

-Stadtbaumeister/Hochbau-

Heppenheim, den 11.09.1992
601-Schr/nh

Schriftliche Festsetzungen nach § 91 (1) BauGB, BauNVO und § 118 HBO zum Bebauungsplan Heppenheim "westlich der Tiergartenstraße" für den Bereich zwischen Tiergartenstraße und Autobahn, B 460 (Lorscher Straße) und Ratsackerweg

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

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

- 1.1 G₁ = Gewerbegebiet, in dem genehmigungspflichtige Anlagen zulässig sind, die gemäß Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in Nordrhein-Westfalen vom 01.11.1977, im Abstand von 300.00 m von Wohngebieten möglich sind, mit Ausnahme der Einrichtungen mit den Nummern 88 - 123, 125-132, 134, 139, 142, 143, 157-159, 161 und 162.
- 1.2 G₂ = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Ausnahme von erdverarbeitenden Betrieben.
- 1.3 In Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Baustoffhandel - sowie KFZ- und KF-Zubehör-, Heizungs- und Installationsgeschäfte-, unzulässig sind.
- 1.4 In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- 1.5 Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das jeweilige Bauquartier dargestellte zeichnerische Festsetzung.
- 1.6 Die festgesetzte überbaubare Fläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
- 1.7 Die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB) ist auf die zugehörige Erschließungsstraße bezogen.
Um innerhalb einer Baumaßnahme einen weiteren Spielraum in der Höhenentwicklung für einzelne Bauteile zu ermöglichen, wird auf der Grundlage des § 31 (1) BauGB (Ausnahmen) eine Überschreitung der Höhe auf maximal 18.0 m ermöglicht. Die maximale Höhe von 18.0 m ist auf eine Grundfläche von *400,00 qm* begrenzt.

2. Bauweise, über- und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Gebäude § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Die Bauweise ist als "abweichende Bauweise" = "a" festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).

Danach können Baukörper über 50 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 der Baugebiete dienenden Nebenanlagen lt. § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

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

3.1 Entlang der Anliegerstraßen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene PKW-Stellplätze in einer Tiefe von 6,00 m zwischen der festgesetzten Baumpflanzung angeordnet werden.

Um Flächenversiegelung zu vermeiden, sind ihre Oberflächen versickerungsfähig auszubilden.

3.2 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum aus der unter Punkt 9 aufgeführten Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten.

3.3 Unter dem Aspekt der Knappheit an Gewerbeflächen sind die lt. Ortssatzung erforderlichen PKW-Stellplätze (soweit nicht entlang der Anliegerstraße ausreichend) innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen (Tiefgarage).

3.4 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauGB

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich von Straßeneinmündungen (Sichtfelder) sind von jeder sichthindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Ausnahme: Einzelne stehende hochstämmige Laubbäume.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BauGB

- 5.1 Die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen und Abgrabungen sind von den Angrenzern auf den jeweiligen Grundstücksflächen entschädigungslos zu dulden. Die Böschungen und Abgrabungen sind in einem Neigungsverhältnis 1 : 2 anzulegen. Ihre sonstige Nutzung bleibt den jeweiligen Eigentümern überlassen. Anstelle der Böschungen oder Abgrabungen können vom Grundstückseigentümer auch Stützmauern hergestellt werden.

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

- 6.1 In den Bauquartieren 9 und 10 wird ein Leitungsrecht für bestehende und weitere mögliche Abwasserkanäle zu Gunsten des öffentlichen Versorgungsträgers festgelegt.

Das Aufmaß der Flächenbelastung ergibt sich aus der Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgrabenbau (Arbeitsbreite und Lagerflächen für den Aushub).

7. Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) 25a BauGB

- 7.1 Flachdächer sind zu begrünen.
7.2 Gebäude- und Außenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

8. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Kühleinrichtungen usw. in Zisternen Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden.

Laut Ortsrecht der Stadt Heppenheim "Allgemeine Satzung über die öffentliche Wasserversorgung und den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage" - Allgemeine Wasserversorgungssatzung - § 5a, ist eine Befreiung vom Benutzungszwang auf Antrag möglich.

