

In diesem Dokument wurden häufig gestellte Fragen nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Es dient nur der ersten Information und entfaltet daher keine umfängliche Verbindlichkeit.

ⓘ Da es sich bei dem Baugebiet Nordstadt II um ein laufendes Projekt handelt und immer wieder neue Informationen zur Verfügung stehen, wird dieses Dokument regelmäßig aktualisiert! Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

Sollten Fragen bestehen, können Sie sich jederzeit gerne an den **Fachbereich Bauen + Umwelt** wenden.

Telefon: 06252 13-1150

E-Mail: nordstadt2@stadt.heppenheim.de

I. Baurecht

a) Was darf gebaut werden?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 „Nordstadt II“ und die 1. Änderung (rechtskräftig seit 24.02.2019) regeln die zulässige Art und Weise der Bebauung im Wohngebiet Nordstadt II. Interessierte Bauherren sollten sich unbedingt über die geltenden Vorschriften des Bebauungsplans informieren.

Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen können [hier](#) jederzeit online über das BürgerGIS des Kreises Bergstraße eingesehen werden.

⇒ Direkte Links:

[Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen](#)

[Textliche Festsetzungen separat zusammen mit der Begründung](#)

⇒ 1. Änderung

[Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen](#)

Bitte beachten Sie unbedingt die textlichen Festsetzungen!

Des Weiteren wurde von der Stadt Heppenheim ein [Gestaltungshandbuch zur Nordstadt II](#) entwickelt, welches Anregungen und Hinweise zur möglichen Bebauung bietet.

ⓘ Bei der Planung eines Bauvorhabens sind eine ganze Reihe an Vorschriften zu beachten. Daher empfehlen wir Ihnen frühzeitig Kontakt zu einem Architekten (Planer) aufzunehmen. In der Regel ist es die Aufgabe des Architekten, Sie als Bauherren bei der Entwicklung und Planung des Bauvorhabens zu beraten und entsprechende Fachleute (Bodengutachter, Fachingenieure für Statik, Schall- und Wärmeschutzgutachten) zu Rate zu ziehen.

b) Sind die Grundstücke aufzufüllen? Wenn ja übernimmt dies die Stadt Heppenheim?

Die Bebauungsplanänderung umfasst unter anderem eine Änderung hinsichtlich der Festsetzung der Höhenlage. Die Baugrundstücke sind gemäß dieser Festsetzung auf Straßenniveau anzufüllen, wobei eine Toleranz von 0,40 m eingeräumt wird.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Teilbereich der Baugrundstücke, die u.a. weniger als 10 m von einer öffentlichen Grünfläche entfernt liegen. Näheres hierzu entnehmen Sie bitte den [textlichen Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Nordstadt II“](#) (Punkt 2.15.2).

Die Auffüllung des Grundstücks erfolgt durch den Bauherren gemäß den Vorgaben der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Stadt Heppenheim übernimmt im Rahmen der Erschließung keine Auffüllung von privaten Grundstücken. Näheres hierzu siehe auch [Abschnitt II h\)](#).

c) Welche Dachformen sind zulässig?

Der Bebauungsplan regelt die zulässige Dachgestaltung in den textlichen Festsetzungen (Punkt 3.1).

Zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40°. Darüber hinaus sind Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 10° - 25° zulässig. Flachdächer (Dachneigung unter 5°) sind nur dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Walmdächer oder andere Dachformen sind unzulässig.

Die Firstrichtung ist nicht vorgegeben und damit frei wählbar.

d) Sind Bauanträge grundsätzlich zu stellen?

Bei der Errichtung von Neubauten oder bei Veränderungen an bestehenden Bauten, ist eine Baugenehmigung notwendig, sofern diese nicht nach §§ 63 oder 64 HBO baugenehmigungsfrei sind.

Der entsprechende Bauantrag (vereinfachtes Verfahren gemäß § 65 HBO) bzw. die Mitteilung baugenehmigungsfreigestellter Vorhaben (§ 64 HBO) ist schriftlich bei der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße zu stellen. Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass Anträge unterschrieben, richtig und vollständig abzugeben sind. Unvollständige Anträge können **nicht** bearbeitet werden.

