



Kreisstadt Heppenheim

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 114 "Nördlich Jakob-Maier-Straße"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Heppenheim, Flur 6, Flurstücke Nr. 300/2, 301/5, 301/6, 406/30 (tw.), 411/4 (tw.), 523/32, 523/33, 523/34 (tw.) und 524/38 (tw.).

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First- höhe in m über Bezugspunkt 3)	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt 3)
EG: MI Mischgebiet ¹⁾ (§ 6 BauNVO) UG: WA Wohngebiet ¹⁾ (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,6 ²⁾	1,2	Sattel-Walmdach 25° - 45° a.T.	max. 9,50	max. 4,50

- 1) Siehe Textfestsetzungen.
- 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 Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



LEGENDE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: zu begründende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO
	Stellplätze
	Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Mindestlänge von 30 m und einer Mindesthöhe von 4,0 m § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Gebäude Bestand
	Vorgeschriebene Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 HBO
	Niederzulegendes Gebäude

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in zwei Nutzungsebenen mit folgender horizontaler Gliederung:

Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO für das Erdgeschoss (Höheniveau Darmstädter Straße)
Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO für das Untergeschoss (Höheniveau Marienbader Straße)

Es sind für das Plangebiet Einschränkungen und Erweiterungen der zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des Mischgebietes nach § 6 BauNVO (Untergeschoss) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (Untergeschoss) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 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.

2.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 1 04-933/1; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim) vom 19.05.2004 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

3.1 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 auf der Verladerrampe zu überdecken. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzung des Untergeschosses erst dann aufgenommen werden darf, wenn die Lärmschutzwand in voller Länge errichtet wurde.

3.2 Der Gesamtschallemissionspegel der ins Freie schallabstrahlenden haustechnischen Anlagen sind tags (6 bis 22 Uhr) auf LWA = 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.

3.3 Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden (z.B. Fahrgassen), sind zu asphaltieren.

3.4 Innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Fläche nördlich der überbaubaren Fläche sind Zuwegungen und Zufahrten unzulässig. Südlich der überbaubaren Fläche sind innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Fläche Zufahrten unzulässig. Zuwegungen südlich der überbaubaren Fläche sind baulich (z.B. durch Treppen) so zu gestalten, dass eine für Einkaufswagen nutzbare Verbindung entlang des Gebäudes nicht möglich ist.

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

4.1 Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahl listen zu verwenden:

Große Laubbäume (StU, 18-18 cm, 3 x v.): Spitzahorn Hainbuche Buche	Eiche Linde Weißtanne	Quercus robur Tilia platyphyllos Juglans regia
Mittelgroße Laubbäume (StU, 16-16 cm, 3 x v.): Feldahorn Acer campestre Mehlbäume	Vogelbeere Vogelkirsche	Sorbus aucuparia Prunus avium
Kleine Laubbäume (StU, 14-16 cm, 3 x v.): Maulbeerbaum Rot-Dein	Zierkirschen Zierpappel	Prunus I.S. Malus I.S.
Einheimische Sträucher (60-100 cm, 2 x v.): Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Blut-Hartiegele Hasel Liguster	Heckenkirsche Schlehe Strauchrose I.S. Hundsrose Weißdorn	Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Crataegus monogyna
Sträucher (150-250 cm, 2 x v.): Hartiegele Heckenkirsche Hundsrose Zaun-Rose Öhrchen-Weide Flieder Felsenbirne	Cornus sanguinea Lonicera I.S. Rosa canina Rosa rubiginosa Salix aurita Syringa I.S. Amelanchier lamarckii	Liguster Zierpappel blaue Hecht-Rose Strauchrose Hundsrose Schneeball Flieder
Sträucher (60-150 cm): Buxus semp. I.S. Heckenkirsche Fingerstrauch Apfelrose Gelbe Stein-Weide Rosenhain-Weide	Buxus semp. I.S. Lonicera I.S. Potentilla Rosa villosa Salix balsamifera mas Salix rosmarinifolia	Liguster Garten-Jasmin Bibernellrose Strauchrose Kugel-Weide Bauern-Sträucher
Geschnittene Hecken: Hainbuche Liguster Buxus	Carpinus betulus Ligustrum vulgare Buxus sempervirens	Weißdorn Hartiegele Zaun-Rose

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 rotem oder rotbraunem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken. Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortsgang bis max. 25 cm zugelassen.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr sowie die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diebezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Werbeanlagen sind nur am Gebäude selbst zulässig dürfen die festgesetzte max. 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 behindernden 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. Denkmalschutz, § 20 HDSchG
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steinfragmente, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu 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 Versorgungsträger zu ergreifen.

