

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan zwischen Lorscher Straße (B 460) und der Straße am Steinern Weg und nördlich der Lorscher Straße in Heppenheim

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB (Neufassung und Neu-reglungen von 1998 in Verbindung mit BauNVO vom 20.01.1990

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

- 1.1 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 GE 3.1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, jedoch mit den Einsschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und § 1 (4) BauNVO. Gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO sind Einzelhandelsge-schäfte und Vergnügungsstätten unzulässig.

GE 3.2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, jedoch mit den Einschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und § 1 (4) BauNVO. Gemäß § 1(5) und § 1(6) BauNVO sind Einzelhandelsge-schäfte und Vergnügungsstätten unzulässig. In Verbindung mit der Tank-stelle ist jedoch eine Einzelhandelsnutzung bis max. 200 qm zulässig.
- 1.3 MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.4 Die festgesetzte überbaubare Fläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die jeweils niedrigste Festsetzung.

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

- 2.1 Die Bauweise ist als „offene Bauweise“ bzw. „geschlossene Bauweise“ festgesetzt (§22 BauNVO)
- 2.2 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze im südlichen Bereich (zur B 460 hin) des Bauquartiers „GE 3.2“ kann in Bezug auf das Tankdach um max. 1,50 m überschritten werden.

- 2.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, sowie Einfriedigungen (Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO) werden zugelassen. Einfriedigungen sind 0,50 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten. (Weiteres s. II. Punkt 3)

3. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB**

- 3.1 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bezogen auf den Teilgeltungsbereich nördlich der Lorsche Straße wird auf dem städt. Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 11 Nr. 183 ein Vogelschutzgehölz angelegt.
- 3.2 Durchführung und Refinanzierung der unter 3.1 genannten Maßnahme sind durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB zwischen der Stadt und den betroffenen Grundstückseigentümern gesichert.
- 3.3 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezogen auf den Teilgeltungsbereich südlich der Lorsche Straße werden
- auf dem städt. Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 29 Nr. 4, eine extensiv genutzte Frischwiese eingerichtet und
 - auf dem städt. Grundstück Gemarkung Heppenheim, Flur 28 Nr. 42 eine Aufforstungsmaßnahme durchgeführt.
- 3.4 Die unter 3.3 genannte Frischwiese ist max. zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Juli, die zweite im September durchzuführen ist. Das Mähgut soll mindestens 14 Tage ruhen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist verboten.

4. **Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**

- 4.1 Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (Fest-, Messe- und Ausstellungsgelände, Sporthalle mit Mehrzwecknutzung und sämtliche dazugehörigen Parkplätze) 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 im Aufenthaltsbereich von Menschen beitragen.
(Schallschutzwall, Einschränkung des Spielbetriebs der Sporthalle, Grundrißgestaltung, Eingang von Norden zeitliche Beschränkungen auf den Spielbetrieb in der Halle). Zeitliche Begrenzung der Nutzung des Fest- und Messeplatzes

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 19.01.1998 vor.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Art zu planen und auszuführen, daß folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Folgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel dürfen auf dem Fest-, Messe- und Ausstellungsgelände und Parkplätzen nicht überschritten werden.

tags außerhalb der Ruhezeiten	63 dB (A) qm
tags innerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A) qm
nachts ist eine Nutzung (seltenes Ereignis *)	nur ausnahmsweise möglich.

bei seltenen Ereignissen* gemäß BImSchV:

tags außerhalb der Ruhezeiten	73 dB (A) qm
tags innerhalb der Ruhezeiten	68 dB (A) qm
nachts	55 dB (A) qm

- * d.h. bei größeren Veranstaltungen (wie Kirchweih u.ä.), die insgesamt AN HÖCHSTENS 18 Kalendertagen eines Jahres stattfinden, dürfen die oben angegebenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Tageszeiten:

tags:	an Werktagen	6:00 - 22:00 Uhr
	an Sonn- u. Feiertagen	7:00 - 22:00 Uhr

nachts:	an Werktagen	22:00 - 6:00 Uhr
	an Sonn- u. Feiertagen	22:00 - 7:00 Uhr

Ruhezeiten an Werktagen	6:00 - 8:00 Uhr
	20:00 - 22:00 Uhr

an Sonn- u. Feiertagen	7:00 - 9:00 Uhr
	13:00 - 15:00 Uhr
	20:00 - 22:00 Uhr

Nach 22:00 Uhr ist die Nutzung des Fest- und Messeplatzes nicht zulässig.

2. Bei der Planung der Sporthalle mit Mehrzwecknutzung muß zum Erreichen der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt werden.

3. Entlang der Straße „Am Steinern Weg“ ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von mind. 4,00 m über Straßenniveau „Am Steinern Weg“ zu errichten.