Für Bauberatungen stehen Ihnen zur Verfügung:

Bei Fragen zum *Bauordnungsrecht* und Genehmigungsfragen wenden Sie sich bitte an die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße

Bauaufsicht des Kreis Bergstraße

Frau Bauer

Telefon: 06252 15-5496

Kreisstadt Heppenheim

Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 21.10.2020



Bei Fragen bezüglich des Bebauungsplans, dessen Festsetzungen oder anderen *bauplanungsrechtlichen* Fragestellungen, stehen Ihnen die Mitarbeiter der Stadt Heppenheim gerne zur Verfügung.

Fachbereich Bauen + Umwelt der Stadt Heppenheim

Frau Frerichs Telefon: 06252 13-1144

e) Wann kann ein Bauantrag eingereicht werden?

Bauanträge können entweder im **vereinfachten Verfahren** (§ 65 HBO) oder im **Freistellungsverfahren** (§ 64 HBO) eingereicht werden. Die Bauvorlagen sind in jedem Fall von einer/m bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser/in anzufertigen und bei der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße einzureichen.

Bitte beachten Sie, dass bei einer Genehmigungsfreistellung keine bauaufsichtliche Prüfung und Genehmigung stattfindet. Das Bauvorhaben liegt in der ausschließlichen Verantwortung der Bauherrschaft bzw. des Architekten, die für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist. Die Beteiligung der Gemeinde erfolgt allein zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit. Eine Prüfpflicht der Gemeinde oder der Bauaufsicht besteht nicht.

Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass Sie Anträge unterschrieben, richtig und vollständig abgeben. Unvollständige Anträge können **nicht** bearbeitet werden!!

Die Bauaufsicht kann innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklären, dass auch für ein genehmigungsfreigestelltes Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Dies ist u.a. bei unvollständigen Unterlagen der Fall.

ⓘ Im Freistellungsverfahren ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Ein gesetzlicher Verstoß gegen diese Vorschriften und ein Missbrauch der gesetzlich geschaffenen Erleichterung zum Bauen, können unter anderem zu einem Baustopp oder anderen Verfügungen (z.B. Beseitigungsanordnungen, Nutzungsuntersagung) durch die Bauaufsicht führen.

ⓘ Bitte beachten Sie den neuen [Bauvorlagenerlass des Landes Hessen](#) und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Folgende Bauvorlagen sind einzureichen:

Bitte reichen Sie die unten angegebenen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Bergstraße (z.Hd. Frau Bauer) ein.		§ 65 HBO	§ 64 HBO
Die Bauvorlagen müssen eindeutig erkennen lassen, dass das geplante Vorhaben den städtebaulichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 „ Nordstadt II - 1. Änderung “ entspricht und das sonstige Ortsbaurecht eingehalten wird.			
1	Antragsformular Bauantrag <ul style="list-style-type: none"> Vereinfachtes Verfahren § 65 HBO = BAB 01 Freistellungsverfahren § 64 HBO = BAB 33 <i>Der Vordruck ist vollständig auszufüllen und von der Bauherrschaft und der entwurfsverfassenden Person zu unterschreiben.</i>	1-fach	2-fach
2	Liegenschaftsplan im Maßstab 1:500 <i>Nach dem neusten Stand und nicht älter als 1 Jahr mit Projekteintragung und evtl. Höhenangaben; ab 4 Ausfertigungen sind Kopien zulässig.</i>	3-fach	2-fach
3	Freiflächenplan <i>Haupt- und Nebenanlagen, Befestigungen, Begrünung mit Pflanzliste, inkl. Freiflächen-bepflanzung und Vorgartenbepflanzung</i>	3-fach	2-fach
4	Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 <i>Grundriss, Schnitt, Ansicht mit Höhenangabe ü. NN Grundrisse der Reihe nach vom tiefsten bis höchsten Geschoss, Schnitte und Ansichten.</i>	3-fach	2-fach
5	Bau- und Nutzungsbeschreibung <i>formlos</i>	4-fach	2-fach
6	Nachweis der Bauvorlagenberechtigung	1-fach	
7	Stellplatznachweis rechnerisch und zeichnerisch <i>Bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist die gültige Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu beachten.</i>	3-fach	2-fach
8	Abstandsflächennachweis <i>gem. HBO mit Berechnung, Zeichnung und ggf. Erläuterungsskizze</i>	1-fach	2-fach
9	Berechnung des Maßes des baulichen Nutzung <i>Grundflächenzahl (GRZ I und II), Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	3-fach	
10	Vollgeschossnachweis bzw. Nichtvollgeschossnachweis <i>zeichnerisch und rechnerisch</i>	3-fach	2-fach
11	Berechnungen		
	Des umbauten Raumes, der Wohn- und Nutzflächen	Je	Je
	Der Grundstücksfreifläche und dem erforderlichen Laubgehölzanteil	3-fach	2-fach
	Der Vorgartenfläche und dem erforderlichen Laubgehölzanteil		
12	Schallschutznachweis <i>(Lärmpegelbereiche) mit abschließender Erklärung des Sachverständigen, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Lärmpegelbereiche des Bebauungsplanes eingehalten werden</i>	3-fach	2-fach
13	Statistischer Erhebungsbogen <i>Infos finden Sie hier</i>	1-fach	1-fach

