

ORTSGEMEINDE HESSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „KITA AN DER GERHART-HAUPT- MANN-STRASSE, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2025

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planung und Anlass der Bebauungsplan-Änderung	4
3. Verfahren	4
4. Bisheriges Baurecht	5
5. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
5.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
5.2 Flächennutzungsplan	6
6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	7
7. Fachgutachten	7
8. Bestandsituation im Plangebiet	8
8.1 Vorhandene Nutzung	8
8.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
8.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
8.4 Bodenschutz	8
8.5 Artenschutz	9
8.6 Radon	10
8.7 Sturzflutgefährdung	10
8.8 Denkmalschutz	11
9. Planung	12
9.1 Städtebauliche Konzeption	12
9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
9.4 Grünordnung	13
9.5 Umgang mit dem Niederschlagswasser	13
10. Wasserhaushaltsbilanz	13
11. Bodenordnung	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.100 m² und befindet sich im Westen der Ortslage von Heßheim zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße im Westen und dem Friedhof im Osten.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2263/7, 2263/9, 2263/41 und 2263/13
- im Osten: durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 2263/13 zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 3032

- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3032, 3033, 3034 und 3035
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3038 (Gerhart-Hauptmann-Straße)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3037 und 3036 vollständig sowie das Flurstück 2256/5 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets und die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.08.2023.

2. Erforderlichkeit der Planung und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ war die Schaffung des notwendigen Planungsrechts für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Auf Grundlage einer vorhandenen Machbarkeitsstudie wurden Festsetzungen getroffen, die das Ziel hatten, diese Planungen weitgehend umsetzen zu können. Darüber hinaus sollte ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die weitere Konkretisierung der Planung geschaffen werden.

Ausgehend von der konkreten Planung eines Walmdachs mit 20° Neigung wurde deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 30 ° Neigung sowie Flachdächer zulässig sind.

Im Rahmen der aktuell erfolgten Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass bei der geplanten Kubatur des Gebäudes in Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachneigung ein sehr hohes Dach entstehen würde. Die Ortsgemeinde beabsichtigt deshalb die festgesetzte Dachneigung zu ändern. Vorgesehen ist, dass nur noch eine maximale Dachneigung mit 30 ° Neigung festgesetzt wird. Somit sind auch flachere Dächer möglich. An der Festsetzung der Dachform mit Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer soll festgehalten werden.

An den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Änderungen vorgenommen.

3. Verfahren

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Zugleich erfolgt ein Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

4. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ der am 21.02.2023 als Satzung beschlossen wurde, von der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis am 07.08.2023 genehmigt und mit seiner Veröffentlichung am 25.08.2023 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ setzt eine Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ fest. Hierbei sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) allgemein und ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine maximale Grundflächenzahl von 1000 qm und maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze begrenzt, die die Lage der geplanten KITA vorgibt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 10,50 m begrenzt, als Dachform sind Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° – 30° sowie Flachdächer zulässig.

Im Bebauungsplan sind insbesondere im Randbereich Bestandsbäume eingezeichnet, die mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.



Planzeichnung des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ in der Fassung seiner Veröffentlichung am 25.08.2023

5. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

5.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

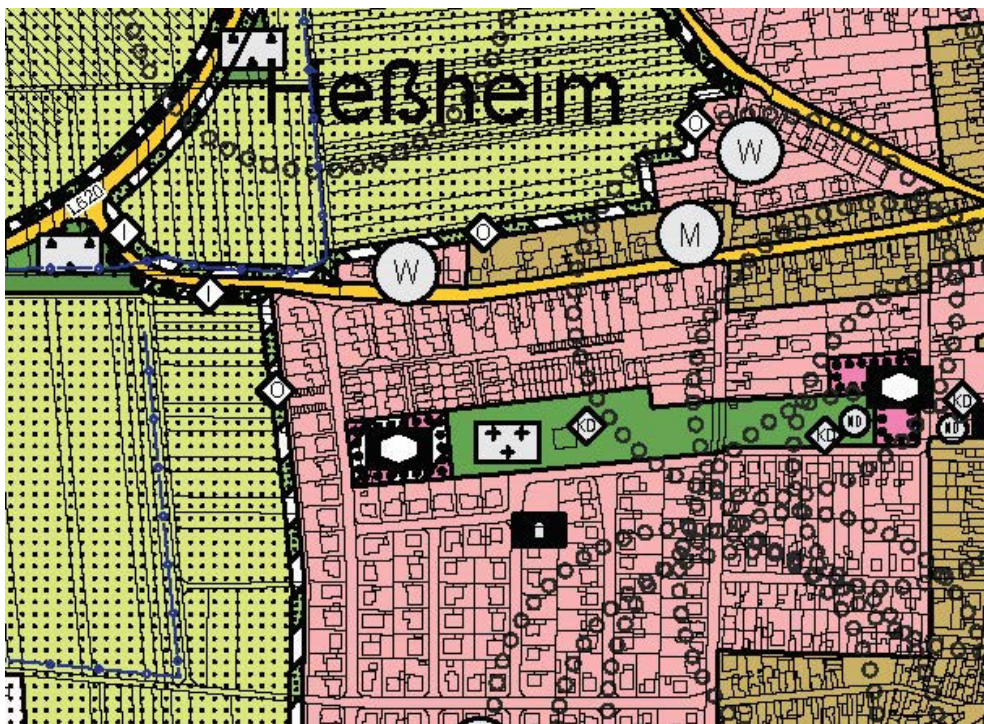
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet wie auch der angrenzende Friedhof als „Weißfläche“ dargestellt. Die Planung steht damit nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.



Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim stellt das Plangebiet als geplante Flächen für Gemeinbedarf dar mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim

Die vorgesehene Nutzung als KITA entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, somit kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitergehende naturschutz- oder wasserrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

7. Fachgutachten

Zum Ursprungsbebauungsplan „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wurden folgende Fachgutachten erstellt:

1. „Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan „Kita Heßheim“ der Ortsgemeinde Heßheim“; erstellt durch: Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 30.09.2020, ergänzt und finalisiert am 04.10.2021
2. „Faunistische Nachkartierung zum B-Plan „Kita Heßheim“ der Ortsgemeinde Heßheim“; erstellt durch: Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 19.10.2022
3. „Ortsgemeinde Heßheim, Variantenprüfung zu Standorten einer ergänzen-

den Kindertagesstätte“: erstellt durch: Planungsbüro Piske, Ludwigshafen
vom Juni 2020

Aufgrund des vorgesehenen Regelungsinhalts der 1. Änderung des Bebauungsplans sind weitere Gutachten nicht erforderlich.

8. Bestandsituation im Plangebiet

8.1 Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher unbebaute Fläche, die als Erweiterungsfläche des östlich angrenzenden Friedhofs vorgesehen war, aufgrund des sinkenden Flächenbedarfs durch den anhaltenden Trend zum Urnengrab jedoch nie benötigt wurde. Die Fläche wurde in den 1980er Jahren bereits entsprechend hergestellt, d.h. mit einem Netz paralleler Fußwege sowie einer Begrünung mit größtenteils großkronigen Laubbäumen versehen. Die vorgesehenen Gräberfelder sind als Rasenflächen angelegt. Im Westen der Fläche entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine senkrecht zur Straße angeordnete Reihe Parkplätze angelegt. Am südlichen Rand der Fläche verläuft ein von der Gerhart-Hauptmann-Straße abzweigender Fahrweg bis zur Trauerhalle.

Das Umfeld des Plangebiets zeigt sich als hauptsächlich mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in begrenztem Umfang mit Reihenhäusern bebautes allgemeines Wohngebiet. Die Gerhart-Hauptmann-Straße übernimmt dabei die Funktion einer Hauptsammelstraße der südwestlichen Wohngebiete in Richtung Nordumgehung.

8.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die westlich angrenzende Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist bereits teilweise vorhanden oder kann durch die vorhandenen Leitungen in der Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Regelung des § 55 Abs. 2 WHG innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden.

8.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

8.4 Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher nicht baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen der-

zeit nicht vor. Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. als nicht genutzte Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

8.5 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bereits frühzeitig im Planverfahren, wurde im Sommer 2020 durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd eine artenschutzfachliche Prüfung (Artenschutzfachliche Prüfung zum B-Plan „Kita Heßheim“ der Ortsgemeinde Heßheim, 04.10.2021) durchgeführt. Im Jahr 2022 wurde eine faunistische Nachkartierung des Plangebiets, des angrenzenden Friedhofs, des Alten Friedhofs, der Fläche des bestehenden Kindergartens an der Friedhofstraße, der Grünflächen um die Kirche St. Martin sowie der angrenzenden Gärten durchgeführt. Die Nachkartierung deckt mit weiteren 9 Kontrollterminen zwischen dem 26.02.2022 und dem 17.06.2022 nun auch den frühen Zeitraum der Brutperiode ab.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, werden seitens des Gutachters die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen empfohlen:

