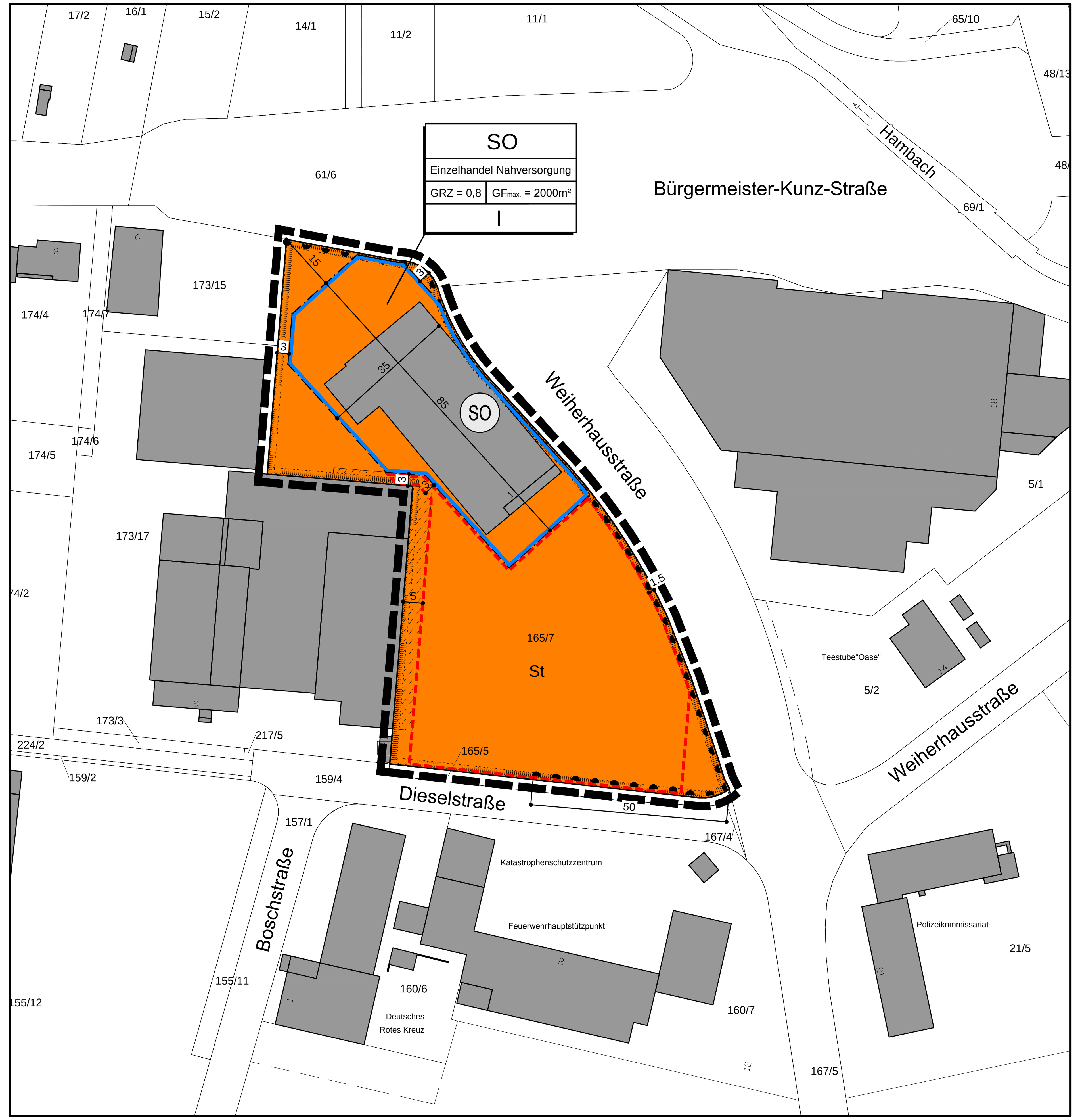
STADT HEPPENHEIM

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96 "ÜBERFÜHRUNG IM SCHLÜSSEL" FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN BÜRGERMEISTER-KUNZ-STRASSE, WEIHERHAUSSTRASSE UND DIESELSTRASSE



