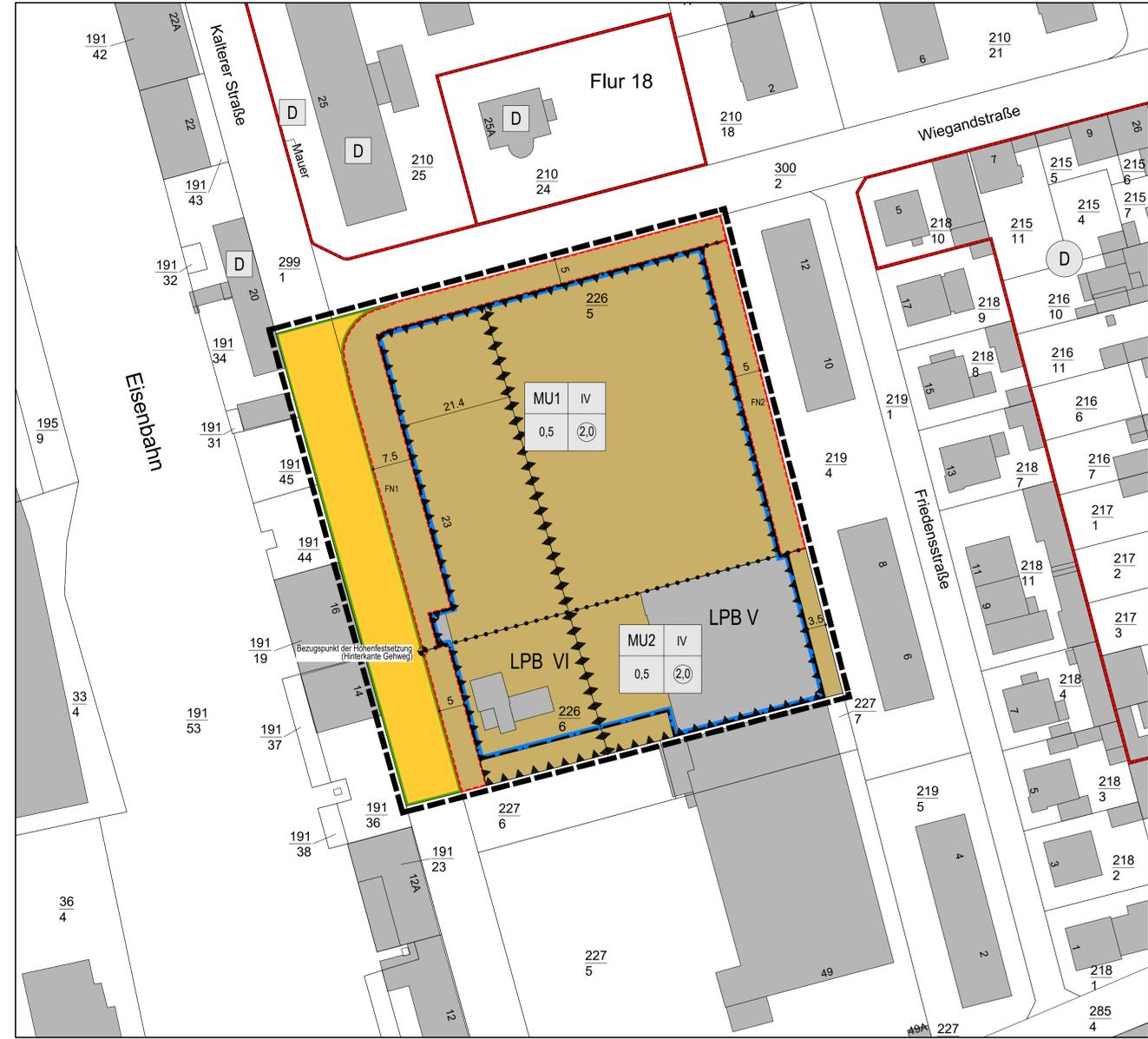


STADT HEPPENHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 109 "GEWERBEGEBIET ENTLANG DER KALTERER STRASSE"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (2.0)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,5** Grundflächenzahl
- IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

- B. Sonstige Planzeichen
- Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten/ Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen FN1, FN2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Umgränzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1/1.2: 2018-01 (vgl. textliche Festsetzungen)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgränzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgränzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
- Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücksnummer vorhanden
 - Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ aus dem Jahr 1997 wird durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ überlagert und in dessen Geltungsbereich ersetzt. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ gilt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6a BauNVO)**
 - In den urbanen Gebieten sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - In den urbanen Gebieten sind unzulässig:
 - Vergnügungstätten
 - Tankstellen
 - Im urbanen Gebiet MU 1 sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
 - Im urbanen Gebiet MU 2 sind in Gebäuden mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch:
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis maximal 0,8 überschritten werden.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,00 m über dem in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt. Sie ist am höchsten Punkt der Dachhaut bzw. an der Oberkante der Attika zu ermitteln.
- Es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