- 1) Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sofern die Rodung nicht zeitnah im Winterhalbjahr 2022 / 2023 erfolgt sind die Großbäume vor Schnitt/Fällung in der laubfreien Zeit nochmals auf Höhlungen zu prüfen.
- 2) Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (Hecken/Gebüsche) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED- Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Eine nächtliche und dauerhafte Beleuchtung des Kindergartengebäudes ist zu vermeiden.
- 3) Da das Gebäude in einem Bereich mit hohem Vogelaufkommen liegt,

zudem sich in der Nähe Gehölze befinden, ist das Risiko für Vögel an Scheiben zu kollidieren als hoch einzustufen. Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko ebenso wirksam wie nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben.

- 4) Erhaltung der Gehölzbestände, soweit möglich. Erhalten werden sollten die vitalen Baumarten Winterlinde, Bergahorn, Esche, Stieleiche und Platane sowie
- 5) Die Heckenstrukturen und die kurzgrasigen Bereiche südwestlich des Gebäudes mit Vorkommen von Wildbienen sind zu erhalten. Das Befahren der Fläche mit schwerem Gerät hat zu unterbleiben. Notfalls ist dieser Bereich, befindet er sich in der Nähe einer Zuwegung, während der Bauphase mit einem Baustellenzaun vor Befahrung/Ablagerung von Materialien, zu schützen.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorsorglich benannten Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden.

8.6 Radon

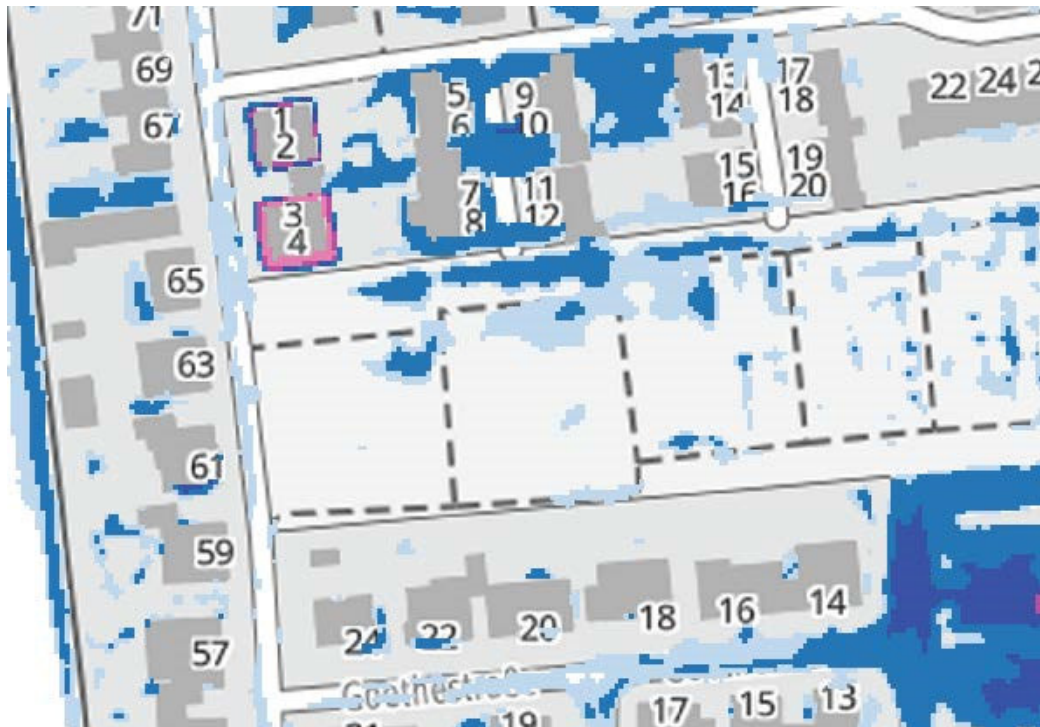
Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteins-horizonten ermittelt wurde (40 bis 100 Bq/m³).

Bei Radon handelt es sich um ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas das als Zerfallsprodukt aus den Elementen Uran und Radium entsteht. Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein. Alternativ können auch vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Radon in die Gebäude getroffen werden. Dem ursprünglichen Bebauungsplan ist daher ein umfangreicher Hinweis zum natürlichen Radonpotenzial beigelegt, so dass die Ortsgemeinde als Bauherren im Rahmen der konkreten Objektplanung in eigener Verantwortung über die gewünschte Vorgehensweise entscheiden kann.

