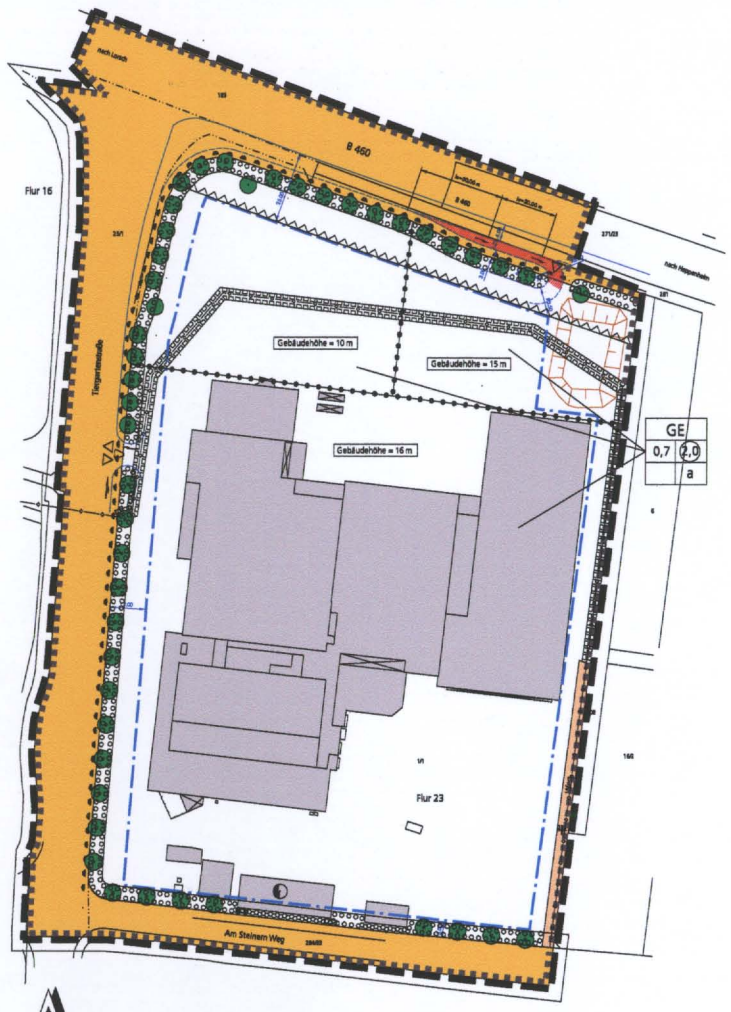
Bebauungsplan "Sondergebiete östlich der Tiergartenstraße - Teil II; Gewerbegebiet ehemaliges Escom-Gelände"

19.05.2004



Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 50 70 m

- Nach dem Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1999, (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- der Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

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

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 0,7 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

2.2 (2,0) Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Umspannstation

6.0 Hauptversorgungs- und Haupptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 bestehender Regenwassersammler DN 800 / DN 900

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a und Abs 6 BauGB)

7.1 zu pflanzender Baum

7.2 zu erhaltender Baum

7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.0 Sonstige Planzeichen

8.1 mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heppenheim zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.2 Bauverbotszone aufgrund § 9 FStrG Abstand zum Fahrbahnrand B 460 = 25 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.3 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - hier vernässungsgefährdete Flächen; siehe C 5.0 (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teil II (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8.6 bestehende Gebäude

8.7 Weg

8.8 Ein- bzw. Ausfahrt als Ausnahme gem. § 31 für den Zeitraum der auf Widerruf erteilten Genehmigung (siehe Festsetzung A 7.0 und Hinweis C 2.0)

9.0 Nachrichtliche Übernahme

9.1 bestehender Fahrbahnrand

9.2 vorgesehene Verkehrsführung und Lage der auf Widerruf gem. § 8a FStrG als Sondernutzung zu genehmigenden Einfädelspur

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Ausnahme von erdverarbeitenden Betrieben und offenen Lagerplätzen.

Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Baustoffhandel sowie Kfz- und Kfz-Zubehörhandel, Heizungs- und Installationsgeschäften - sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.2 Die maximale Gebäudehöhe ist im Plan eingetragen. Davon ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen. Bezugspunkt ist das Niveau der angrenzenden Tiergartenstraße in der Mitte der längsten angebauten Grenze. Oberer Bezugspunkt ist bei Sattel- und Pultdächern der First und bei flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung.

2.0 Bauweise, über- und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für das Plangebiet wird "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
Offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50,0 m.
Die Grenzabstände sind nach der HBO einzuhalten.

2.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Regelung sind Zäune und Einfriedungen sowie Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 Abs 2. BauNVO ausgeschlossen.

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

3.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Zur Mindestbegrünung der Grundstücksfläche sind folgende Planzbindungen zu beachten:
Je 1000 m² Gebäudefläche sowie 500 m² befestigter Freifläche (ausgenommen Stellplätze) sind entsprechend der Auswahlliste 1:
- ein Laubbaum (1. Ordnung) oder
- zwei halb- oder hochstämmige Laub- oder Obstgehölze (2. oder 3. Ordnung) oder
- 20 standortgerechte Sträucher
- 20 m begrünte Wandfläche mit einer Mindesthöhe von 2,5 m oder
- 100 m² standortgerechte bodenbedeckende Staudenpflanzung

zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

4.2 Der zeichnerisch dargestellte Baumbestand ist zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nachpflanzungen dürfen ausschließlich mit Bäumen der folgenden Auswahlliste 1 vorgenommen werden.

4.3 Grundstückseingrünung:

Das Grundstück ist gem. zeichnerischer Festsetzung mit einem im Mittel 5 m breiten Grünstreifen einzugrünen. Darin sind Hecken in mind. 2,0 m Breite entsprechend der Auswahlliste 1 zu pflanzen.

Auswahlliste 1:

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)
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
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde (B)
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

4.4 Von den dargestellten Standorten kann im Bereich von geplanten Zufahrten abgewichen werden Kommt es zur Inanspruchnahme von Bäumen, ist an anderer Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße H. 3xv. StU 14-16 anzupflanzen.

4.5 Je vier Stellplätze ist im Geltungsbereich ein Laubbaum aus nachfolgender Auswahlliste 2 anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste 2:

Acer platanoides - Spitzahorn
Corylus columa - Baumhasel
Platanus acerifolia - Platane
Pyrus calleryana - chinesische Wildbirne
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus intermedia "brouwers" - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße H. 3xv. StU 14-16 anzupflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4,0 qm freizuhalten und gegen Bodenverdichtungen zu sichern. Die nach 4.1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

5.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Bauverbotszone (§ 9 Abs.1 Nr. 10 i.V.m. § 9 FStrG)

5.1 In der gekennzeichneten Bauverbotszone in einem Abstand von 25 m zum Fahrbahnrand der vor Ausbau bestehenden B 460 sind gem. § 9 (1) FStrG Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen unzulässig.
Für in der Bauverbotszone herzustellende Stellplätze ist durch geeignete Maßnahmen ein Blendschutz zur B 460 vorzusehen.

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Bei einer Überbauung des Regenwassersammlers ist durch geeignete Maßnahmen bei der Bauausführung sowie durch eine lastenfreie Überbrückung sicherzustellen, dass der Regenwassersammler keinen Schaden nimmt.

7.0 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31BauGB)

7.1 In den als ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen sind in der Tiergartenstraße eine Ein- und Ausfahrt sowie an der B 460 (Lorscher Straße) eine Einfahrt zum Grundstück gem. den unter C 2.0 genannten Bedingungen unter Mitwirkung der genannten Behörden gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise und auf Widerruf zulässig.

