

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 17.01.1990
600-Schr/he

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf für den Bereich östlich der Tiergartenstraße zwischen der Straße "In der Lahrbach" und der Lorscher Straße (B 460)

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

- 1.1. GE2 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Ausnahme von erdverarbeitenden Betrieben.
In Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Baustoffhandel, sowie KFZ- und KFZ-Zubehörhandel, Heizungs- und Installationsgeschäfte - unzulässig sind.
- 1.2. SO = Sonstige Sondergebiete nach § 11 (3) 1 BauNVO, großflächige Einzelhandelsbetriebe. Hier: Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittel- und KFZ-Fachmarkt.
- 1.3. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das Bauquartier dargestellte zeichnerische Festsetzung.
- 1.4. Die festgesetzte überbaubare Fläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
- 1.5. Die im Bebauungsplan eingetragene Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf das angrenzende Straßenniveau bezogen (Tiergartenstraße).

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). 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. Garagen und Stellplätze sind auf den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Stellen zulässig. Soweit diese nach der Berechnung der örtlichen Stellplatzsatzung nicht ausreichen, sind die weiteren erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Die neu zu erstellenden Stellplätze sind zur Vermeidung einer weiteren Flächenversiegelung mit einer wassergebundenen, versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen

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

4.1. Mindestens 25% der nicht überbauten und nicht zur Nutzung als Stellplatz- oder Gargenfläche ausgewiesenen Grundstücksfläche sind als Gehölzpflanzung anzulegen. Der zeichnerisch dargestellte, zu erhaltende oder anzupflanzende Baumbestand ist hierauf nicht anzurechnen. Es sind ausschließlich Gehölze der nachfolgend aufgeführten Auswahlliste I zu verwenden.

Auswahlliste I.

B = Baum

Acer campestre - Feldahorn
Acer Platanoides - Spitzahorn (B)
Carpinus betulus - Hainbuche (B)
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche (B)
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche (B)
Prunus padus - Traubenkirsche (B)
Quercus robur - Stieleiche (B)
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Ribes grossularia - Stachelbeere
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Holunder
Tilia cordata - Winterlinde (B)
Virburnum Lantana - wolliger Schneeball

In der Mischbepflanzung sind mind. 10% Bäume zu verwenden. Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt maximal 1,2 m.

4.2. Der zeichnerisch dargestellte Baumbestand ist zu erhalten. Nachpflanzungen dürfen ausschließlich mit Bäumen der Aus-

wahlliste I vorgenommen werden.

Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße H 3 x v 14 - 16 anzupflanzen.

- 4.3. Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind Einzelbäume der Auswahlliste I anzupflanzen und zu unterhalten.

Von den dargestellten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße H 3 x v 14 - 16 anzupflanzen.

- 4.4. In den Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nachfolgender Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste II

Acer Platanoides (Spitzahorn)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Esche)
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße H 3 x v 16 - 18 anzupflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4,0 qm freizuhalten und gegen Bodenverdichtungen zu sichern.

- 4.5. Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen sowie die bestehenden Gebäude sind soweit wie möglich zu begrünen. Dies beinhaltet sowohl Wand- wie Dachbegrünungen.

Aus sicherheitstechnischen Gründen werden HEAG-Einrichtungen von Begrünungsmaßnahmen an Wänden und Dächern ausgenommen.

- 4.6. Mit den Bauanträgen ist der örtlichen Genehmigungsbehörde ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

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

-
- 5.1. Mindestens 50% der tatsächlich nicht überbauten innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind mit einer Vegetationsschicht aus Gräsern und Kräutern als extensiv zu pflegende Grünfläche anzulegen. Eine Mahd ist maximal 1 mal pro Jahr zulässig.

- 5.2. Bei der Unterhaltung von Grünflächen ist der Einsatz von Mineraldünger sowie chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig.

6.0. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 (1) 21 BauGB)

6.1. Leitungsrechte für Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a. mehr sind entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken einzuräumen. Die Rechte müssen zugunsten der Stadt oder anderer Versorgungsträger grundbuchrechtlich gesichert sein.

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 sind mindestens 1,00 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten und in geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzhecken zu integrieren.