8.7 Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Plangebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 30 cm am nördlichen Rand des Plangebiets zu erwarten. Im Bereich des Baufensters sind nur kleine Bereiche mit einer Wassertiefe von maximal 10 cm zu erwarten.

Aufgrund der geringfügig gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

8.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Baudenkmale.

Auch Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fundstellen 1, 3

und 4, bestehend aus Gräberfeldern der vorrömischen Eisenzeit, der Römerzeit und des Mittelalters sowie die Fundstelle 17 um die Lage eines ehemaligen Friedhofs im Umfeld der Kirche St. Martin, befinden sich alle östlich der Trauerhalle und werden durch die Planung nicht berührt.

9. Planung

9.1 Städtebauliche Konzeption

Wesentliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ war die Schaffung von Planungsrecht für eine zusätzliche Kindertagesstätte. Vorgesehen war grundsätzlich ein, maximal zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die vorgesehene Dachgestaltung sollte sichergestellt, dass sich das Gebäude in die umgebende Ortslage einfügt.

Die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück sollte so erfolgen, dass der Eingriff in die vorhandene Grünstruktur soweit möglich begrenzt werden kann. Die bereits vorhandenen, großkronigen Bäume werden in die Gestaltung der Freiflächen einbezogen und bieten einen - gerade für die Außenspielbereiche eines Kita-Neubaus - ungewöhnlich positiven Rahmen.

Die Erschließung der Kita erfolgt von der Gerhart-Hauptmann-Straße aus, wobei die vorhandenen öffentlichen Parkplätze in ihrer aktuellen Lage erhalten bleiben, jedoch künftig der Kita zugeordnet werden.

Durch die 1. Änderung soll an der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption festgehalten werden. Es ist nur eine Änderung der Dachneigung vorgesehen.

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ ergeben sich keine Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen.

9.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ausgehend von der konkreten Planung eines Walmdachs sind Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer weiterhin zulässig, um eine für die weitere Konkretisierung der Planung einen ausreichenden Spielraum zu erhalten.

Bei der weiteren Planung des Gebäudes hat sich allerdings gezeigt, dass eine Dachneigung von über 15° in Verbindung mit der geplanten Kubatur des Gebäudes im Bereich des Obergeschosses zu sehr hohen Raumhöhen führen würde. Eine funktionale Nutzung dieser extrem hohen Räume wäre nicht realisierbar. Aufgrund der Grundfläche des Gebäudes wäre zudem die festgesetzten Gebäudehöhe bei einer 2 geschossigen Bebauung bei der Umsetzung eines Walmdaches mit der vorgegebenen Dachneigung nicht

einzuhalten. Da aufgrund des Platzbedarfs der KITA auf jeden Fall ein 2 geschossige Bebauung erfolgen muss, kann nur durch eine Reduzierung der Dachneigung ein funktional sinnvolles und zudem mit den anderen Festsetzungen vereinbares Gebäude errichtet werden.

Durch die Verringerung der Dachneigung besteht nicht die Gefahr, dass sich das Gebäude nicht mehr in die Umgebung einfügt. Da weiterhin die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse die Ausmaße des Gebäudes begrenzt und zudem an der bislang festgesetzten Dachform festhalten wird, fügt sich das Gebäude mit seiner zulässigen Kubatur in das Ortsbild der umgebenden Ortslage einfügt.

9.4 Grünordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ ergeben sich keine Änderungen an den Grünordnerischen Festsetzungen.

Da ausschließlich die Dachneigung geändert wird, entsteht kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht nicht.

9.5 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

10. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz

setz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Die Ortsgemeinde Heßheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ gerecht zu werden.

11. Bodenordnung

Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Maßnahmen zur Bodenordnung sind damit nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 2.) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 3.) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die (reguläre) Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 3.1.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 3.2.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis 3.3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von bis 4.) Während dieser Beteiligungsverfahren gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen ein, über die in der Sitzung am abgewogen und entschieden wurde. 5.) Beschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO 6.) Der Bebauungsplan „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße, 1. Änderung“ wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Heßheim, den Holger Korn Ortsbürgermeister	
---	--

- 7.) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan „KITA an der Gerhart-Hauptmann-Straße, 1. Änderung“ in Kraft.

Heßheim, den

Holger Korn
Ortsbürgermeister