

# Stadt Heppenheim

Bebauungsplan Nr. 128  
"An der alten Kaute"

Vorentwurf

Maßstab: 1:1.500

Projekt-Nr. 12.014

Datum: Oktober 2018

Plan-Nr.: ve\_1500\_A3-A4

gez.: SF/LH

geä.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: [info@s2ip.de](mailto:info@s2ip.de)  
<http://www.s2ip.de>



# Stadt Heppenheim

## Bebauungsplan Nr. 128 "An der alten Kaute"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Heppenheim, Flur 12, Flurstücke Nr. 8/4, Nr. 9/2, Nr. 10/1, Nr. 11/1, Nr. 11/2, Nr. 14/1, Nr. 15/2, Nr. 16/1, Nr. 17/2, Nr. 18/1, Nr. 19/1, Nr. 20/2, Nr. 20/3, Nr. 21/2, Nr. 21/3, Nr. 22/2, Nr. 22/3, Nr. 23/2, Nr. 23/3, Nr. 24/2, Nr. 24/3, Nr. 25/2, Nr. 25/3, Nr. 26/2, Nr. 26/3, Nr. 27/2, Nr. 27/3, Nr. 28, Nr. 29, Nr. 61/6 (teilweise), Nr. 61/8 (teilweise), Nr. 62/1, Nr. 63/1, Nr. 64/3, Nr. 69/1 (teilweise) und Nr. 70/1

Mit dem vorliegendem Bebauungsplan Nr. 128 "An der alten Kaute" in Heppenheim wird der am 12.04.1983 in Kraft getretene Bebauungsplan "Überführung der Straße im Schlüssel" Blatt 1 und Blatt 2 in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.



## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	Firsthöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		
1	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	6,50	11,00	abweichend <sup>2)</sup>	Sattel- und Pultdach 15°- 40°
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	6,50	11,00	abweichend <sup>2)</sup>	Sattel- und Pultdach 15°- 40°
3	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	12,00	14,00	abweichend <sup>2)</sup>	Sattel-, Pult- und Flachdach max. 40°

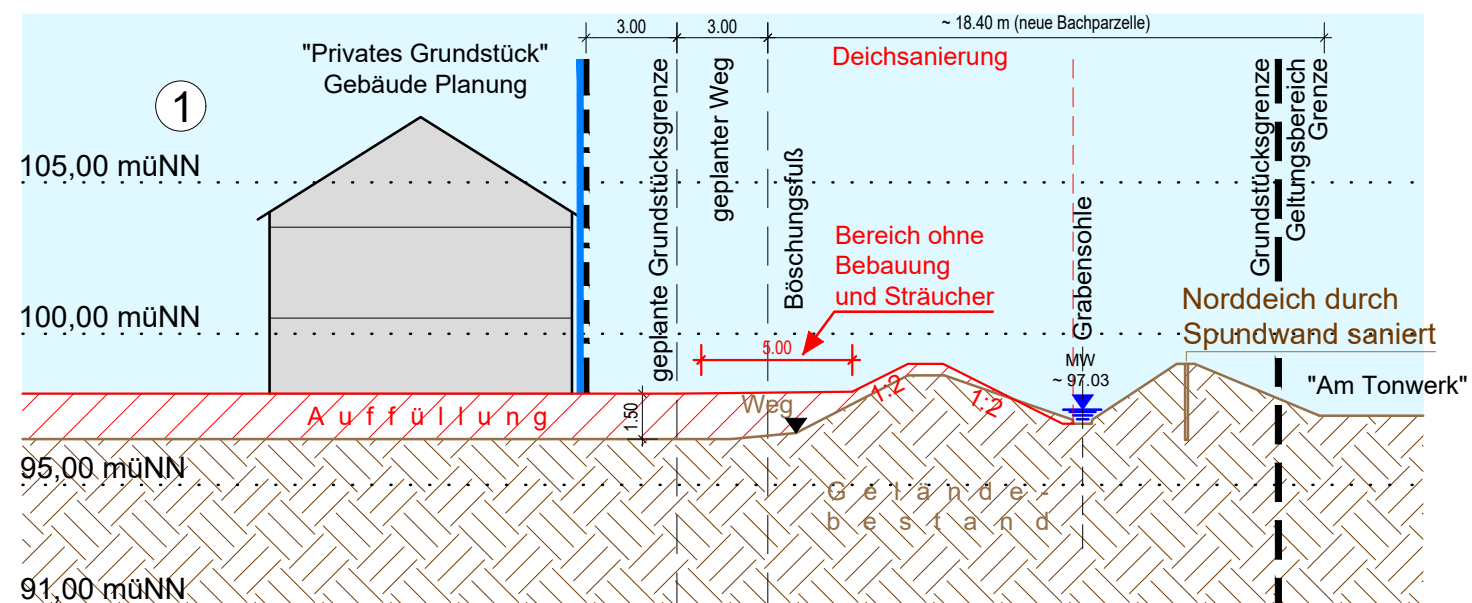
1) Angabe in Meter über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung A.2.2)

2) Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung A.4.1)

### SYSTEMSCHNITT A - A

Am Hambach

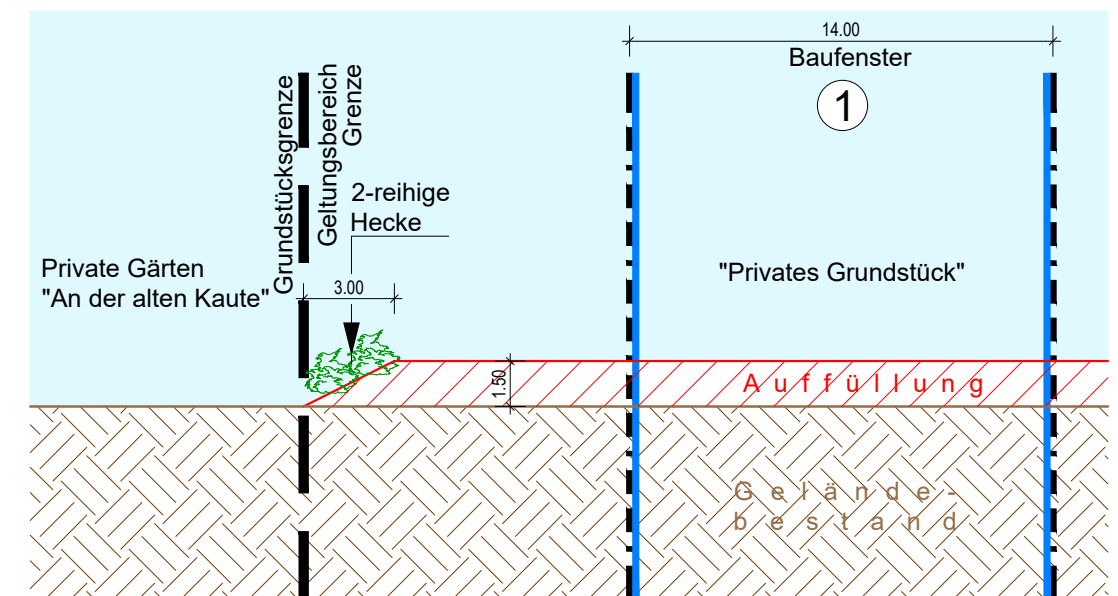
Maßstab = 1:250



### SYSTEMSCHNITT B - B

Gelände am westlichen Gebietsrand

Maßstab 1:500



LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Wohnbauflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg sowie Pflegeweg für die Deichunterhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wertstoffsammelstelle (Glascontainer)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
	Wasserflächen, hier Hambach	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der der Stadt Heppenheim und den Stadtwerken Heppenheim	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Straßenfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (müNHN)	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutz- anlage (Höhe 3,0 m, siehe Textliche Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Beispielhafte Grundstücksteilung / Aufteilung nach WEG	
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	
	Unterirdische Versorgungsleitung der Stadtwerke Heppenheim hier: Kanal	
	Geplante Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Lage verschieblich)	
	Öffentliche Grünflächen, hier: Böschungen Hambach Bestand	
	Beispielhafte Darstellung von Böschungsflächen	
	Versickerungsbereiche A und B (siehe textliche Festsetzung)	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

# PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2016

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß  
§ 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB am 27.10.2018

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 05.11.2018  
bis 16.11.2018

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 30.10.2018

**Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB am .....

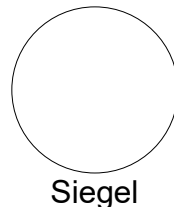
**Förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des  
Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB.  
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen vom .....  
Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen bis .....  
zusätzlich in das Internet eingestellt.

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom .....

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen  
**Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung  
gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs-  
planes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung  
des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

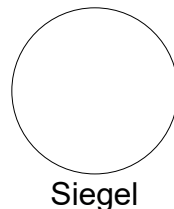
Der Magistrat  
der Stadt Heppenheim  
Heppenheim, den .....



\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Magistrat  
der Stadt Heppenheim  
Heppenheim, den .....



\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)