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel Nahversorgung"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16, 19 und 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
GF — Geschoßfläche, maximal
I — Zahl der Vollgeschosse, maximal

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

St — Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B. Sonstige Festsetzungen

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze vorhanden
165/7 — Flurstücksnummer, vorhanden
Gebäude Bestand
20 — Maßangabe in Meter
Abstandsflächen aus Baulasten
Vernässungsgefährdeter Bereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung" dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.
Zulässig sind
- Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.150 m².
- die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrt zulässig.
Innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind neben Stellplätzen mit ihren Zufahrten - im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets - auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
Offene Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

5. **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,16 m) aus der in den Hinweisen aufgeführten Auswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

5.3 Nicht überbaubare Flächen, die nicht für Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gebrauch chemischer Mittel zur Pflege der Grünflächen ist unzulässig.

5.4 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

6. **Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken)** (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
An Grenzen zu Straßen sind Einfriedungen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten. Die verbleibende Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Zu Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune und Mauern bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

7. **Werbeanlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 Abs. 1 HBO sind nur in einem 5 m breiten Streifen entlang der umgebenden Straßen zulässig. Die maximale Anzahl auf dem Flurstück 165/7 wird auf 3 Anlagen begrenzt. Entlang der Weiherhausstraße und der Dieselstraße dürfen die maximalen Maße von 5,50 m Höhe und 2,60 m Breite über angrenzendem Gelände nicht überschritten werden.
Auf dem Flurstück 165/7 ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,50 m über der Geländehöhe im nördlichen Flurstücksteil (max. Höhe: 109.25 m ü.NN) und einer Maximalfläche je Werbeschild von 5 m² zulässig.
Der nördliche Grundstücksteil im Sinne der obigen Festsetzung umfasst die in einem Abstand von bis zu 20 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 61/6 (Bürgermeister-Kunz-Straße) liegenden Flächen.

C. HINWEISE

Begrünung

Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Esche	Fraxinus excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Stachelbeere	Ribes grossularia
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus caprinifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mit dem Bauantrag ist der örtlichen Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Im Bereich des Gehweges nördlich der Dieselstraße (südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) liegen ein 20-kV-Kabel der HEAG sowie ein Hydrantenanschluss. Bei Baumpflanzungen sind die Leitungsvorschriften der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten.

Niederschlagswasser

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt. .
Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Baugrund

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Schallschutz

Das Planungsgebiet ist in Hinblick auf die Emissionsmöglichkeiten eingeschränkt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann daher der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gefordert werden.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.
Soweit Rodungen von Sträuchern und Bäumen erforderlich werden sollten, sind diese außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB — 03.11.2014

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB — 08.11.2014

3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: — 05.11.2014

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung — 03.11.2014

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — 08.11.2014

6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
von: 17.11.2014
bis: 19.12.2014

7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. — 21.07.2015

8. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB — 21.07.2015

Heppenheim, den 22.07.2015

gez. Rainer Burelbach
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Heppenheim, den 27.07.2015

gez. Rainer Burelbach
Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am — 05.08.2015
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Heppenheim, den 07.08.2015