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

- 5.1 Die im Entwicklungsplan zum Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot.
- 5.2 An den im Entwicklungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte, einheimische Laubbaumarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (s. Artenlisten im Anhang) Die Pflanzflächen sollen Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zugang, Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
- 5.3 Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.4 Im Mischgebiet (MI) sind 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Davon sind 30% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Richtwert: 1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm). Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% Anteil an den Baum- und Strauchpflanzungen haben.
Im GE-Gebiet sind mindestens 25% der nicht überbaubaren und nicht zur Nutzung als Stellplatz- oder Garagenfläche vorgesehenen Grundstücksfläche als Gehölzpflanzung anzulegen.
- 5.5 Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind als Wiesen- und Rasenflächen bzw. Grabeland anzulegen.
- 5.6 Für die an Fuß- /Radwege angrenzenden Grundstücksteile wird die Einfriedung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m empfohlen.
- 5.7 Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.
- 5.8 Bei der Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

- 5.9 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) 3 HBO. Entsprechend der Satzung der Kreisstadt Heppenheim vom 28.07.1997 über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ist für Toilettenspülungen und Grünflächenbewässerung Regenwasser aufzufangen und zu verwenden.
- 5.10 Mindestens 30% der Gebäudeaußenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 5.11 Die zeichnerisch zur Anpflanzung ausgewiesenen Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB) sind ihrer Art gemäß dauerhaft zu pflegen, sowie dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 5.12 Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Anpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) sind mit einheimischen Laubgehölzen der beigefügten Artenlisten in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je qm zu bepflanzen; es sind mindestens 5% Bäume zu verwenden.
- 5.13 Für die Ausbildung der Versorgungsanlagen und -leitungen und deren Schutz im Bereich von Bepflanzungen gelten die jeweiligen technischen Bestimmungen der Versorgungsträger.
- 5.14 Die im Plangeltungsbereich zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume haben folgenden Mindestqualitäten des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zu entsprechen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- 5.15 Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.
- 5.16 Baumscheiben sind gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.
- 5.17 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 5.18 Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel jeglicher Art ist im Plangebiet untersagt.
- 6. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB**
- 6.1 Das vorliegende Planungsgebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes. Tragfähiger Baugrund ist erst in größeren Tiefen anzutreffen. Deshalb ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich, in welcher exakte Aussagen über die Art der Gründung gemacht werden. (Gefährdung durch Setzrisse). Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 94.60 m ÜNN.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. § 9 (5) 3 BauGB

- 7.1 Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (nördl. der B 460, westl. Einmündung der Weiherhausstraße; im Plan gekennzeichnet durch Abbruch X) können Altlasten vorgefunden werden. Hier ist durch den Investor der neuen Tankstelle ein Bodengutachten zu erstellen. Evtl. vorgefundene bodenbelastende Stoffe sind zu Lasten des Investors umweltfreundlich zu entsorgen. (Klärung durch Gutachten).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB (Neufassung und Neuregelung von 1998) i.V. mit § 87 HBO in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I. Nr. 31, 1993 S. 655 ff.)

1. Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) 3 HBO

- 1.1 Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser im Plangebiet richtet sich nach der entsprechenden Satzung der Stadt Heppenheim vom 28.07.1997 (rechtsgültig seit 07.08.1997)

2. Traufhöhen § 87 HBO

- 2.1 Im Bebauungsplan sind für das Mischgebiet (MI) maximale Traufhöhen festgesetzt. Sie beziehen sich auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Punkt an der neu zu erstellenden Straße = 96,50 ÜNN. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerkes mit der Unterkante des Dachsparrens.
Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika als Traufhöhe festgesetzt.

3. Einfriedigungen § 87 (1) HBO

- 3.1 Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen bis max. 2.00 m Höhe sind zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

Anhang

Artenliste 1

Bäume und Sträucher auf öffentlichen Flächen

Großkronige Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu entsprechen.

Kleinkronige Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelkirsche	(Prunus avium „Plena“)
Stadtbirne	(Pyrus calleryana „Chanticleer“)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu entsprechen.

Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehndorn	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Huns-Rose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu entsprechen.

Artenliste 2

Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zierapfel in Sorten	(Malus spec.)
Vogelkirsche	(Prunus avium „Plena“)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)

Obstgehölze wie Äpfel, Birnen, Kirschen
(es sind alte Landsorten zu bevorzugen)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu entsprechen.

Sträucher

Alle Arten der Artenliste 1

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität
Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu entsprechen.

Artenliste 3

Einheimische Heckengehölze, Schnitt vertragend

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wildrosen	(Rosa spec.)
Schneeball	(Viburnum opulus)

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität
Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu entsprechen.

