

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE 2 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Erdverarbeitende Betriebe sind nicht zugelassen.
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§1 (5) BauNVO).

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Angaben der im Plan dargestellten
Nutzungsschablonen maßgebend.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte überbaubare Fläche und Grundfläche ist die jeweils maximal
zulässige. Sind mehrere Festsetzungen getroffen, so gilt die niedrigste
Festsetzung.

1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für das GE wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt, (§ 22 (4) BauNVO),
es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
Die Grenzabstände gemäß HBO sind einzuhalten.

1.5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind
grundsätzlich zugelassen.

1.6 Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze (auch wenn diese begrünt werden) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach HBO und der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim.

Im Bereich der Stellplätze sind sämtliche befestigte Flächen mit Belägen auszuführen, die als wasserdurchlässig gelten (zulässig sind: Porenpflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt, Betonpflaster mit breiten Fugen).

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder der Erschließungsstraße sind von jeder Bebauung sowie von jeder sichtbehindernden Pflanzung freizuhalten. Die Freihaltefläche richtet sich nach Tabelle 14 der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95) in der ergänzten Fassung 1995. Die Schenkellänge entlang der Tiergartenstraße beträgt jeweils 70 Meter in nördlicher und südlicher Richtung. Pflanzungen und Einfriedigungen dürfen hier eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Zufahrtbereiche dürfen zu den Grundstücken eine Länge von max. 1/3 der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze bzw. maximal 12,0 m Länge nicht überschreiten. Gemäß der im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen sind von der Tiergartenstraße aus keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

1.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen auf privaten Grundstücken sind mit einem Leitungsrecht sowie einem Gehrecht zur Pflege und Unterhaltung zugunsten der Stadt Heppenheim zu belasten.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot Randeingrünung

Gemäß Planzeichnung sind entlang der äußeren Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume können je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig verschoben werden.

Es sind die in nachfolgender Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Wiesenflächen sind als extensive Wiesen mit zweischüriger Mahd vorzusehen.

Pflanzgebot auf den Flächen I und II

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung bzw. Darstellung im ursprünglichen Bebauungsplan (vor der 1. und 2. Änderung) sind im Bereich I insgesamt 64 Bäume und im Bereich II insgesamt 43 Bäume zu pflanzen.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim bleiben davon unberührt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf der privaten Grünfläche an der Tiergartenstraße sind Hochstammpflanzungen mit Kaiserlinden (*Tilia int. "Pallida"*) auszuführen.

Pflanzenqualitäten

Die Pflanzenqualität hat den Gütebestimmungen der FLL (=Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu entsprechen. Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 (= ca. 5 cm Durchmesser), Sträucher mind. 2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm hoch.

Dachbegrünung

Flachdächer sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen und mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu bepflanzen.

Fassadenbegrünung

Je angefangene 10 m Gebäudelänge in der Abwicklung ist ein Ranker, Kletter- oder Schlinger gem. Pflanzliste vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Durch Planeinzeichnung sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Pflanzungen gekennzeichnet, die zu schützen und dauernd zu erhalten sind (Vogelschutzhecken entlang des Grabens "In der Saulache").

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5 bis 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen. Innerhalb der überbaubaren Flächen können Stützmauern bis zu 1,5 m Höhe entsprechend den örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen hergestellt werden.

1.13 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, § 9 (1) BauGB

Rangier- und Umschlagflächen

Rangier- und Umschlagflächen, sowie Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder bewegt werden, sind zu überdachen oder das Regenwasser ist zu sammeln und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

1.14 Höhe der baulichen Anlagen, § 9 (1) BauGB und § 18 BauNVO

Höhenlage, Bezugspunkte

Als Bezugspunkte für die Höhe der Gebäude gilt den im Bebauungsplan eingezeichneten Punkt auf der Viernheimer Straße = 98.00 ü.NN.

Maximale Höhen

Im Bebauungsplan sind maximale Traufhöhen festgesetzt (siehe auch 2.2).

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

2.1 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

§87 (2) 3 HBO

Regenwasser aus Dachflächen ist gemäß der Ortssatzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Stadt Heppenheim in Zisternen aufzufangen und einer Verwendung zuzuführen.

2.2 Bebauungsform und Dachgestaltung § 32 HBO

Mindestens 50 % der Flachdachflächen einschließlich der Flachdachflächen von Nebengebäuden, Carports, Garagen u. a. sind zumindest extensiv, d.h. mit einer Mindestsubstratstärke von 5 cm zu begrünen.

Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind die zur Belichtung und Energiegewinnung genutzten Dachflächen.

Nicht zulässig sind kupfer-, zink-, oder bleibedeckte Dachflächen.

Bei maximal 10 % der überbauten Grundfläche können Gebäudeteile höher als die maximale Höhenfestsetzung ausgebildet sein, wenn sie als Gebäudeteile zur Installation von technischen Einrichtungen wie Anlagen zur Solarnutzung oder zur Belichtung des Gebäudes dienen, § 31 (1) BauGB.

Traufhöhen § 87 HBO

Im Bebauungsplan sind maximale Traufhöhen festgesetzt. Sie beziehen sich auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Punkt auf der Viernheimer Straße = 98,00 ü.NN. Die Traufhöhe ist bei Flachdächern definiert als Oberkante der Attika.

2.3 Gestaltung der Garagen u. Stellplätze § 50 HBO

Private Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. (siehe auch 1.6)

2.4 Werbeanlagen § 13 HBO

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 HBO dürfen die maximalen festgesetzten Gebäudehöhen in der jeweiligen Baugruppe nicht überschreiten.

Werbeanlagen bis 2,0 m Breite und 5 m Höhe sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. neben Zufahrten) zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

3. **HINWEISE**

3.1 "Mutterboden"

Humoser Oberboden und Unterboden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Die Böden sollen einer Wiederverwendung zugeführt werden. Oberboden darf nicht mit Unterboden vermischt werden. (§ 4 BodenSchG, § 202 BauGB).

3.2 Lagerung von Erdaushub

Als Lager von Bodenmaterial sind geeignete Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

3.3 Bodenverdichtung

In den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden und die natürliche Bodenstruktur zu schützen.

3.4 Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Neckarschleifen. Der Untergrund kann kleinräumig stark variieren. Für jede Baumaßnahme ist ein separates Baugrundgutachten erforderlich.

3.5 Grundwasser

Der höchste gemessene Grundwasserstand in Gebiet ist mit 94.70 m ü.NN. gemessen worden. Für die Beurteilung der Auftriebssicherheit von Gebäuden sollte 95.00 m ü.NN angenommen werden.

4. ANHANG / PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste Bäume / Hochstämme

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Quercus robur</i>	Eiche	1. Ordnung
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	1. Ordnung
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	1. Ordnung
<i>Salix alba</i>	Silberweide	1. Ordnung
<i>Tilia intermedia "Pallida"</i>	Kaiserlinde	1. Ordnung
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	1. Ordnung

Pflanzenliste Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	3-6 m
<i>Fallopia aubertii</i>	Schling-Knöterich	3-10
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera x heckrottii</i>	Geißblatt	1-3 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m
<i>Vitis vinifera "Phoenix"</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m

Pflanzenliste Wildobstarten

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	2. Ordnung
<i>Malus domestica</i>	Hausapfel	3. Ord.
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel	3. O.
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	2. O.
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	2. O.
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	2. O.

Pflanzenliste Kulturobstarten

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	
Äpfel	Berner Rosenapfel	2. Ordnung	
	Bohnapfel	2. Ord.	
	Engelsberger	2. O.	
	Grahams Jubiläumsapfel	2. O.	
	Grüner Stettiner Hausapfel	2. O.	
	Joseph Musch	2. O.	
	Linsenhofer Renette	2. O.	
	Salemer Klosterapfel	2. O.	
	Schwaigheimer Rambour	2. O.	
	Spätblühender Wintertafelapfel	2. O.	
	Teuringer Rambour	2. O.	
	Birnen	Gelbmöstler	2. O.
		Grüne Jagdbirne	2. O.
		Mollenbusch	2. O.
Oberösterreichischer Weinbirne		2. O.	
Palmischbirne		2. O.	
Schweizer Wasserbirne		2. O.	
Wildling von Einsiedeln		2. O.	
Kirschen	Unterländer	2. O.	
	Hedelfinger	2. O.	
	Glemser	2. O.	
	Dollenseppler	2. O.	
	Mödinger	2. O.	
	Ritterkirsche	2. O.	
	Schwäbische Weinweichsel	2. O.	
	Schattenmorelle	2. O.	