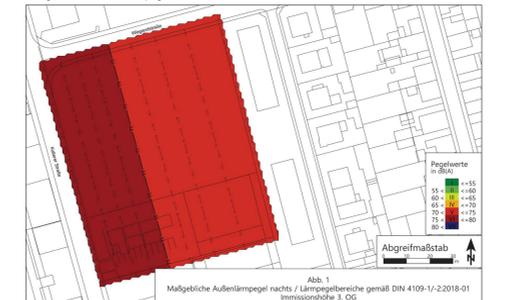
- Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m in einer Einzelbauteilbreite von jeweils bis zu 5 m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige untergeordnete Gebäudeeile kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „FN 1“ und „FN 2“ bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig.
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „FN 1“ bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig.
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Das bei baulichen Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, anfallende Niederschlagswasser ist - soweit nicht wasser- oder bodenschützliche Bestimmungen entgegen stehen - über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind alle Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberfläch-, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Dach-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung vereinbar. Auf den Einsatz von Insektiziden ist zu verzichten.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenen, staubdichten Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- Bei Einfriedungen ist zwischen Zaunerkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei Einfriedungen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind durchgehende Mauersockel unzulässig.
- Im Bereich der Baugrundstücke ist - außer in einem Bereich von maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Unzulässig ist auch die Verwendung von Geotextilien und Folien unterhalb von Vegetationsflächen.
- Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Beginn von Arbeiten zum Abbruch von Gebäuden/Gebäudeteilen ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im folgenden Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.- Von der Festsetzung 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- Im Falle einer solchen Verstöße zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer ökologischen Baubegleitung betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgelegener Arten sowie der Vorkommensmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sind einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls darf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist. Es wird zudem empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermausfluren oder -steine), Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe Ostfassade eines Gebäudes verlegt.

6.3. Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind Baufeldern um die entstehenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Das bei baulichen Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, anfallende Niederschlagswasser ist - soweit nicht wasser- oder bodenschützliche Bestimmungen entgegen stehen - über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
 - PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
 - Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
 - Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind alle Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberfläch-, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Dach-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung vereinbar. Auf den Einsatz von Insektiziden ist zu verzichten.
 - Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenen, staubdichten Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
 - Bei Einfriedungen ist zwischen Zaunerkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei Einfriedungen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind durchgehende Mauersockel unzulässig.
 - Im Bereich der Baugrundstücke ist - außer in einem Bereich von maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Unzulässig ist auch die Verwendung von Geotextilien und Folien unterhalb von Vegetationsflächen.
 - Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Beginn von Arbeiten zum Abbruch von Gebäuden/Gebäudeteilen ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im urbanen Gebiet MU 1 sind in einem Abstand von maximal 2 m zur Gehweghinterkante der Kalterer Straße mindestens 4 an die stadtklimatischen Verhältnisse angepasste Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 15 cm (gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum muss mindestens 10 m betragen. Die Baumpflanzungen können auf die Baumpflanzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim angerechnet werden.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Technische Dachaufbauten - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie - müssen von der Außenkante einer Attika bzw. der Außenkante einer Dachfläche mindestens 1,50 m zurückweichen und dürfen die Höhe der Attika bzw. - bei geneigten Dächern - der Dachfläche um maximal 1,50 m überschreiten.

9. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung.

10. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich offene Metalldraht-, Stabhalter- und Holzläufe bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zulässig.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung ist anzuwenden. Demnach ist insbesondere für je 4 Stellplätze ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,50 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde oder Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufpiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659", zu beachten.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelmilch, Zaunrübe) getötet bzw. erheblich geschädigt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Erdwärme

Für den Einsatz oberflächennaher Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Kreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Die aktuellen Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 01/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Leitfaden und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Bodenauffüllungen und Bodenaustausch

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Für den Einbau in technischen Bauwerken gelten die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. Außerhalb von technischen Bauwerken die aktualisierte Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV Anlage 2 eingebaut werden.
- Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 9 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abtragung, Tagebau, Masseausgleich) im Rahmen einer Baumaßnahme kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 9 Abs. 3 BBodSchV.
- Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV eingebaut werden.
- Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist mit 94,50 m ü NN anzusetzen.

DIN-Normen

Die DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Stadtplanungsamt der Stadt Heppenheim eingesehen werden.

Brandschutz

Es ist zu gewährleisten, dass eine Löschwassermenge von mindestens 96m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einer Entfernungen der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks verfügbar ist.

Kampfmittel

Mit Ausnahm des Kampfmittelräumendienstes des Landes Hessen hat eine Luftbild-Auswertung keinen besonderen Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Brandeinblendgeräten zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumendienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

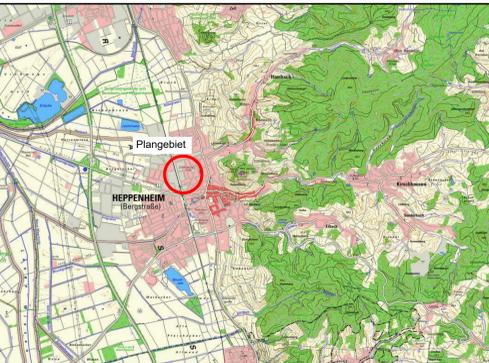
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 25.05.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 21.10.2023
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 05.10.2023
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 (2) BauGB 21.10.2023
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: 23.10.2023 bis: 24.11.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben von: 11.10.2023 bis: 24.11.2023
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 07.02.2024
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 07.02.2024
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Heppenheim, den 26.02.2024

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeicherverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90 93).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon: 06 27 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Stadt Heppenheim	PROJ.NR.	2351	BEARB.	PROJ.NR.	2351	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße"	GEZ.	JS		MASSE	1:500		
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	148/47	DATUM	07.02.2024	BAUH.			