Kreisstadt Heppenheim

Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 21.10.2020



*ⓘ Bitte beachten Sie darüber hinaus, dass bei einer geplanten **Regenwasserversickerung** auf dem eigenen Grundstück ein separater Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Dieser ist unabhängig vom gewählten Verfahrensweg (Genehmigung oder Freistellung) zu stellen.*

Kontaktdaten:

Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim

Telefon: 06252 15-5527

f) Wie lange ist die Bearbeitungsdauer und wann kann ich mit dem Bau beginnen?

Die Bearbeitungszeit richtet sich nach den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. So sind für ein Freistellungsverfahren (§ 64 HBO) 4 bis 6 Wochen zu kalkulieren. Bei einem Bauantragsverfahren (§ 65 HBO) ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Monaten nach Vollständigkeit des Antrages zu rechnen.

Für alle Verfahren ist eine ausreichende Qualität und die Vollständigkeit der Unterlagen dringend zu empfehlen.

Sie können mit dem Bau beginnen, wenn Sie von der Bauaufsicht entweder eine **Baugenehmigung** (bei Bauantragsverfahren) oder eine **Bestätigung** erhalten haben, dass kein Baugenehmigungsverfahren für Ihr Bauvorhaben durchgeführt werden muss (bei Freistellungsverfahren).

ⓘ Bitte beachten Sie, dass Sie sowohl den Baubeginn wie auf die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung des Gebäudes der Bauaufsicht mitzuteilen sind. Hierfür sind die Formulare aus dem Bauvorlagenerlass zu verwenden.

g) Kann ich die Lage meiner Zufahrt auf das Grundstück frei wählen?

Grundsätzlich ja, sofern dies mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 „Nordstadt II“ (inkl. 1.Änderung) sowie den Standorten der Straßenbeleuchtung, der Baumquartiere und der öffentlichen Stellplätze vereinbar ist. Die Standorte der Nutzungen im Straßenraum finden Sie in dem [Gestaltungslageplan](#) vom 06.02.2019.

ⓘ Bitte beachten Sie, dass die Straßenbeleuchtung, Pflanzstandorte und Stellplätze im Rahmen des Straßenbaus fest angelegt werden, so dass eine Verschiebung / Versetzung nicht möglich ist.

h) Was ist eine Liegenschaftskarte und wo kann ich eine solche erhalten?

In der Liegenschaftskarte werden alle Flurstücke und liegenschaftsrechtlich bedeutsamen Gebäude mit ihren räumlichen Abgrenzungen maßstäblich nachgewiesen. Darüber hinaus enthält die Liegenschaftskarte auch zusätzliche Angaben, zu denen z. B. die Flurstücksnummer sowie die Lagebezeichnung der Grundstücke und Gebäude gehören. Der Liegenschaftsplan ist Bestandteil der einzureichenden Bauantragsunterlagen.

