Fassaden und Farbgebung

Zur Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebung und zur Sicherung der Sanierungsziele ist es notwendig, gestalterische Vorgaben für die Fassaden in den Bebauungsplan aufzunehmen. Danach sind im Plangebiet nur zulässig:

- Glatte Putzflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen
- Verglasungen für Wintergärten
- Fassadenbegrünung
- Solarpaneele

Als Fassadenfarbe sind nur gedeckte Töne (kein reinweiß und keine grellen Töne) zulässig.

1.2. Dächer

Als gestalterische Festsetzungen werden Angaben zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und zur Dachdeckung aufgenommen. Als zulässige Dachform wird unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds das steile, symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45° festgesetzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes entlang des Straßenraums nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Aus gestalterischen Gründen unzulässig sind übereinander liegende Gauben sowie Gauben und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche. Diese Gestaltungselemente stehen nicht mit den Sanierungszielen im Einklang.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden. Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass sich das Erscheinungsbild der Dächer in die städtebaulichen Strukturen der Nachbarbebauung einfügt. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, wie z.B. Solaranlage, sind zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

Dachüberstände sind unter Anlehnung an die historischen Gebäudeform der Tabakscheunen nur bis zu 0,30 m zulässig.

Als Dachform für Carports wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenzugs gewährleistet.

1.3. Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung von 45° und die Traufhöhe von 6,5 m zwingend vorgeschrieben. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden,

wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die zwingenden Vorgaben werden für erforderlich gehalten, um den Doppelhaushälften ein einheitliches Gestaltungsbild zu geben und um eine verlässliche Vorgabe für die Erstbauenden zu erhalten. Aufgrund der engen Anordnung der Gebäude könnte ansonsten ein nicht erwünschtes unruhiges Erscheinungsbild entstehen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine den Tabakscheunen nachempfundene Gestaltung von Doppelhäusern. Diese Gestaltungselemente sind aus den Vorplanungen der Architekten KRAENZLE + FISCHER-WASELS übernommen. Diese Gebäudeform für das gesamte Plangebiet vorzuschreiben wurde als zu enge Vorgabe gewertet. Dennoch will man diese sicherlich attraktive Gebäudeform ermöglichen, so dass neben den klassischen Bauformen eine Ausnahme dafür formuliert wird. Folgende Bedingungen von jeweils zwei aneinander zu bauenden Doppelhaushälften sind dabei zwingend einzuhalten. Traufhöhe 8,5 m auf der Straßenseite und 7,20 auf der abgewandten Gebäudeseite, Satteldach mit Dachneigung 45°, Ausbildung einer Dachterrasse über dem Obergeschoss im rückwärtigen Bereich, Tiefenentwicklung des 2. Obergeschosses bis max. 7,0 m, gemessen ab der Baulinie.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

2.1. Vorgärten / Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Es soll den Grundstückseigentümer frei bleiben, ob sie die Flächen zwischen Straßengrenzungsline und Baulinie als Vorgarten anlegen oder mit entsprechenden Belagsarten eher als Platzfläche dem Straßenraum zuordnen wollen. Für diesen Fall sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden. Aufgrund der engen Verhältnisse werden Mauern als Einfriedungen ausgeschlossen.

Weitere Vorgaben für Einfriedungen werden nicht aufgenommen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Einfriedungen im Vorgarten die Sichtverhältnisse für die Ein- und Ausfahrt in die Carports beeinträchtigen könnten.

Festgesetzt wird wegen der Vielzahl der geplanten Doppelhäuser die Form der zulässigen Sichtschutzblenden. Sie sind wie folgt zulässig: Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite (auch in den Obergeschossen) im Hausanschluss bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, Holzwände oder Mauern zu verwenden.

2.2. Abgrabungen

Zu Erhaltung eines einheitlichen Straßenbildes und wegen der geringen Abstände zwischen den Gebäuden und der Straße sind im Vorgarten keine Abgrabungen zulässig. Das Niveau der Straße soll bis zu den Gebäuden einheitlich sein.

2.3. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälter dürfen aus gestalterischen Gründen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie sind in Gebäuden, Nebenanlagen oder dafür vorgesehene Vorrichtungen unterzubringen.

2.4. Antennen

Zur Sicherstellung, dass das Erscheinungsbild der Gebäude in der Ortsmitte im Sanierungsgebiet nicht durch Antennenanlagen negativ beeinträchtigt wird, werden Antennenanlagen ausgeschlossen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit stehen anderweitige Möglichkeiten (z.B. durch Kabel) zu Verfügung.

3. Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Damit können die üblicherweise in Haushalten vorzufindenden Zweifahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Der öffentliche Straßenraum wäre ansonsten aufgrund seiner geringen Breite von 5,5 m und den vorgesehenen 6 Besucherstellplätzen nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (siehe gesonderte Plandarstellung) werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier Verkehrslärm) erforderlich sind.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die dem Verständnis des Bebauungsplanes dienen sowie zur Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig sind, wurden gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

HINWEISE

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzt durch wesentliche Hinweise, die dem Verständnis des Bebauungsplanes dienen sowie zur Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig sind.

Heddesheim, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 012120-283346

Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG



<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬▬▬▬ Abgrenzung Geltungsbereich ☒ Kennzeichnung, Abbruch der Bestandsscheunen für Erschließung — Erschließungsstraße Neu 		<p>Gemeinde Heddesheim BEBAUUNGSPLAN „Östlich der Schaafekstraße“ Kennzeichnung, Abbruch Bestandsscheunen</p>	
<p>Datum: 22.10.2007</p> <p>Planungsgröße: <small>Fl. Planungsgröße: 10000 m²</small></p> <p><small>Dr. Ing. P. Engelke 70451 Heddesheim Tel. 07145 900000 e-mail: p.engelke@stb-plan.de</small></p>		<p><small>DIN A4 unmaßstäblich</small></p>	