9.0. Nachbargrenzen

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

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

10.1. Im Planbereich 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 65 dB (A); nachts 50 dB (A).

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, Mai 1990
600-Schr/he



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für den Bereich östlich der
Tiergartenstraße zwischen der Straße "In der Lahrbach" und der
Lorscher Straße (B 460)

Erfordernis der Planung/planerische Absichten

Für den zur Planung anstehenden Bereich bestehen derzeit zwei
rechtskräftige Bebauungspläne und zwar:

1. der Bebauungsplan Nr. 40 für die Fläche zwischen Lorscher
Straße (B 460) und der Straße Straße "Am Steinern Weg" und
2. der Bebauungsplan Nr. 34, einschließliche zwei Änderungen für
die Flächen zwischen der Straße "Am Steinern Weg" und der
Straße "In der Lahrbach".

Diese Bebauungspläne weisen das jeweilige Baugelände als Gewerbe-
gebiet nach § 8 BauNVO aus.

Das durch Beschluß der Stadtveordnetenversammlung vom 07.12.1989
eingeleitete Bauleitplanverfahren hat zum einen zum Ziel bei den
überwiegend bebauten und genutzten Gewerbegrundstücken die bisher
fehlende Einschränkung durch entsprechende schriftliche Fest-
setzungen nachzuholen und damit Umnutzungen in Verkaufsflächen
auszuschließen, zum andern soll auf der relativ kleinen zur Ver-
fügung stehenden freien Fläche durch die Ausweisung von "Sonder-
gebiet" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung
weiterer Geschäftsflächen geschaffen werden.

- . Die ausgewiesene Sonderbaufläche für die Einrichtung neuer
Geschäftsflächen ist aufgeteilt in drei Bereiche, wovon in
einem die Erweiterung des OBI-Marktes um ca. 1800 qm Brutto-
verkaufsfläche durch die Ausweitung des Anteils Gartenmarkt
beabsichtigt ist.
- . Für die nördliche Fläche im Anschluß an die bestehende Zufahrt
von der Tiergartenstraße liegt der Genehmigungsbehörde bereits
ein Bauantrag für die Nutzung einer Teilfläche von ca. 870 qm
Bruttofläche als KFZ-Fachhandel sowie der Restfläche von ca.
650 qm für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor.
- . Mit dem Angebot der letztgenannten Fläche konnte erreicht
werden, daß das interessierte Unternehmen seine Ansiedlungsab-
sicht aus dem "Gewerbegebiet westlich der Tiergartenstraße"
aufgab, wo durch den Stadtveordnetenbeschuß vom 07.12.1989
künftig keine Geschäftsnutzung dieser Art mehr zulässig ist.

Die dritte Fläche im südöstlichen Planungsbereich ist im Hinblick auf die günstige Lage in der Nachbarschaft von toom- und OBI-Markt ebenfalls mit der Absicht ausgewiesen, durch die baldige Bereitstellung als Sondergebiet weitere Einzelhandelsbetriebe aus dem westlichen Gewerbegebiet abzuwerben, für die dort bereits Baugenehmigungen vorliegen,

Bei einer baldigen planungsrechtlichen Grundlage haben diese Absichten gute Chancen der Verwirklichung, da der vorliegende Standort bessere Lagebedingungen aufweist. Von der hier unbebauten Grundstücksfläche von ca. 3.500 qm wird nach Abzug der nötigen und auf dem Grundstück nachzuweisenden PKW-Stellplätze eine Bruttogeschoßfläche von maximal 2200 qm verbleiben.

Die sich zunächst stellende Frage einer möglichen negativen Auswirkung auf den zentralen Innenstadtbereich wird durch die aufgezeigte Größe und Nutzung der ausgewiesenen Sonderbauflächen weniger gewichtig. Die Ausweisung der hier nicht mehr erweiterbaren Sonderbaufläche wird daher für vertretbar beurteilt.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Gewerbe- und Sonderbauflächen erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen der Tiergartenstraße, des Steinern Weges und der Straße "In der Lahrbach".

PKW-Stellplätze

Für die bereits bestehenden Gebäude sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden und im Bebauungsplan ausgewiesen.

Für die neu zu erstellenden baulichen Anlagen sind, soweit die dargestellten Plätze außerhalb der Bauflächen nicht ausreichen, die weiteren Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

Die notwendigen neu zu erstellenden PKW-Stellplätze sind zur Vermeidung einer weiteren Flächenversiegelung in wassergebundener, versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Je 4 - 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zur Anpflanzung festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich. Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Regenwasserableitung erfolgt in das ebenfalls in ausreichenden Querschnitten bereits vorliegende Kanalnetz und bedarf keiner Ergänzung.

Landschaftsplan

Für das gesamte Areal ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Hecken aufgenommen worden und durch Erhaltungsgebot im Bebauungs-