3. Altstandort „ehemaliges Autohaus“
Der Plangebietsbereich betrifft die Flächen eines ehemaligen Autohauses und ist in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie geführt. Zum Grundstück liegen keine Informationen über Altlasten oder Grundwasserschäden vor.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2007

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 16.05.2007

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 21.05.2007 bis 04.06.2007 durchgeführt

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 14.05.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 22.09.2007

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.10.2007 bis 02.11.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 07.02.2008

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

Der Magistrat der Stadt Heppenheim



Unterschrift
Herbert
Bürgermeister

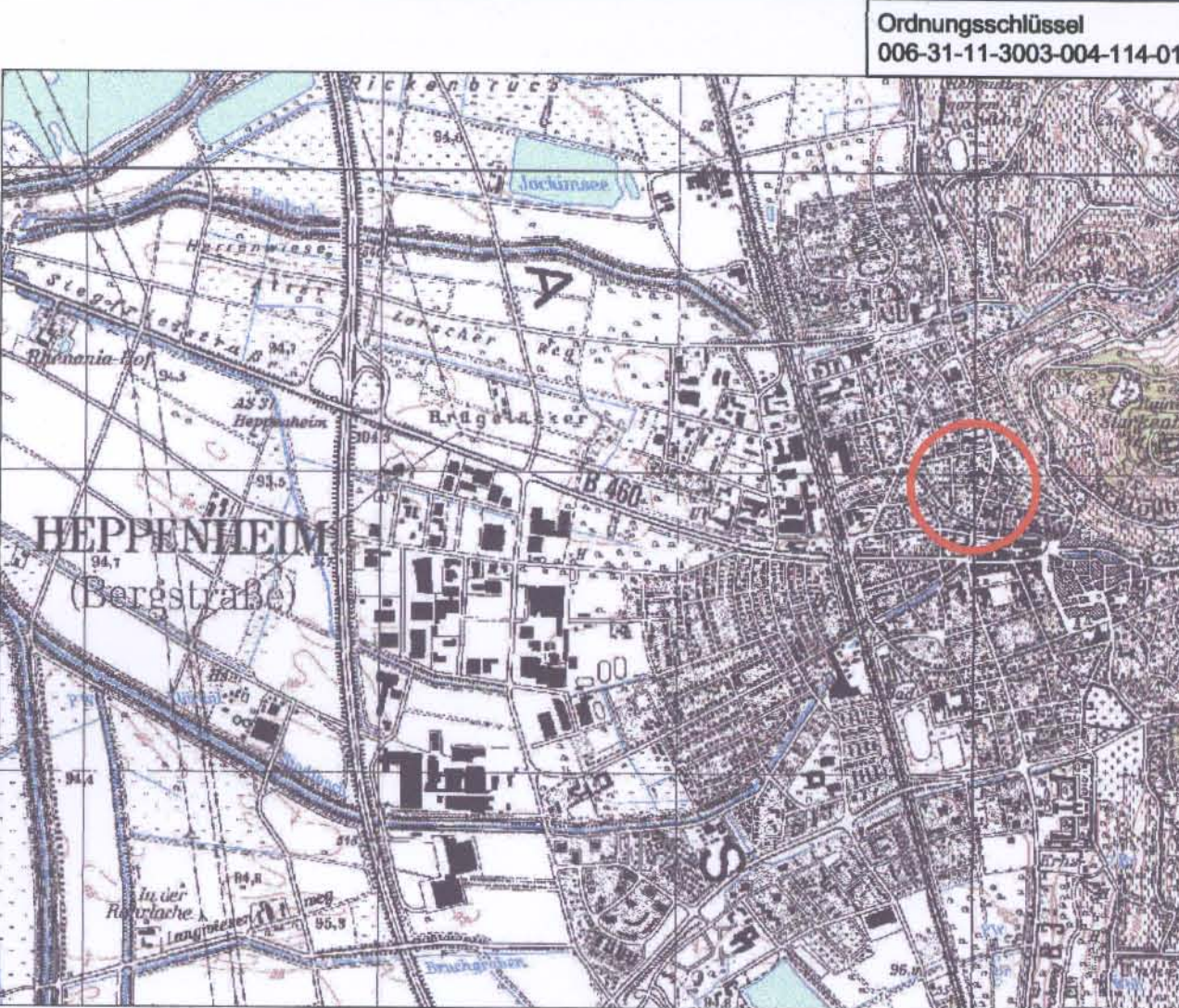
Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 23.2.08 gemäß § 10 (3) BauGB am 24.2.08



Unterschrift
Herbert
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Kreisstadt Heppenheim

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 114 "Nördlich Jakob-Maier-Straße" 006-31-11-3003-004-114-01_P

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	12.004
Datum:	Dezember 2007	Plan-Nr.:	S_500
gez.:	BJ/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de