Die Ausnahmen betreffen folgende Bereiche:

An der Tiergartenstraße hat die mit Planzeichen 8.8. der Legende gekennzeichnete, bestehende Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet unter folgenden Bedingungen weiterhin Bestand:

a) Die Grundstückseln- und -ausfahrt ist auf den Rechtsabbiegeverkehr zu beschränken (Einfahrt aus südlicher Richtung der Tiergartenstraße, Ausfahrt in nördlicher Richtung der Tiergartenstraße).

b) Solange der reibungslose Ablauf der Verkehrsströme gesichert ist, wird die beschränkte Ein- bzw. Ausfahrt auf Widerruf zugelassen.

An der B 460 (Lorscher Straße) kann die mit Planzeichen 8.8. der Legende gekennzeichnete Einfahrt zum Gewerbegebiet unter folgenden Bedingungen eingerichtet werden:

a) Es wird eine Ausfädelspur gem. den verkehrstechischen Erfordernissen eingerichtet.

b) Die Grundstücksausfahrt wird unterbunden.

c) Die Einfahrt und die Ausfädelspur wird nur aufgrund der Sondernutzungsgenehmigung des Straßenbauträgers auf Widerruf zugelassen (§ 8aFStrG).

Für die Genehmigungen sind die Sondernutzungsvereinbarung zwischen dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim, als Vertreter des Straßenbaulastträgers der B 460, und dem Grundstückseigentümer sowie die vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Heppenheim und dem Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.

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

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen (§ 81 HBO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind 20 % der Dachflächen mit einer Neigung unter 20° dauerhaft zumindest extensiv mit einer Substratstärke von 6 cm zu begrünen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachfläche für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimanalagen, Solaranlagen usw.) bzw. wenn diese zu einem wirtschaftlichen oder technisch unangemessenen Aufwand führt (z.B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in lichter Bauweise).

1.2 Bei Neubauten sind straßenseitige geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnung, Öffnungen kleiner /gleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt) durchschnittlich je 5,0 lfm Wandfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

1.3 Die Baugrenzen können - soweit sie nicht an die Bauverbotszone grenzen - bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

1.4 Die neu zu erstellenden Stellplätze sind zur Vermeidung einer weiteren Flächenversiegelung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterbelag etc.) herzustellen.

1.5 Auf den nicht überbauten Flächen muss die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet sein. Ausnahmen für stark befahrene Flächen sind zulässig.

1.6 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 15,0 m zulässig

2.0 Einfriedigungen (§ 81 HBO)

2.1 Grenzen zur Straße
Es sind Einfriedigungen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig.
Sie sind mind. 1,00 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten und in geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzhecken zu integrieren.

C HINWEISE

1.0 Die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt vom 26.09.2003 ist zu beachten.

2.0 Erschließungskonzept

Für die Grundstückserschließung an der Tiergartenstraße und an der B 460 gelten folgende Regelungen (siehe auch Schemaskizze):

2.1 Einfahrt B 460:

Die Grundstückserschließung darf lediglich als Einfahrt genutzt und ausgebaut werden.
Die Herstellung einer Grundstücksausfahrt ist untersagt.
Die Zufahrt erfolgt über eine Ausfädelspur, deren vorgesehene Lage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden ist.

Bezüglich der Einfahrt sowie der Ausfädelspur ist vom Grundstückseigentümer eine Sondernutzungsgenehmigung nach dem Bundesfernstraßengesetz durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim (ASV) einzuholen.

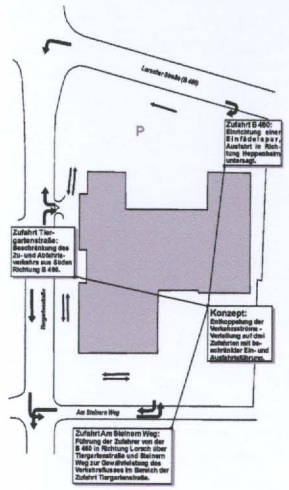
Diese Genehmigung gilt auf Widerruf. Die Inhalte der Sondernutzungsvereinbarung sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Heppenheim und dem Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.