Pflanzenliste Hecken und Feldgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Baum2.Ord
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	Baum2.Ord
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Baum2.Ord
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Hausapfel	Baum3.Ord
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel	Baum3.Ord
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	Baum2.Ord
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	Baum1.Ord
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Baum1.Ord
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	G S
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	G S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball	G S

GS = Großstrauch / NS = Normalstrauch / KS = Kleinstrauch

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße zwischen dem Stadtbach, Firmengelände MUK und dem Graben „In der Saulache“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfaßt das Areal westlich der Tiergartenstraße (ehemals Viernheimer Straße) zwischen dem Stadtbach, Firmengelände MUK und dem Graben „In der Saulache“. Konkret überplant werden dabei die Grundstücke Gemarkung Heppenheim, Flur 17 Nr. 11/4, 60/1, 66, 20/3 tlw., 22/3 tlw., 64, 65, 63/4, 61/5, 62/1 und 19/14 tlw..

Planungsanlaß

Die Nassovia Beteiligungsgesellschaft mbH, Wiesbaden, hat den im Geltungsbereich liegenden „Arkade-Komplex“ (Donnersbergstraße 1) im Zwangsversteigerungsverfahren erworben und beabsichtigt nun verschiedene Nutzungsänderungen innerhalb des Gebietscharakters (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO). Im einzelnen sollen dabei die Flächen, welche ursprünglich als Hotel, Konferenzräume und Gaststätte ausgewiesen waren, nunmehr in Büroflächen umgenutzt werden. Ferner ist beabsichtigt, die im Kellergeschoß bislang als Einstellplätze vorgesehenen Flächen jetzt neu als Lagerflächen zu verwenden. Darüber hinaus werden noch kleinere Änderungen (Überdachungen, Aufzugsanlage) beantragt, die sich aber auf die Nutzungsart des Gebäudes nicht auswirken.

Zum Nachweis der damit erforderlichen Stellplätze beabsichtigt die Nassovia Beteiligungsgesellschaft, eine Teilfläche des östlich des Arkadegebäudes liegenden städtischen Grundstücks Gemarkung Heppenheim, Flur 17 Nr. 62/1 zu erwerben. Da der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 102 auf diesem Grundstück allerdings öffentliche Parkplätze festsetzt, wäre vor einer Grundstücksveräußerung zunächst der Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß neu private Stellplätze festzusetzen sind. Hierbei sollen die im (Alt-)Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote unverändert übernommen werden. Dabei böte es sich an, die auch südlich der Donnersbergstraße festgesetzten Parkplätze auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 17 Nr. 64 ebenfalls in Stellplätze umzuwidmen und auch die dortigen Pflanzgebote zu übernehmen. Da die Nassovia Beteiligungsgesellschaft auch einen Teil des westlich des Arkadegebäudes befindlichen städtischen Grundstück Flur 17 Nr. 60/1 erwerben möchte, um hier ebenfalls Stellplätze zu errichten, verschiebt sich

damit auch die Grenze unterschiedlicher Nutzungen entsprechend. Der vorliegende Änderungsentwurf zum Bebauungsplan beinhaltet diese Überlegungen.

Des weiteren berücksichtigt dieser Änderungsentwurf bereits Flächen für einen späteren vierspurigen Ausbau der Tiergartenstraße sowie eine mit dem geplanten Gewerbegebiet Süd einhergehende Verschwenkung des Straßenkörpers Tiergartenstraße in südlicher Richtung.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in diesem am westlichen Stadtrand gelegenen Gewerbegebiet liegt darin begründet, daß man eine Schwächung des Standortes Innenstadt aus städtebaulicher Sicht minimieren möchte.

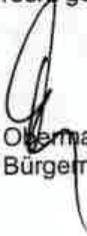
Insgesamt betrachtet kann hier die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden.

Naturschutzrechtliche Belange

Die naturschutzrechtlichen Belange erfahren im vorliegenden Fall keine Änderung; die entsprechenden Festsetzungen des (Alt-)Bebauungsplanes werden übernommen. Mit der geplanten Bebauungsplanänderung soll lediglich bestehendes Baurecht planungsrechtlich modifiziert werden, zusätzliche Bauflächen entstehen keine.

Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden von der vorliegenden Planung ebenfalls nicht tangiert. Zugunsten der vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle ist auf dem Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 17 Nr. 62/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.


Obermayr
Bürgermeister