

Magistrat der Kreisstadt  
Heppenheim

Heppenheim, den 11.06.1993  
601-Schr/nh

**Schriftliche Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 96  
Heppenheim "Überführung im Schlüssel"**

---

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB in Verbindung mit  
BauNVO vom 20.01.1990

---

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**

- 1.1 Das Baugebiet ist teilweise als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 (1+2) BauNVO (ausgenommen § 8 (3) BauNVO) und teilweise als Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
  - 1.2 In Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Baustoffhandel - sowie KFZ- und KF-Zubehör-, Heizungs- und Installationsgeschäfte-, unzulässig sind.
  - 1.3 In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten unzulässig sind.
  - 1.4 Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das jeweilige Bauquartiere dargestellt zeichnerische Festsetzung.
  - 1.5 Die festgesetzte überbaubare Fläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
  - 1.6 Die im Bebauungsplan eingetragenen max. Höhen der Gebäude (§ 9 (2) BauGB) sind auf die zugehörigen Erschließungsstraßen bezogen.
2. Bauweise, über- und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie der Stellung der Gebäude § 9 (1) 2 BauGB
- 

**2.1 Im östlichen Teil des Baugebietes ist die Bauweise als "geschlossene Bauweise" = "g" § 22 (3) BauNVO festgesetzt.**

Im westlichen Teil des Baugebietes ist die Bauweise 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).  
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen lt. § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern ein entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3. Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB

---

- 3.1 Entlang der Anliegerstraßen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene PKW-Stellplätze in einer Tiefe von 6,00 m zwischen der festgesetzten Baumpflanzung angeordnet werden.  
Um Flächenversiegelung zu vermeiden, sind ihre Oberflächen versickerungsfähig auszubilden.
- 3.2 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum aus der unter Punkt 9 aufgeführten Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten.
- 3.3 Unter dem Aspekt der Knappheit an Gewerbeflächen sind die lt. Ortssatzung erforderlichen PKW-Stellplätze (soweit nicht entlang der Anliegerstraße ausreichend) innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.
- 3.4 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) 25a BauGB

---

- 4.1 Flachdächer sind zu begrünen.
- 4.2 Gebäude- und Außenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

5. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

---

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Kühleinrichtungen usw. in Zisternen Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden.

Laut Ortsrecht der Stadt Heppenheim "Allgemeine Satzung über die öffentliche Wasserversorgung und den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage" - Allgemeine Wasserversorgungssatzung - § 5a, ist eine Befreiung vom Benutzungszwang auf Antrag möglich.

Dasselbe gilt für die "Allgemeine Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage" - Abwassersatzung - § 5 (3).

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 (1) 25 a BauGB

- 6.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzangebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig variiert 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) B  
 Acer platanoides (Spitzahorn) B  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn) B  
 Betula pendula (Hängebirke) B  
 Carpinus betulus (Hainbuche) B  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Hartriegel)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)  
 Fraxinus excelsior (Esche) B  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche) B  
 Prunus padus (Traubenkirsche) B  
 Quercus robur (Stieleiche) B  
 Ribes grossularia (Stachelbeere)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Rubus idaeus (Himbeere)  
 Sambucus nigra (Holunder)  
 Ulmus carpinifolia (Feldulme) B  
 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 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

- 6.3 Nichtüberbaubare Flächen, die nicht für Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Gebrauch chemischer Mittel zur Pflege der Grünflächen ist unzulässig.
- 6.4 Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der örtlichen Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- 6.5 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind min. 20 % als Grünfläche anzulegen.

7.0 Immissionshemmende Maßnahmen § 9 (1) 24 BauGB

In Planbereichen sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen auf der Grundlage der DIN 18005 Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Lärmeinwirkungen in Aufenthaltsbereichen von Menschen beitragen (z.B. Doppelfenster, entsprechende Grundrißgestaltung, immissionshemmende Ausführung der Außenwände usw.).

Als Grenzwerte gelten die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete: tags 65db(A); nachts 50db(A).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 118 (4) HBO

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen § 118 (1) 1 HBO

- 1.1 Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist so vorzunehmen, daß ein Hellbezugswert von 70 nicht überschritten wird. Die Auswahl der Farbtöne ist mit der Stadt Heppenheim abzustimmen.

2.0 Für Einfriedigungen wird festgesetzt: § 118 (1) 3 HBO

2.1 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 0,5 m hinter der Straßenbegrenzung bzw. PKW-Stellplätzen zu errichten. Die verbleibende Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

2.2 Nachbargrenzen

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

- Stadtbauamt -

Heppenheim, den 5. Juli 1993  
601-Schr/Kö/he

### B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Überführung Im Schlüssel" für die Gewerbeansiedlung betreffend das Gebiet zwischen Bundesbahntrasse und der neuen Anbindung der Weiherhausstraße an die Westrampe der Überführung "Im Schlüssel"

---

### Erfordernis der Planung/planerische Absichten

Der Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.92 zur Änderung des Bebauungsplanes Heppenheim "Straße Im Schlüssel" Gewerbegebiet in Fläche für Gemeinbedarf, sah hier u.a. die Aufstellung von Containern zur Unterbringung von Obdachlosen vor.

Aus der damaligen Problematik ergab sich kurzfristig ein erhöhter Bedarf zur Unterbringung von Obdachlosen.

Diese Möglichkeit war als Zwischenlösung gedacht, um später Standorte für entsprechende Wohngebäude an geeigneter Stelle zu errichten.

In den damaligen Beratungen der Gremien wurde o.g. Beschluß weiter dahingehend gefaßt, die Restfläche des die "Teestube" umgebenden Areals für Asylantenunterkünfte zur Verfügung zu stellen.

Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf wurde erarbeitet und die Träger öffentlicher Belange bereits beteiligt.

Zwischenzeitlich wurde die Überführung Im Schlüssel und die Anbindung an die Weiherhausstraße fertiggestellt, mit der auch die Erschließungsstraße zum Wohngebiet Gunderslache hergestellt wurde.

Im Gewerbegebiet westlich der Tiergartenstraße sind keine geeigneten Grundstücke mehr vorhanden. Nach vorangegangenen Untersuchungen bietet sich das Areal nördlich der "Teestube" an. Der Plan ist so ausgelegt, daß alle Nutzungen nach § 8 BauNVO vorbereitet werden.

Die am 5. Mai 1993 getroffene zustimmende Magistratsentscheidung berücksichtigt schließlich auch die Lage an der Überführung Im Schlüssel, deren Weiterführung nach Westen mit Anbindung an die B 460 derzeit bereits vorbereitet wird und im Investitionsplan berücksichtigt ist.

In der Vergangenheit haben wiederholt private Anbieter Wohnraum für Asylanten bereitgestellt, wodurch das von der Stadt Heppenheim zu erfüllende Kontingent bisher nachgewiesen werden konnte.

Die zur Planung anstehende Fläche ist zwar im früheren Bebauungsplanbereich bereits als Gewerbefläche (G 3) mit den Emmissionsrichtwerten des Mischgebietes ausgewiesen. Nachdem jedoch auch

bezüglich der geänderten Straßenführung zum Wohngebiet Gunderslache eine Planänderung erforderlich wird, soll die Nutzungsart von G 3 auf GE = Gewerbegebiet mit geringfügig erhöhten zulässigen Lärmwerten (+ 5dB(A)), entsprechend der beabsichtigten Nutzung, ausgewiesen werden.

Dies entspricht auch der Ausweisung des benachbarten Bereiches mit Polizei usw.

Mit dieser Planänderung ist der Standort der "Teestube" insofern berücksichtigt, daß auf dem neben der gewerblichen Nutzung verbleibenden Grundstücksanteil von ca. 1600 qm eine großzügige Erweiterung möglich ist.

#### Entwässerung

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser können mit Anschluß an die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden.

Das Areal ist bereits im Bebauungsplan vom 27.01.1983 berücksichtigt. Die hierin ausgewiesene Gewerbefläche ist in die Berechnung des vorhandenen Kanal- und Wasserleitungsnetzes einbezogen und bedarf keiner Ergänzungen des vorhandenen Leitungssystems.

#### Versickerung von Regenwasser

Vom Wasserwirtschaftsamt Darmstadt wird die Versickerung des Regenwassers z.B. zur Erreichung verringerter Kanalquerschnitte oder zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven empfohlen. Hierbei handelt es sich um die Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden unverschmutzten Regenwassers auf den privaten Grundstücken.

Das hier vorliegende Planungsgebiet bezieht sich auf eine Fläche im Bereich des alten Neckarbettes. Für die unmittelbar anschließende Nachbarschaft wurde ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt, das im Stadtbauamt zur Einsicht vorliegt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung im Planungsbereich nicht erfüllt sind. Stattdessen ist im Bebauungsplan festgesetzt, das über die Dachflächen anfallende Regenwasser für die Grünflächenbewässerung und für Toilettenspülung zu verwenden.

#### Bodenverhältnisse/Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes. Zwischen Geländeoberfläche und dem tragfähigen Baugrund, der erst in größeren Tiefen anzutreffen ist, befinden sich nicht tragfähige Torf- und Schluffschichten. Aussagen über eine wirtschaftliche und sichere Fundierung sind in dem der Stadt Heppenheim für die unmittelbare Nachbarschaft vorliegenden Bodengutachten gemacht. Hieraus können Rückschlüsse für das vorliegende Planungsgebiet und der erforderlichen Bodenuntersuchung gezogen werden.

Das Gelände war bisher landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet keine Altlasten.

Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 94,80 m üNN (1965). Die Kellerfußböden und Tiefgaragen sind deshalb oberhalb dieser Marke angelegt.

#### Bodenordnung

Das zur Neubebauung ausgewiesene Areal befindet sich im Besitz der Stadt Heppenheim. Deshalb sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### Kosten der Erschließung

Da der Planbereich mit allen notwendigen Erschließungsanlagen versehen ist, fallen gesonderte Erschließungskosten nicht an.

#### Landschaftsplanung

Das Areal ist Teil des Bebauungsplanes zur Durchführung der "Überführung Im Schlüssel", für dessen Planbereich auf der Grundlage eines detaillierten Bepflanzungsplanes zwischenzeitlich die dort vorgesehene Bepflanzung vorgenommen wurde.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung weist die vorhandenen Baumstandorte aus, so daß kein gesonderter Landschaftsplan erforderlich ist.

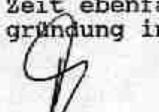
Für das zu bebauende Grundstück ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hierfür sind die Grundlagen zum einen die im Gewerbeareal ausgewiesenen Pflanzbindungen für Bäume, die mit den in der Nachbarschaft gepflanzten Bäumen an den Böschungen der "Überführung Im Schlüssel" künftig einen dichten Pflanzgürtel darstellen, zum anderen die in den schriftlichen Festsetzungen gemachten Vorgaben für die Dach- und Fassadenbegrünung, sowie die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen.

#### Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zur Unterrichtung über Ziele und Zwecke der Planung erfolgte vom 15.04. - 04.05.92 durch Aushang im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.

Die weitere Beteiligung nach § 3 (2) BauGB erfolgt zu gegebener Zeit ebenfalls durch Aushang des Bebauungsplanentwurfs nebst Begründung im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.

  
(Obermayr)  
Bürgermeister