

- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, den 30.08.1989
600-Schr./he

Schriftliche Festsetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Heppenheim Nr. 55, Gewerbegebiet westl. der Tiergartenstraße
zwischen B 460 und dem Beigraben (früher Hotel, jetzt Holzfach-
handel und Baustoffe für Garten und Freiland)

- 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1. SO = sonstige Sondergebiete nach § 11 (3) 1 BauNVO, großflächige Einzelhandelsbetriebe. Hier: Holzfachhandel und Baustoffe für Garten und Freiland. Ausnahmsweise im Sinne des § 31.1 BauGB zulässig sind maximal 2 % der Verkaufsfläche für Folgeprodukte (Zubehör), die im Zusammenhang mit dem in der Zweckbestimmung festgelegten Warensortiment Verwendung finden, z.B. Holzschutzmittel, Nägel, Schrauben, Beschläge....
 - 1.2. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das Bauquartier dargestellte zeichnerische Festsetzung.
 - 1.3. Die festgesetzte überbaubare Fläche und Grundfläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
 - 1.4. Die im Bebauungsplan eingetragene Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf das angrenzende Straßenniveau bezogen (Taunusstraße).
- 2.0. Bauweise, über- und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baul. Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
 - 2.1. Die Bauweise ist als "abweichende Bauweise" = **a** festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Danach können Baukörper über 50,0 m Länge errichtet werden. Die Grenzabstände sind nach der HBO einzuhalten.
 - 2.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer PKW-Stellplätzen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Ausnahme: Entlang der B 460 und Tiergartenstraße. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 3.0. Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB).
 - 3.1. Entlang der Anliegerstraße (Taunusstraße) können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen PKW-Stellflächen in einer Tiefe von 6,00 m ohne Überdachung, zwischen der Bepflanzung angeordnet werden.

- 3.2. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
- 4.0. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB).
- 4.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich von Straßeneinmündungen (Sichtflächen) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedigungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Ausnahme: Einzelstehende hochstämmige Laubbäume.
- 4.2. Vorhalteflächen für geplante Trassenerweiterungen bestehender Verkehrsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 5.0. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB).
- 5.1. Die für die Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Abgrabungen (im Bereich der Vorhaltefläche für die Erweiterung der Autobahnabfahrt bis in den Bereich Tiergartenstraße hinein) sind vom Grundstücksnutzer auf den jeweiligen Grundstücksflächen entschädigungslos zu dulden.
Die Böschungen und Abgrabungen sind in einem Neigungsverhältnis 1:2 anzulegen.
Ihre sonstige Nutzung bleibt dem jeweiligen Eigentümer überlassen.

Anstelle der Böschungen oder Abgrabungen können vom Grundstückseigentümer auch Stützmauern errichtet werden.
- 6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB).
- 6.1. Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig verändert werden.
- 6.2. Landschaftlich gehört das Gebiet zur Hartholz-Aue mit der natürlichen Hainbuchen-Auenwald-Pflanzengesellschaft und entsprechenden zugehörigen Böden: Auenlehme, Auentone auf Sand oder Kies mit Entwicklung zum braunen Auenboden.

Für eine landschaftsgerechte Pflanzung, die sich an der natürlichen Vegetation orientiert, wird für den öffentlichen und privaten Bereich folgende Pflanzengrundstruktur vorgeschrieben, die im Einzelfall mit entsprechenden Ziergehölzen angereichert werden kann:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Populus canescens (Graupappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ribes grossularia (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Virburnum Lantana (wolliger Schneeball)

(Auswahl der obigen Gehölze jeweils nach den tatsächlichen Standortverhältnissen, d.h. in Abhängigkeit von Feuchtigkeit, Nährstoffgehalt usw.).

Bäume sind mit einem Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und 1 m Höhe anzupflanzen.

- 6.3. Nichtüberbaubare Flächen, die nicht für Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4. Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der örtlichen Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- 6.5. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 20 % als Grünfläche unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen.
Pfleßmaßnahmen mit chemischen Mitteln sind nicht zugelassen.
- 6.6. Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist im Abstand von 4 - 6 Plätzen je ein Baum anzupflanzen.
- 6.7. Die Ausstellungs- und Verkaufshalle ist soweit wie möglich zu begrünen. Dies beinhaltet sowohl Wand- wie Dachbegrünung.
- 7.0. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen
§ 118 (1) 1 HBO)
- 7.1. Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.
- 8.0. Für Einfriedigungen wird festgesetzt:
§ 118 (1) 3 HBO)
- 8.1. Grenzen zur Straße
Es sind Einfriedigungen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig. Ihre Gestaltung ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.
Sie ist mindestens 1,00 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten.

Die verbleibende Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen.
Entlang der Autobahn sind die Grundstücksgrenzen durch
einen lückenlosen Zaun zu sichern.

8.2. Nachbargrenzen

Für seitliche und rückwärtige Grenzeinfriedigungen sind
Maschendrahtzäune und Mauern bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

9. Immissionshemmende Maßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Planbereich sind bei der Vorbereitung und Durchführung
der Baumaßnahmen auf der Grundlage der DIN 18005 Vor-
kehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung
von schädlichen Lärmeinwirkungen in Aufenthaltsbereichen
von Menschen beitragen (z.B. Doppelfenster, entsprechende
Grundrißgestaltung, immissionshemmende Ausführung der Außen-
wände usw.).

Als Grenzwerte gelten die Immissionsrichtwerte für Gewerbe-
gebiete: tags 65 dB (A); nachts 50 dB (A).

- Stadtbauamt -

Heppenheim, den 10.04.1989
600-K8/he

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gewerbegebiet westlich der Tiergartenstraße zwischen B 460 und Beigraben (früher Hotel jetzt Holzfachhandel und Baustoffe für Garten und Freiland)

Erfordernis der Planung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55, genehmigt am 05.06.1973, sieht an dieser Stelle in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einen 8-geschossigen Hotelneubau vor.

Auf der Grundlage der Ausweisung als Gewerbegebiet hat der Kreisausschuß des Kreises Bergstraße 1986 die Einrichtung eines Ausstellungsgeländes als I. Bauabschnitt für einen "Holzfachhandel und Baustoffe für Garten und Freiland" genehmigt.

In weiteren Bauabschnitten ist die Errichtung von ca. 2000 m² überdachter Ausstellungs- und Lagerfläche vorgesehen, für deren Genehmigung nach jüngster Aussage der Genehmigungsbehörde eine Planänderung hinsichtlich der Nutzungsart und die Ausweisung als SO = Sondergebiet erforderlich wird.

Da dies jedoch die Grundzüge der bisherigen Planung berührt, wird zur Erzielung der planungsrechtlichen Grundlagen ein neues Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Bei der o.a. bestehenden Einrichtung handelt es sich zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, die Nutzungsart ist jedoch nicht im innerstädtischen Kerngebiet unterzubringen, so daß sich die Ausweisung der SO-Fläche rechtfertigen läßt. Um aber die Siedlungsfläche nur für die vorliegende Nutzung zur Verfügung zu stellen, wird mit der Ausweisung als Sondergebiet die Nutzungsart "Holzfachhandel und Baustoffe für Garten und Freiland" im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grenze der überbaubaren Fläche sowie die Erschließung erfahren keine Änderung.

Die Gebäudehöhe sowie die festgesetzte "abweichende Bauweise" entsprechen den Ausweisungen des anschließenden Planbereiches "Gewerbegebiet westlich der Tiergartenstraße", genehmigt am 29. Nov. 1979, worin die beabsichtigte bauliche Entwicklung verwirklicht werden kann.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgt durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.


(Obermayer)
Bürgermeister