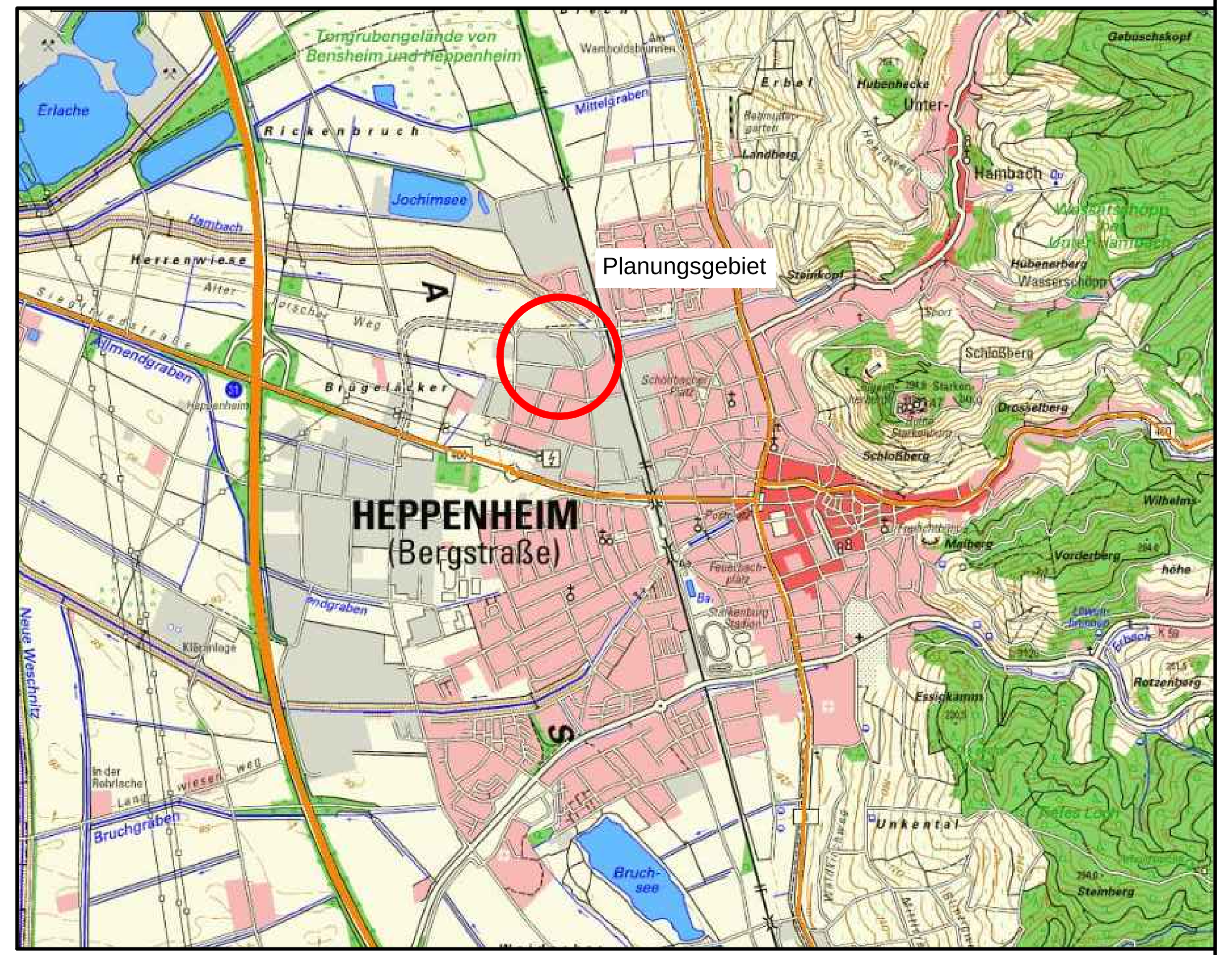
gez. Rainer Burelbach
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl I S. 178)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D- 67065 LUDWIGSHAFEN- RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/ 54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35
e - Mail: info @ piske . com

BAUH.	Stadt Heppenheim	PROJ.NR.	1394	PLAN NR.	BP
PROJEKT	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Überführung im Schlüssel" für den Bereich zwischen Bürgermeister-Kunz-Straße, Weiherhausstraße und Dieselstraße	BEARB.	Vi		
		GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	110/38	DATUM	21.07. 2015
		BAUH.			

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB — 03.11.2014

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB — 08.11.2014

3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: — 05.11.2014

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung — 03.11.2014

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — 08.11.2014

6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
   von: 17.11.2014
   bis: 19.12.2014

7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. — 21.07.2015

8. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB — 21.07.2015

   Heppenheim, den 22. JULI 2015

   Rainer Burelbach
   Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

   Heppenheim, den 27. JULI 2015

   Rainer Burelbach
   Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 05. AUG. 2015
    tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Heppenheim, den 07. AUG. 2015

    Rainer Burelbach
    Bürgermeister