Liegenschaftskarten können Sie beim [Amt für Bodenmanagement](#) erhalten.

Kontaktdaten:

Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim

E-Mail: info.afb-heppenheim@hvbg.hessen.de, Telefon: 06252 127-0

II. Das Baugrundstück

a) Wie erfolgt die Erschließung?

Im Rahmen der abgeschlossenen Erschließungsarbeiten wurden neben den Straßen auch alle Versorgungsanlagen hergestellt. Hierzu zählen die Schmutz- und Regenwasserkanäle, die Trinkwasserleitung sowie die Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Telefon/Breitband.

Bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze werden die Anschlüsse für den Schmutz- und Regenwasserkanal verlegt. Alle weiteren Anschlüsse werden erstmalig nach Beantragung des Hausanschlusses durch die Bauherren verlegt und an die im Straßenraum liegenden Leitungen angeschlossen. Die Beantragung des Hausanschlusses können Sie bei den Stadtwerken Heppenheim oder bei der GGEW AG vornehmen.

Bitte beachten Sie, dass vor Baubeginn bei den Stadtwerken der Stadt Heppenheim ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen ist.

Ansprechpartner/ Kontaktdaten:

Stadtwerke Heppenheim

Kalterer Straße 4 a, 64646 Heppenheim

E-Mail: info@stadtwerke-heppenheim.de, Telefon: 06252 13-2810

b) Fallen für die Erschließung weitere Kosten an?

Das Baugebiet wird wie oben beschrieben, bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen erschlossen. Für Sie als Bauherren bedeutet dies, dass Sie für eine erstmalige Anbindung ihres Neubaus an die öffentliche Kanalisation selbst verantwortlich sind. Die Kosten für diesen Anschluss, richten sich jeweils nach der baulichen Ausnutzung des Grundstücks. An weiteren Kosten fallen für

Sie die Hausanschlusskosten der Versorgungsunternehmen auf Ihrem Grundstück an, also für Gas, Wasser, Strom, Telefon, TV, etc.

c) Wer ist als Versorger zuständig und erteilt Leitungsauskünfte?

- Telefon/Breitband: Telekommunikationsanbieter (Telekom, GGEW net., Unitymedia)
- Strom: GGEW AG, Bensheim
- Gas: GGEW AG, Bensheim
- Wasser und Abwasser: Stadtwerke Heppenheim

d) Woher bekomme ich für die Planung notwendige Anschlusshöhen?

Für das jeweilige Grundstück können Sie diese beim Planungsbüro IBE erfragen. Sie erhalten auf Nachfrage einen Planausschnitt der Kanalplanung und der Deckenhöhenplanung für genanntes Grundstück. Bei den auf den Plänen angegebenen Höhen handelt es sich jeweils um Planungshöhen.

Ansprechpartner/ Kontaktdaten:

IBE GmbH + Co. KG

E-Mail: nachricht@ibegmbh.net, Telefon: 06151 913464

e) Wie ist der Zeitablauf der öffentlichen Erschließung?

Das Baugebiet ist seit dem **01. Juli 2019** freigegeben, die Erschließungsarbeiten weitestgehend abgeschlossen - kleinere Restarbeiten werden noch durchgeführt. Bitte beachten Sie, dass es sich noch immer um eine **Baustelle** handelt und daher beim Betreten weiterhin Vorsicht walten sollte.

Die Blüten- und Rebenstraße sind bereits endausgebaut. Der Endausbau der restlichen Straßen wird in den darauffolgenden Jahren erfolgen, wenn ein ausreichend weiter Baufortschritt im Baugebiet vorliegt. In diesem Zuge werden



auch die Baumstandorte hergestellt. Aktuell sind diese durch „Schachtringe“ (siehe Abbildung) gesichert und durch Markierungen gekennzeichnet.

Die Betonelemente dienen zum einen als Sicherung und zum anderen zur Orientierung, wo sich die Baumstandorte befinden. Ein Bewegen oder Verschieben der Betonelemente ist untersagt!

