

- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, den 13. März 1995
601-Schr/nh

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße, Heppenheim, Flur 17, zwischen Stadtbach - Firmengelände MUK und Graben „In der Saulache“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO vom 20.01.1990

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

1.1 G 2 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, mit Ausnahme erdverarbeitender Betriebe. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

G 3 = Gewerbegebiet, welches den Einschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes entspricht.
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das Areal 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.

2.0 Bauweise, über- und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen 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.

2.2 Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen PKW-Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine PKW-Stellplätze zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, sowie Einfriedigungen (Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO) werden zugelassen. Einfriedigungen sind 1,00 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten. (weiteres s. II. Punkt 4).

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

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Viernheimer Straße (Grünfläche im FLN-Pl.) können für die Nachbarbebauung (Hochhäuser) anstelle der nicht nutzbaren Tiefgaragenplätze (Grundwasser) PKW-Einstellplätze an den im Ent-

wurf eingetragenen Stellen zwischen den Baumreihen eingerichtet werden. Sie sind mit wassergebundenen Oberflächen auszubilden.

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

- 4.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig verändert werden.
- 4.2 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)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Populus canescens (Graupappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Ribes grossularia (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum 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 in 1,00 m Höhe anzupflanzen.

- 4.3 Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der örtlichen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
-

- 5.1 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 20 % als Grünfläche unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen.
Pflegemaßnahmen mit chemischen Mitteln sind nicht zugelassen.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO in der Fassung vom 20.12.93 (GVBl. I Nr. 32, 1993, S. 655 ff)
-

1.0 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) 3 HBO

- 1.1 Um Trinkwasser einzusparen, ist für die Toilettenspülung und die Grünflächenbewässerung von den Dachflächen Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen.
Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der „Empfehlung für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden“.

2. Traufhöhen § 87 HBO

- 2.1 Im Bebauungsplan sind maximale Traufhöhen festgesetzt. Sie beziehen sich auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Punkt an der Viernheimer Straße = 98.00 ÜNN.
Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Unterkante des Dachsparrens.
Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika als Traufhöhe festgesetzt.

Bei maximal 10 % der überbauten Grundfläche können Gebäudeteile höher als die maximal festgesetzten Traufhöhen von 15,00 m über 98.00 ÜNN ausgebildet werden, wenn sie als Gebäudeteile zur Installation von technischen Einrichtungen oder zur Belichtung des Gebäudes dienen (Höhe maximal 20,00 m) § 31 (1) BauGB.

3. Begrünung der Gebäude § 87 (5) HBO

- 3.1 Die neu zu erstellenden Gebäude sind soweit wie möglich zu begrünen. Das beinhaltet sowohl Wand- als auch Dachflächen.

4. Einfriedigungen § 87 (1) HBO

- 4.1 Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen bis max. 2,00 m Höhe sind zulässig. Sie sind so zu errichten, daß die Bepflanzung außerhalb der Einfriedigungen liegen (entlang öffentlicher Straßen und Wege). Dadurch wird gewährleistet, daß auch größere Tiere die Anpflanzung als Lebensraum nutzen können (weitere Festsetzungen s. I. Punkt 2.2).

- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, den 13. März 1995
601-Schr/nh

Begründung

zur Änderung bzw. Ergänzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Heppenheim „westlich der Viernheimer Straße“, Flur 17, zwischen Stadtbach, Firmengelände MUK und Graben „In der Saulache“

In dem seit 16.12.91 rechtskräftigen Bebauungsplanes Heppenheim „westlich der Viernheimer Straße“ ist die Erschließung des ca. 2,5 ha großen Baugebietes bisher nur durch die Einfahrt gegenüber der Einmündung der Gießener Straße in die Viernheimer Straße angedeutet.

Nachdem nun die exakte Aufteilung der künftigen Baugrundstücke bekannt ist, kann auch die genaue Straßenführung in das Baugebiet hinein entsprechend ergänzt werden.

Von dieser als Stichstraße mit Wendemöglichkeit für PKW und LKW konzipierten Verkehrsfläche kann die Erschließung der vier künftigen Grundstücke nach Bedarf der jeweiligen Planung erfolgen.

Die erforderliche Planänderung wurde zum Anlaß genommen, sowohl im Bebauungsplan als auch in der schriftlichen Festsetzung Korrekturen und Ergänzungen vorzunehmen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren:

1. Im früheren Bebauungsplan war mit 96,00 ÜNN eine Orientierungshöhe des tiefer liegenden Geländes eingetragen, die jedoch keine Bindung für das jeweilige Grundstücksniveau sein sollte.
Nachdem die innere Erschließungsstraße in der Höhe vorgegeben ist, wurde die frühere Orientierungshöhe herausgenommen.
2. Am Rand des nördlichen Planbereichs wurde unter den festgesetzten Baumpflanzungen unversiegelte Parkplätze ausgewiesen.
Nachdem in der Art der Bepflanzung keine Änderung vorgenommen wurde, ist kein Anlaß zur Änderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gegeben.
3. Bei der detaillierten Planung der ersten vorliegenden Objektplanung hat sich die festgesetzte Gebäudehöhe von 14,00 m im Hinblick auf die mögliche Anzahl der Geschosse als zu gering erwiesen. Es wurde deshalb die Höhe von 14,00 m auf 15,00 m geändert.

Um innerhalb einer Baumaßnahme einen weiteren Spielraum in der Höhenentwicklung für einzelne Bauteile zu ermöglichen (technische Anlagen, Belichtungselemente ...) werden auf der Grundlage des § 31 (1) BauGB Ausnahmen dahingehend ermöglicht, daß auf einer Fläche bis maximal 10 % des Bauobjektes eine Überschreitung der Höhe bis max. 20,00 m zulässig ist.

Da sonstige Belange der Planung wie Ver- und Entsorgung, Landschaftsplan, landschaftspflegerische Maßnahmen usw. nicht betroffen sind, wird die Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.



(Reiter)
Erster Stadtrat

16