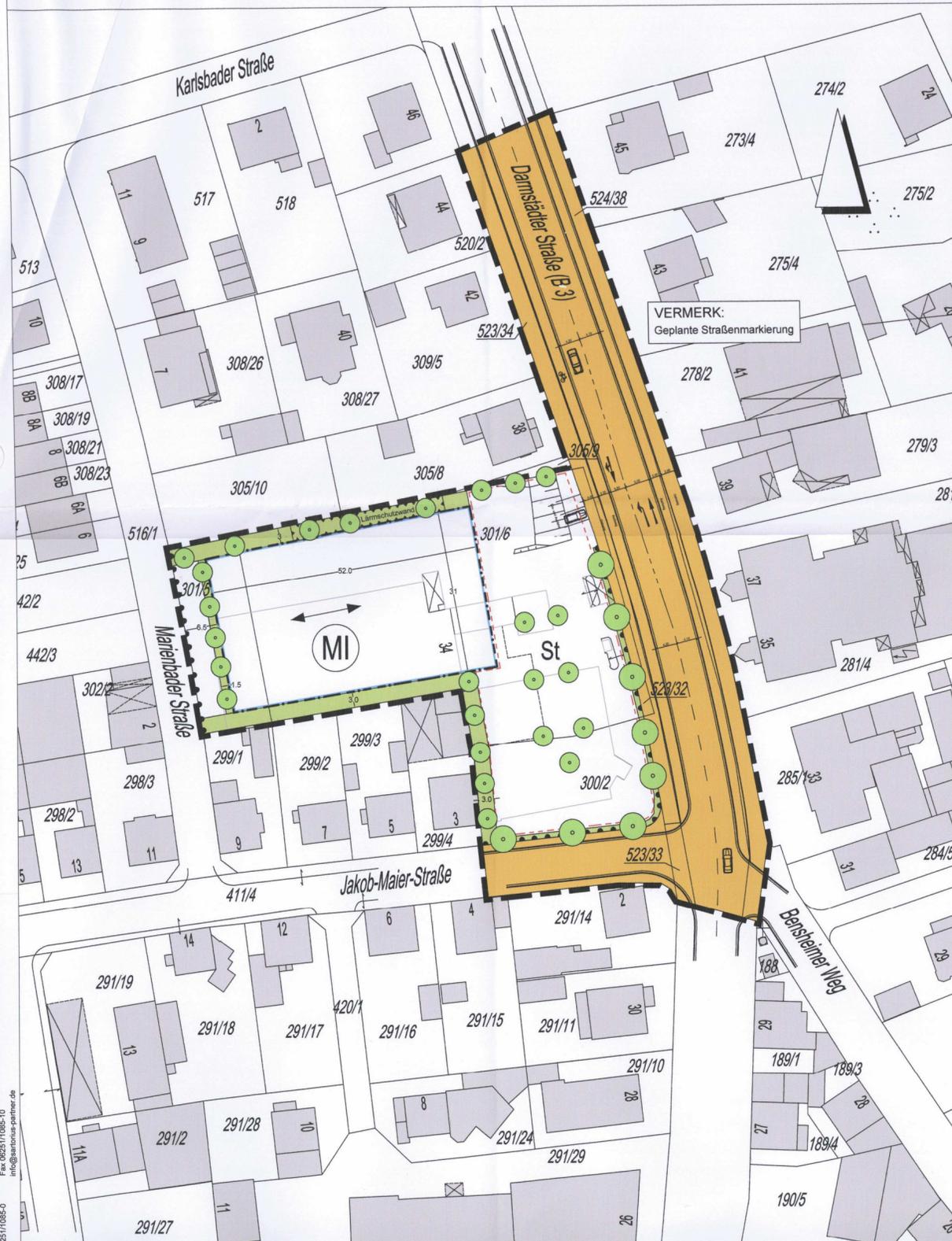




Stadt Heppenheim Bebauungsplan "Nördlich Jakob-Maier-Straße" (Ehemals "Opel-Stumpf")

Gemarkung Heppenheim, Flur 6, Flurstücke 300/2, 301/5, 301/6, 411/4 tlw.,
523/32, 523/33, 523/34 tlw. und 524/38 tlw.



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

(MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise
----- Baugrenze

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

■ Verkehrsfläche
▲ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

● Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

▭ Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Mindestlänge von 30 m und einer Mindesthöhe von 4,0 m

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: zu begrünende Fläche

→ Vorgeschriebene Firstrichtung

■ Gebäude Bestand
□ Gebäude Bestand / geplanter Abriss

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse | GRZ ²⁾ | GFZ | Firshöhe in m über Bezugspunkt | Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt |
|--|----------|---|-------------------|-----|-----------------------------------|--|
| MI Mischgebiet ¹⁾ (§ 6 BauNVO) | O | II | 0,6 | 1,2 | max. 9,50 ³⁾ | max. 4,50 ³⁾ |

¹⁾ Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

²⁾ Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

³⁾ Angabe in Meter über Oberkante der Darmstädter Straße in Fahrbahnmittelle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO

- 1. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu ermitteln und nachzuweisen. Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.
- 1.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. I 04-933/1; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim) vom 19.05.2004 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2.1 Parallel zur Nordfassade des Marktgebäudes im Bereich der Andienungsrampe wird die Errichtung einer Lärmschutzwand (30 m lang, 4 m hoch) festgesetzt. Der Andienungsbereich ist zusätzlich auf einer Länge von 15 m ab der Verladerrampe zu überdachen.
- 2.2 Der Gesamtschalleistungspegel der ins Freie schallabstrahlenden haustechnischen Anlagen sind tags (6 bis 22 Uhr) auf LWVA = 75 dB(A) zu begrenzen, nachts (22 bis 6 Uhr) auf LWA = 65 dB(A). Ändert sich der Standort der Anlagen gegenüber dem in Abb. 1 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Emissionspunkt im Bereich der Verladerrampe, sind die zulässigen Geräuschemissionen neu zu bestimmen.
- 2.3 Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden (z.B. Fahrgassen), sind zu asphaltieren.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahlhilfe zu verwenden:

Große Laubbäume (StU. 16-18 cm, 3 x v.):
Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia platyphyllos), Buche (Fagus sylvatica), Walnuss (Juglans regia).

