

Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Heppenheim, den 21.01.1995
601-Schr/he

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet westlich der Opelstraße“ in Heppenheim
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB

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

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

- 1.1. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO) mit Ausnahme erdverarbeitender Betriebe ausgewiesen.
- 1.2. In Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Baustoffhandel, Kfz-Handel und Kfz-Zubehörhandel -, unzulässig sind.
- 1.3. In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- 1.4. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das Bauquartier dargestellte zeichnerische Festsetzung.
- 1.5. Die festgesetzte überbaubare Fläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
- 1.6. Die im Bebauungsplan eingetragene Höchstgrenze der Gebäudehöhe H wird auf das angrenzende Straßenniveau bezogen (Opelstraße) = mittlere Höhe von 96,00 üNN. (§ 16 BauNVO).

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

- 2.1. Die Bauweise ist als „offene Bauweise“ = 0 und als „abweichende Bauweise“ = a festgesetzt (§ 22 BauNVO). Bei der abweichenden Bauweise können Baukörper über 50,0 m Länge errichtet werden. Soweit nicht durch Baugrenzen festgesetzt, sind die Grenzabstände nach der HBO einzuhalten.
- 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 gem. § 14 (1) BauNVO) werden zugelassen. Einfriedigungen sind 1,00 m hinter den Stellplätzen entlang der öffentlichen Fahrbahnen zu errichten. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3. Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1. Stellplätze sind auf den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Stellen zulässig (entlang der Anliegerstraßen) soweit diese nach der Berechnung der örtlichen Stellplatzsatzung nicht ausreichen, sind die weiteren erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Die durch die Hochspannungsleitungen in der Nutzung eingeschränkte Fläche kann als Lagerfläche, als Fläche für Pkw-Stellplätze oder als Fläche für Zu- und Abfahrten zu den privaten Anliegergrundstücken genutzt werden.

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

- 3.2. Auf den Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus der Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

4. Grundstücksfreiflächen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 87 (5) HBO)

- 4.1. Mindestens 25% der nicht überbauten und nicht zur Nutzung als Stellplatz- und Erschließungsfreifläche ausgewiesenen Grundstücksfläche sind als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Der zeichnerisch dargestellte, zu erhaltende oder anzupflanzende Strauch- und Baumbestand ist hierauf nicht anzurechnen.

Es sind ausschließlich Gehölze der nachfolgend aufgeführten Auswahlliste I, hiervon mindestens 5% Bäume, zu verwenden. Es sind gemischte Pflanzungen mit einem maximalen gegenseitigen Pflanzabstand von 1,2 m anzulegen.

Auswahlliste I

Acer campestre - Feldahorn (B)
Alnus glutinosa - Schwarzerle (B)
Carpinus betulus - Hainbuche (B)
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenbütchen
Fraxinus excelsior - Esche (B)
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche (B)
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche (B)
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Wasserschneeball

(B) - Baum

4.2. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

5. **Private Grünfläche - Gartenland (§ 9 (1) 15 BauGB)**

5.1. Mindestens 90% der Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.

5.2. Als Einfriedigung sind ausschließlich Holz- oder Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölz-Hecken zulässig.

Lager- und Abstellplätze sind unzulässig.

6. **Öffentl. Grünfläche - Obstbaumkultur (§ 9 (1) 15 BauGB)**

6.1. Es ist ausschließlich eine Nutzung als Obstbaumkultur (Viertel-, Halb- und Hochstämme) mit der Unterkultur Grünland zulässig. Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obst- oder Nußbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten und zu unterhalten.

7. **Öffentliche Grünfläche - Grünland (§ 9 (1) 15 BauGB)**

7.1. Die Flächen sind als zweischürige Mähwiesen zu bewirtschaften. Der Einsatz von Mineraldüngern und chemische Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

8. **Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese (§ 9 (1) 15 BauGB)**

8.1. Die Flächen sind als Bestände hochstämmiger Obst-, Wildobst- oder Nußbäume mit der Unterkultur Grünland zu entwickeln.

Je 120 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum anzupflanzen und zu unterhalten, der Mindest-Pflanzenabstand beträgt 10,0 m.

Der Einsatz von Mineraldüngern und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist im Rahmen der Unterhaltungspflege unzulässig.