Abbildung 1: Schachtring zur Sicherung der Baumstandorte

f) Muss das Grundstück noch auf Kampfmittel untersucht werden?

Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurde während des Planungsverfahrens für die Erschließungsflächen durchgeführt. Vor Freigabe des Baugebietes erfolgte für die einzelnen Baugrundstücke eine Sondierung im Auftrag der Stadt Heppenheim. Bei grundstücksbezogenen Fragen diesbezüglich und vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen wenden Sie sich bitte an die Terramag GmbH.

Kontaktdaten:

Terramag GmbH

E-Mail: info@terramag.de, Telefon.: 06181 4289990

g) Fallen weitere Kosten für die Vermessung der Grundstücke an?

Die Grundstücke sind im Rahmen des abgeschlossenen Umlegungsverfahrens neu geordnet und im Grundbuch eingetragen worden. Eine Vermessung ist daher nicht mehr erforderlich. Nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen wird im Auftrag der Stadt einmalig eine straßenseitige Grenzmarkierung durch Abmarkung erfolgen (entweder durch ein Kreuz im Bereich des Bordsteines oder durch ein Stahlrohr neben dem Bordstein), anhand derer die Grenzen für Sie vor Ort sichtbar werden.

h) Wo kann ich Bodenaushub zur Auffüllung meines Grundstücks erhalten?

Für Erdarbeiten wie z.B. Auffüllungen des Grundstücks, Ausheben der Baugrube oder Geländemodellierungen, ist jeder Bauherr eigenständig verantwortlich. Falls nicht ausreichend Bodenmaterial auf dem eigenen Grundstück vorhanden oder dieses nicht für den Wiedereinbau geeignet ist, sollte schadstofffreies Material angeliefert werden, das ähnliche Eigenschaften wie der ursprüngliche Boden aufweist. Dieses erhalten Sie in der Regel bei einem Garten- und Landschaftsbau-Unternehmen (Ga-La-Bau).

Ihr Architekt/ Fachingenieur berät Sie, ob ggf. die Möglichkeit besteht, Boden aus dem Baugebiet Nordstadt II auf einem anderen Grundstück im selbigen Baugebiet wieder einzubauen. Die Stadt Heppenheim wird keine Vermittlung übernehmen! Zu beachten ist, dass der Boden nur dann wieder eingebaut werden darf, wenn er eine entsprechende Qualität hat, das heißt keine Verunreinigungen oder Schadstoffbelastungen aufweist. Schadstoffbelastete Böden sind einer weitergehenden Entsorgung zuzuführen!

Wir möchten in diesem Zusammenhang nochmal auf den Bodenschutz hinweisen.

i) Wo erhalte ich Auskünfte über andere Grundstückseigentümer/ Nachbargrundstücke?

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist der Stadt Heppenheim nicht erlaubt grundstücksbezogene Daten an Dritte weiterzugeben. Sie haben jedoch die Möglichkeit beim **Amt für Bodenmanagement** (Kontakt Daten siehe unter Abschnitt I h) entsprechende Erkundigungen die Nachbargrundstücke betreffend einzuholen.

Der Hausbau ist wohl eine der größten Investitionen im Leben. Wer erstmals ein Haus plant, der wird mit vielen Fachbegriffen konfrontiert. Uns als Stadtverwaltung ist bewusst, dass es für Sie als Bauherren schwierig sein kann, sich mit den verschiedenen Begriffen zurechtzufinden.

Viele Entscheidungen die im Verlaufe der Planung getroffen werden müssen, können wir Ihnen leider nicht abnehmen. Aber wir hoffen Ihnen mit diesem Dokument eine Hilfestellung geben zu können, um Sie bestmöglich zu informieren und Sie in Ihrer Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, die durch das Dokument nicht beantwortet werden konnten oder wünschen Sie eine persönliche Beratung, kontaktieren Sie uns – wir helfen gerne weiter.

In diesem Sinne: Wir freuen uns, Sie bei der Planung und Vorbereitung Ihres Projektes zu unterstützen und sind gespannt, wie sich das Neubaugebiet Nordstadt II in der Zukunft präsentieren wird.