2.2 Ein- und Ausfahrt Tiergartenstraße:

Die Grundstücksein- und ausfahrt ist auf den Rechtsabbiegeverkehr zu beschränken.

Die genannten Ein- und Abfahrtsregelungen werden durch den o.g. städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heppenheim und dem Grundstückseigentümer näher bestimmt. Danach werden die Genehmigungen für die Dauer der bei Planaufstellung geltenden Verkehrsführung erteilt.

Der Fortbestand der ausnahmsweise genehmigten Ein- und Ausfahrten ist abhängig vom reibungslosen Ablauf der Verkehrsströme sowie von der zukünftigen Verkehrsführung im Bereich des Knotens Tiergartenstraße/B 460, deren Änderung sich die Stadt Heppenheim vorbehält. Im Falle der Realisierung der angestrebten Umbaumaßnahmen (planfreier Knotenausbau, vierspuriger Ausbau B 460), können bei einer Aufhebung oder Beschränkung der genannten Ein- und Ausfahrten keine fortdauernden Rechte seitens des Grundstückseigentümers geltend gemacht werden.



3.0 Kabeltrassen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 zu den Kabeltrassen aufweisen. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Kabeltrassen sind vorher mit dem Versorgungsträger (HEAG Südhessische Energie AG) abzustimmen.

4.0 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind darauf hinzuweisen.

5.0 Wasserversorgung und -beseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ansiedelung eines Gewerbebetriebes mit überdurchschnittlich hohem Wasserverbrauch die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Beseitigung von Abwasser über das vorhandene Netz nicht ohne Investitionen für geeignete Maßnahmen zur Bereitstellung der erforderlichen Kapazitäten gewährleistet werden kann.

6.0 Grundwassersituation

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden ist eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im Rahmen der Bauplanung in Form eines hydrologischen Gutachtens erforderlich.

VERFAHRENSABLAUF NACH BauGB

§ 2 Abs. 1 Einleitung des Verfahrens durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	am 09.07.1998
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses	am 11.07.1998
§ 3 Abs. 1 frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 08.12.2003 bis 19.12.2003
§ 4 Abs. 1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 08.12.2003 bis 16.01.2004
§ 3 Abs. 2 Beschluss über die Offenlage	am 01.04.2004
Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können	am 06.04.2004
Auslegung des Planentwurfes mit Begründung	vom 14.04.2004 bis 14.05.2004
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage	am 06.04.2004
Prüfung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am 13.07.2004
§ 10 Abs. 1 Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am 13.07.2004
§ 3 Abs. 2 Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung	am 20.07.2004
§ 10 Abs. 3 Öffentliche Bekanntmachung	am 21.06.2005
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am 22.06.2005

Die Planer:
REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstr. 14/16
68259 Mannheim
.....

Stadt Heppenheim
(Dr. Gerd Scholz)
Bürgermeister

Bürgermeister Heppenheim (Bergstraße)

006-31-11-3003-004-103-00_T2_P

Prüfung des Katasterbestandes:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand

vom ..... übereinstimmen.

Der Landrat der
Landkreises Bergstraße
Katasteramt
Im Auftrag

....
Datum Unterschrift

Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter
.	.	.	.

STADT HEPPENHEIM
KREIS BERGSTRAßE

BEBAUUNGSPLAN
"Sondergebiete östlich der Tiergartenstraße - Teil II, Gewerbegebiet ehemaliges Escom-Gelände"

Fassung vom 19. Mai 2004

Projekt-Nr.: KEP 99 690/05a	Datum:	19. Mai 2004
	Geprüft:	.
Plan-Nr.: B-Plan_19_05_04	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl.Ing. Christian Schwarzer
Layout: Layout 1	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Maßstab: 1 : 1000	REGIOPLAN INGENIEURE GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 -0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 email: info@regioplan.com	
Plangröße: 841 x 750 mm		

REGIOPLAN

Zeichnungs-Nr.: LWKEP69005a04_CADb-plan_13_02_04.dwg
REGIOPLAN