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

9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Fläche ist zum überwiegenden Teil der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Maßnahmen zur Lenkung der Sukzession sowie Maßnahmen der Biotopgestaltung sind zulässig.

Für Bepflanzungen dürfen ausschließlich Gehölze der Auswahlliste I verwendet werden.

10. **Anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- 10.1. Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich Arten der nachfolgenden Auswahlliste II zu verwenden.

Auswahlliste II

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia pallida - Kaiserlinde

11. **Fläche für Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- 11.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind bei einer Breite bis zu 5,0 m mindestens 3-reihige, bei einer Breite von mehr als 5,0 m mindestens 5-reihige, durchgehende, gemischte Pflanzungen aus Gehölzen der Auswahlliste I anzulegen und zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand beträgt 1,2 m.

12. **Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand/Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- 12.1. Der zeichnerisch dargestellte Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, ggfs. sind für abgänige Gehölze Nachpflanzungen mit Arten der Auswahlliste I, bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.

13. **Immissionshemmende Maßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 13.1. 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).

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 Begrünung der Gebäude § 87 (5) HBO

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

3. Einfriedigungen § 87 (1) HBO

- 3.1. 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.).

4. Begrünung der Gebäude § 87 (5) HBO

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

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Opelstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Ein sich derzeit noch im Heppheimer Innenstadtbereich befindlicher Heizöl- und Baustoffhandel beabsichtigt die Umsiedlung auf das den Inhabern gehörende Grundstück Flur 11 Nr. 129/3, welches im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Opelstraße“, rechtsverbindlich seit dem 05.02.1993, liegt (Bauquartier 5). Diesem Grundstück im Osten vorgelagert befindet sich eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche (Bauquartier 6), die zwischenzeitlich allerdings einer Wohnbebauung zugeführt wurde.

Die Erschließung des Grundstückes Nr. 129/3 war ursprünglich über eine Stichstraße in westlicher Verlängerung der Daimlerstraße vorgesehen. Dies würde bedeuten, daß der mit dem Firmenstandort einhergehende LKW-Andienungsverkehr unmittelbar an der nördlichen Seite der Wohnbebauung vorbeiführen würde. Aus diesem Grund wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das im Ergebnis unzumutbare Lärmbelastigungen durch den LKW-Verkehr für die unmittelbare Wohnnachbarschaft feststellt, welche auch nicht durch Lärmschutzmaßnahmen zu beseitigen sind.

Durch die negativen Beeinträchtigungen und Konflikte am jetzigen Firmenstandort im Bahnhofsbereich (starker LKW-Verkehr, unzulängliche Abstellmöglichkeiten, keine Flächen für eine Betriebserweiterung) liegt es auch im städtischen Interesse eine Umsiedlung anzustreben. Nachdem die Prüfung von Alternativstandorten zu keiner Einigung führte, wird nunmehr beabsichtigt, den zu erwartenden Konflikt durch eine Änderung der Verkehrserschließung zu beheben. Hierbei soll ein Teil der ursprünglichen Stichstraße zurückgenommen und die Benzstraße bis zum Grundstück Nr. 129/3 verlängert sowie mit einer Wendefläche versehen werden, so daß eine Verkehrserschließung in Verlängerung der Daimlerstraße und damit an der Nordseite der Wohnbebauung vorbei, entfällt. Das damit seine Erschließungsfunktion verlierende Teilstück der Stichstraße wurde zwischenzeitlich dem Grundstück Nr. 130/1 zugeschlagen, wobei der Eigentümer die dingliche Sicherung von Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger auf dem ihm übertragenen Grundstücksteil duldet. Es verbleibt hier als öffentliche Fläche lediglich die Fortführung des Gehweges bis zur Wendefläche. Im Gegenzug stellte der Eigentümer eine Teilfläche seines Grundstückes für die Verlängerung der Benzstraße zur Verfügung. Ein entsprechender Tauschvertrag wurde bereits beurkundet.

Die durch die Verlängerung der Benzstraße wegfallenden Baumanpflanzungen in Ost-West-Richtung südlich des Bauquartiers 3 werden in vollem Umfang beidseitig der verlängerten Benzstraße in Nord-Süd-Richtung wieder ausgewiesen.

Die auf Grund vorstehender Ausführungen notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Opelstraße“ soll, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen.



(Reiter)
Erster Stadtrat