

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

Zu beachten ist, dass sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Nordstadt II noch im Bau befinden, wodurch zeitliche Verzögerungen (Witterung, Bauablauf etc.) immer noch möglich sind.

*ⓘ 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.*

## I. Baurecht

### a) Was darf gebaut werden?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 „Nordstadt II“ regelt 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](#)

### **Bitte beachten Sie unbedingt auch die textlichen Festsetzungen!**

*ⓘ Aktuell wird eine Bebauungsplanänderung durchgeführt. Diese 1. Änderung ist ergänzend zu dem bereits bestehenden Bebauungsplan bei der Planung von Bauvorhaben heranzuziehen.*

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.10.2018 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Nordstadt II" beschlossen. Die Entwurfsunterlagen können Sie [hier unter Punkt 8.2](#) einsehen.

Die öffentliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgte durch Offenlage der Entwurfsunterlagen vom 05.11.2018 – 07.12.2018. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und die 1. Änderung des Bebauungsplanes zur weiteren Beschlussfassung vorbereitet.

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 (§ 69 HBO) bzw. die Mitteilung baugenehmigungsfreier 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.

Die Baugenehmigung wird schriftlich erteilt, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

# Kreisstadt Heppenheim

## Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 07.02.2019



### 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

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 Thom Telefon: 06252 - 13 1144

Frau Struck Telefon: 06252 - 13 1332

#### **e) Wann kann ein Bauantrag eingereicht werden?**

Es wird empfohlen Bauanträge Mitte/ Ende des 1. Halbjahrs 2019 einzureichen. Einen genauen Zeitpunkt können wir Ihnen aktuell leider noch nicht mitteilen, dieser wird aber zu gegebener Zeit bekanntgeben.

#### **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) 4-6 Wochen zu kalkulieren. Bei einem Bauantragsverfahren (§ 69 HBO) ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Monaten nach Vollständigkeit zu rechnen.

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

 Bitte beachten Sie den neuen [Bauvorlagenerlass des Landes Hessen](#).

Nach Fertigstellung der Erschließung (dies gibt die Stadt Heppenheim in geeigneter Form bekannt) ist das Neubaugebiet zur Bebauung freigegeben und Sie können mit dem Bau beginnen. Voraussetzung hierfür ist, dass Ihnen eine Baugenehmigung bzw. Erklärung der Gemeinde für ein Vorhaben gemäß § 64 HBO vorliegt. Ihr Architekt wird Sie hier entsprechend beraten können.

Bitte beachten Sie auch die weiteren Vorschriften der Bauaufsicht (Baubeginnsanzeige, Bauschild usw.).

#### **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

# Kreisstadt Heppenheim

## Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 07.02.2019



vereinbar ist. Die Standorte der Nutzungen im Straßenraum finden Sie in dem [Gestaltungslageplan](#) vom 20.03.2018.

*ⓘ 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.

Liegenschaftskarten können Sie beim Amt für Bodenmanagement erhalten.

#### Kontaktdaten:

Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim

E-Mail: [info.afb-heppenheim@hvbh.hessen.de](mailto:info.afb-heppenheim@hvbh.hessen.de), Telefon: 06252 127-0

→ [Link zum Online Portal](#)

## **II. Das Baugrundstück**

### **a) Wie erfolgt die Erschließung?**

Seit Herbst 2017 sind die Erschließungsarbeiten im Gange, im Zuge derer neben den Straßen auch alle Versorgungsanlagen hergestellt werden. 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

# Kreisstadt Heppenheim

## Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 07.02.2019



E-Mail: [info@stadtwerke-heppenheim.de](mailto: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?**

- 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 bei dem **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.

#### Kontaktdaten:

IBE GmbH + Co. KG

E-Mail: [nachricht@ibegmbh.net](mailto:nachricht@ibegmbh.net), Tel.: 06151 - 91 34 64

### **e) Wie ist der Zeitablauf der öffentlichen Erschließung?**

Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich Ende April 2019 fertiggestellt sein. Nach Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erfolgt die Kampfmitteluntersuchung für alle Baugrundstücke.

Möglicher Baubeginn für die privaten Häuser: ab Juni 2019 (ohne Gewähr)!

Der Endausbau der Straßen erfolgt in den darauffolgenden Jahren, wenn ein ausreichend weiter Baufortschritt im Baugebiet vorliegt.

### **f) Kann das Gelände während der Erschließungsarbeiten betreten werden?**

Grundsätzlich ist dies nicht möglich! Es wird mit schwerem Gerät gearbeitet und die Sicherheitsbestimmungen lassen eine Begehung nicht zu. Wenn Sie Termine mit Ihrem Bauträger oder Bodengutachter vereinbaren wollen, kann in Ausnahmefällen über die Terramag ein Termin vereinbart werden.

# Kreisstadt Heppenheim

## Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 07.02.2019



### Kontaktdaten:

Terramag GmbH - Ansprechpartner Herr Schäfer oder Frau Straßmann  
Westbahnhofstraße 36, 63450 Hanau  
E-Mail: [w.schaefer@terramag.de](mailto:w.schaefer@terramag.de) oder [b.strassmann@terramag.de](mailto:b.strassmann@terramag.de)  
Tel.: 06181/428999-0

### **g) Muss das Grundstück noch auf Kampfmittel untersucht werden?**

Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurde während des Planungsverfahrens für die Erschließungsflächen durchgeführt. Vor Freigabe des Baugebietes ist für die einzelnen Baugrundstücke eine Sondierung im Auftrag der Stadt Heppenheim vorgesehen.

### **h) 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 Grenzmarkierung per Pflöcke o.ä. an den Grundstücksgrenzen erfolgen, anhand derer die Grenzen vor Ort sichtbar werden.

### **i) 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.

# Kreisstadt Heppenheim

## Baugebiet Nordstadt II

Häufig gestellte Fragen

Stand 07.02.2019



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.