Mittelgroße Laubbäume (StU. 16-18 cm, 3 x v.):
Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium).

Kleine Laubbäume (StU. 14-16 cm, 3 x v.):
Zierkirschen (Prunus i.S.), Zierapfel (Malus i.S.), Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra), Rot-Dorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet").

Einheimische Sträucher (60-100 cm, 2 x v.):
Acer campestre (Feldahorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus spinosa (Schlehe), Cornus mas (Kornelkirsche), Strauchrosen i.S., Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster).

Sträucher (150-250 cm, 2 x v.):
Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum i.S.), Heckenkirsche (Lonicera i.S.), Zierapfel (Malus i.S.), Hundsrose (Rosa canina), blaue Hecht-Rose (Rosa glauca), Zaun-Rose (Rosa rubiginosa), Strauchrosen (Sorten), Öhrchen-Weide (Salix aurita), Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa i.S.), Schneeball (Viburnum opulus), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Flieder (Syringa vulgaris i.S.).

Sträucher (60-150 cm):
Buxbaum (Buxus semp. i.S.), Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense'), Heckenkirsche (Lonicera i.S.), Garten-Jasmin (Philadelphus), Fingerstrauch (Potentilla), Bibernelrose (Rosa pimpinellifolia), Apfelfrose (Rosa villosa), Strauchrosen, Gelbe Stein-Weide (Salix balsamifera mas), Kugel-Weide (Salix purpurea nana), Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia), Beeren-Sträucher.

Geschlittene Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus sanguinea), Buxbaum (Buxus sempervirens), Rosa rubiginosa.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung variabel und können im Bereich der Flächen für Stellplätze auf die nach Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim notwendigen Baumpflanzungen angerechnet werden.

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Zuwegungen bzw. Zufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben zulässig. Entlang der Darmstädter Straße und der Jakob-Maier-Straße sind in einem Abstand von mind. 10,0 m groß- bis mittelgroße Laubbäume der Pflanzliste A.3.1 zu pflanzen.

3.3 Fassaden ohne Öffnungen und Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen der folgenden Auswahlhilfe (1 Stck./10 lfm Wand) zu begrünen.
Kletter- und Rankpflanzen:
Jelängerjeliener (Lonicera caprifolium), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Clematis (Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterrosen, Efeu (Hedera helix).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Zulässig sind Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 20 bis max. 30°. Sie sind mit rottem oder rotbraunem kleinförmigem Dachmaterial einzudecken. Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortsgang bis max. 25 cm zugelassen.

Von Verbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr sowie die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Verbeanlagen sind nur am Gebäude selbst zulässig dürfen die festgesetzte max. Traufwandhöhe nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Standwerbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 6,0 m östlich des geplanten Marktes zulässig. Werbetafeln sind im Stellplatzbereich und auf den zu begründenden Flächen ausgeschlossen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Die Sichtwinkel an Grundstückseinfahrten und -ausfahrten (Mindestsichtfelder) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen ausschließlich als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Als Aufwuchshilfe ist ein in die Hecke einwachsender Zaun mit einer entsprechenden Maximalhöhe zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen (siehe Festsetzung A.3.1) anzupflanzen. Die Errichtung von Eingangs- bzw. Einfahrtstoren ist nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungs-träger zu errichten.

2. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung | am 01.04.2004 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt | vom 05.07.2004 bis 16.07.2004 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anschreiben vom | 14.06.2004 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am 18.10.2004 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 28.10.2004 bis 30.11.2004 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB | vom 25.05.2005 bis 10.06.2005 |
| Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | am 19.07.2005 |

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

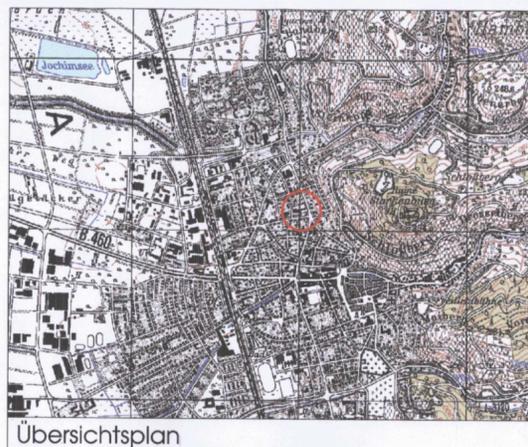
Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim

 Unterschrift
 Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
 am 09.07.2005

 Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Kreisstadt Heppenheim

Bebauungsplan "Nördlich Jakob-Maier-Straße" (Ehemals "Opel-Stumpf")

| | | | | | |
|------------|-------|-----------|-----------|-------|----|
| MSL: | 1:500 | DATUM: | Juli 2005 | GEZ.: | us |
| PROJ.-NR.: | 940 | PLAN-NR.: | 3.0 | | |
| GEÄ.: | | GEÄ.: | | GEÄ.: | |

SARTORIUS + PARTNER
Architekten Ingenieure Stadtplaner
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10