Dasselbe gilt für die "Allgemeine Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage" - Abwassersatzung - § 5 (3).

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

9.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzengebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig variiert werden.

9.2 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) B
Acer platanoides (Spitzahorn) B
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) B
Betula pendula (Hängebirke) B
Carpinus betulus (Hainbuche) B
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche) B
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche) B
Prunus padus (Traubenkirsche) B
Quercus robur (Stieleiche) B
Ribes grossularia (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Ulmus carpinifolia (Feldulme) B
Virburnum 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 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

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

9.4 Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der örtlichen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

9.5 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind min. 20 % als Grünfläche anzulegen.

10. Immissionshemmende Maßnahmen § 9 (1) 24 BauGB

In Planbereichen 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 65db(A); nachts 50db(A).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 118 (4) HBO

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen § 118 (1) 1 HBO

1.1 Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist so vorzunehmen, daß ein Hellbezugswert von 70 nicht überschritten wird.
Die Auswahl der Farbtöne ist mit der Stadt Heppenheim abzustimmen.

2.0 Für Einfriedigungen wird festgesetzt:
§ 118 (1) 3 HBO

2.1 Grenzen zur Straße

Es sind Einfriedigungen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig. Ihre Gestaltung ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.
Sie ist mindestens 1,00 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten.
Die verbleibende Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.
Entlang der Autobahn sind die Grundstücksgrenzen durch einen lückenlosen Zaun zu sichern.

2.2 Nachbargrenzen

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

III. Nachrichtlich wird gemäß § 9 Abs. 6 BBauG übernommen:

a) Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen muß so erfolgen, daß die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn nicht geblendet werden. Darüberhinaus sind ggf. die Bauanlagen, so-

weit sie nicht über die Erdgleiche hervortreten, zur Autobahn hin mit einem Blendschutzzaun zu versehen oder mit einer lückenlosen immergrünen Hecke zu bepflanzen.

- b) Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder); soweit sie von der BAB einzusehen sind, ist gemäß § 9 Abs. 1, 2, 3, 6 Bundesfernstraßengesetz ein 100.00 m Bereich, gemessen vom äußeren befestigten Straßenrand, untersagt. Über 100.00 m Straßenrand entfernt, ist gemäß §§ 33, 44 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung die Straßenverkehrsbehörde einzuschalten.
- c) Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- d) Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung auf evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen sind ausgeschlossen.

IV. Sicherheitsstreifen entlang der Hochspannungsleitung

1. Innerhalb des 30 m breiten Schutzstreifens sind gemessen von der Hochspannungsleitungsachse je 8.00 m rechts und links von jeglicher Bebauung freizuhalten.
2. Innerhalb der jeweils verbleibenden äußeren 7.00 m breiten Zone des gesamten Schutzstreifenbereiches von 30.0 m ist eine Unterbauung einschl. aller Bauteile bis zu einer Höhe von 6.00 m, gemessen vom derzeitigen Geländeniveau zugelassen.

- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, den 11. November 1992
601-Schr/he

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet westlich der Tiergartenstraße",
1. Abschnitt zwischen "Farrenäckerweg, Autobahn und B 460";
2. Abschnitt "Teilbereich zwischen Farrenäckerweg und Ratsäckerweg, Tiergartenstraße und Autobahn"

Erfordernis der Planänderung/planerische Absichten

Für den zur Planänderung anstehenden Bereich bestehen derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- 1.) der Bebauungsplan Nr. 91, 1. Abschnitt für den Bereich zwischen Farrenäckerweg, Autobahn und B 460, genehmigt am 29.11.1979,
- 2.) der Bebauungsplan Nr. 94, 2. Abschnitt für den Bereich zwischen Farrenäckerweg und Ratsäckerweg, Tiergartenstraße und Autobahn, genehmigt am 30.07.1981.

Diese Bebauungspläne weisen das jeweilige Baugelände als Gewerbegebiet teils als G 1 und G 2 aus.