Artenliste 4

Kletterpflanzen

Alpenwaldrebe

(*Clematis alpina*)

Anemonenwaldrebe

(*Clematis montana*)

Efeu

(*Hedera helix*)

Kletterhortensie

(*Hydrangea petiolaris*)

Geißblatt

(*Lonicera caprifolium*)

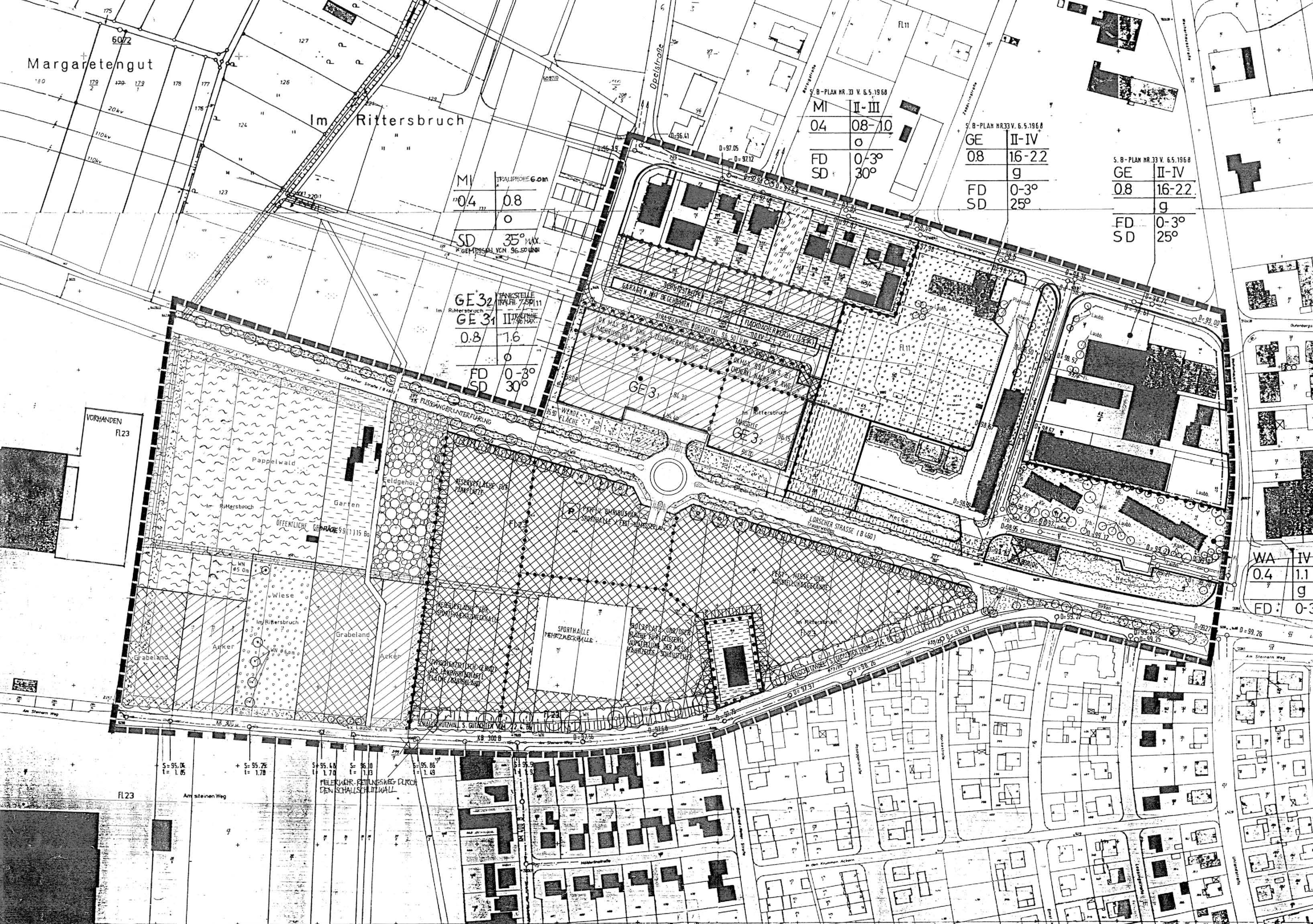
Wilder Wein

(*Parthenocissus quinquefolia*;

P. tricuspidata „Veitchii“)

Knöterich

(*Wisteria floribunda*)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE: MISCHGEBIET, GEWERBEGEBIET
40% ÜBERBAUBAR, 60% GRÜNFLÄCHE
BZW. 80% ÜBERBAUBAR, 20% GRÜNFL.
- VERSIEGELTE FLÄCHE
- PAPPELWALD, ERHALTEN
- PAPPELWALD, ERWEITERN
- WIESE, ERHALTEN
- STREUOBSTWIESE, EXTENSIV
- GARTENFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE
- FELDEGHÖLZ, ERHALTEN
- FREIWACHSENDE FELDECKE
- BÄUME, VORHANDEN
- BÄUME, NEU ANPFLANZEN
- FEST- u. MESSEFLÄCHE: ABSTANDSTÄCHE
WASSERDURCHLÄSSIG GESTALTET
(z.B. SCHOTTERRASSEN, RASENGITTER o.ä.)
- WASSERGEBUNDENE DECKE
- WIESENBRACHE
- ZIERHECKE

KREISSTADT HEPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN (B 460)
LORSCHER STRASSE UND DER STR.
AM STEINERN WEG SOWIE NÖRDLICH
DER LORSCHER STRASSE

EINGRIFFS- / AUSGLEICHSPANUNG
ENTWICKLUNGSPLANUNG

STADTBAUAMT HEPPENHEIM MAI '97
GRÜNPLANUNG

006-31-11-3003-004-112-00_L

ORIGINAL