

Öffentliche Bekanntmachung

Kreisstadt Heppenheim



Bauleitplanung der Kreisstadt Heppenheim; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ in Heppenheim hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ in Heppenheim einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung im betreffenden Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99-00 und ersetzt diesen im Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig.

Das Plangebiet liegt im Norden der Heppenheimer Kernstadt, nördlich der Bundesstraße 460, östlich der Autobahn A 5 sowie westlich der Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich südlich des Gewerbegebietes Gunderslache, westlich der Vala-Lamberger-Straße und nördlich der Karl-Busch-Straße. Der Geltungsbereich setzt sich zusammen aus den Flurstücken 49/316, 49/320, 49/322, 49/323, 49/327, 49/328, 49/329, 49/330, 49/331, 49/332, 49/333, 49/335, 49/336, 49/337, 49/338, 49/339, 49/340, 49/341 und 49/342. Alle Flurstücke gehören zur Flur 12. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der beigefügten Plandarstellung durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) sowie der Begründung mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: FFH-Vorprüfung Natura-2000 Gebiete, Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz Flussregenpfeifer, Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse der Gunderslache; Anlage 4: Gunderslache Kartierbericht (Arten), Anlage 5: Maßnahmen Artenschutz; Anlage 6: Gunderslache Übersicht, Anlage 7: Verkehrsgutachten Heppenheim – Wohngebiet Gunderslache, Anlage 8: Schalltechnisches Gutachten) ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan können bei der Stadtverwaltung Heppenheim, Friedrichstraße 21 (Stadthaus) in 64646 Heppenheim, Fachbereich Bauen + Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.21 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Die allgemeinen Dienststunden des Fachbereiches Bauen + Umwelt sind:

Montag bis Donnerstag: 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr

Freitag: 8:00 bis 12:00 Uhr.

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können ebenfalls beim Fachbereich Bauen + Umwelt der Stadt Heppenheim im Stadthaus während der genannten Öffnungszeiten eingesehen werden:

- DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen)
- DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

- DIN EN 1793-1-2017-07 Teil 1 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften – Teil 1: Produktspezifische Merkmale der Schallabsorption in diffusen Schallfeldern)
- DIN EN 1793-2-2019-05 Teil 2 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften – Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern).

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn ihm aufgrund der Festsetzungen der Satzung die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile entstanden sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Magistrat der Stadt Heppenheim beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die oben bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Heppenheim unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Gemäß § 215 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2, 2a BauGB beachtlich sind.



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ in der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich)

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) in Kraft.

Heppenheim, den 16.10.2023
Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim

Rainer Burelbach
Bürgermeister