Danach sind im G 1 - Bereich genehmigungspflichtige Anlagen zulässig, die gemäß des Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von Nordrhein-Westfalen vom 02.11.77 im Abstand von 300 m von Wohngebäuden möglich sind, mit Ausnahme der Einrichtungen mit den Nummern 88 - 123, 125 - 132, 134, 139, 142, 143, 157 - 159, 161 und 162.

Im Bereich G 2 sind nur Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO mit Ausnahme erdverarbeitender Betriebe zulässig.

Die Erschließung des Gewerbegebietes wurde im August 1982 soweit abgeschlossen, daß die Nutzung der Grundstücke möglich wurde.

Die Bauanträge in den ersten sechs Jahren bezogen sich ausschließlich auf eine gewerbliche Nutzung im Sinne der Planungsabsicht.

Ab 1989 wurden mehrere Anträge und Anfragen vorgelegt, die sich auf die Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften bezogen. Diese Entwicklung lag nicht im städtischen Interesse. Vielmehr sollten Einzelhandelsgeschäfte im innerstädtischen Geschäftsbereich verbleiben oder neue dort angesiedelt werden.

Nach Ablauf der Bindungsfrist, § 42 (2) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.12.89 die Änderung der bestehenden Bauleitpläne dahingehend beschlossen, künftig keine Einzelhandelsgeschäfte zuzulassen und die diesbezüglich bisher fehlende Einschränkung durch entsprechende schriftliche Festsetzungen nachzuholen.

"Gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Baustoffhandel, sowie KFZ- und KFZ-Zubehör -, Heizungs- und Installationsgeschäfte - unzulässig sind."

Am 21.02.91 wurde ergänzend hierzu die Veränderungssperre entsprechend § 14 und § 16 BauGB beschlossen, die nach Ablauf von zwei Jahren im März 1993 enden wird.

Aufgrund der in den letzten Jahren gemachten Erfahrungen mit Bauanträgen wird außerdem die generelle Gebäudehöhe von 12,00 m auf 14,00 m festgesetzt. Um innerhalb einer Baumaßnahme einen weiteren Spielraum in der Höhenentwicklung für einzelne Bauteile zu ermöglichen, wird auf der Grundlage des § 31 BauGB eine Überschreitung um 4,00 m auf maximal 18 m zugelassen.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die in hohem Umfang vorhandenen Verkehrsflächen und erfährt keine Änderung.

PKW- Stellplätze

Für die bereits bestehenden Gebäude sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ergänzend zu den bisherigen Ausweisungen in den Bebauungsplänen wird in den schriftlichen Festsetzungen festgelegt, daß die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken nachgewiesen werden müssen. Soweit die verbleibenden Freiflächen nicht ausreichen, sind die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den zu erstellenden Gebäuden unterzubringen.

Eine weitere Ergänzung der bisherigen Festsetzungen wird vorgenommen, indem die neu zu erstellenden Stellplätze außerhalb von Gebäuden mit versickerungsfähiger Oberfläche auszubilden sind.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Da es sich in vorliegendem Fall um bereits seit Jahren rechtskräftige und auch in den größten Teilen realisierte Bebauungspläne handelt, ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes nicht erforderlich.

Jedoch ist, um Trinkwasser einzusparen, - bei neu zu erstellenden Gebäuden - für die Grünflächenbewässerung, Toilettenspülungen, Kühleinrichtungen usw. festgesetzt, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen.

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Regenwasserableitung erfolgt in das in ausreichenden Querschnitten ebenfalls vorhandene Kanalnetz und bedarf keiner Ergänzung.

Landschaftsplanung

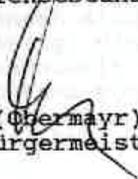
In vorliegendem Fall handelt es sich um ein zum größten Teil bereits bebautes Areal, welches nach den Maßgaben der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne zu bepflanzen ist.

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die vorliegende Planänderung keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Für die Neubebauung einzelner noch unbebauter Grundstücke sind im Bebauungsplan und dem dazugehörigen schriftlichen Teil umfangreiche Festsetzungen getroffen, die mit der Vorlage des Bauantrages in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zu berücksichtigen sind.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zur Unterrichtung über Ziel und Zwecke der Planung erfolgt durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.


(Obermayr)
Bürgermeister