# Textliche Festsetzungen

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

# 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Plangebiet wird "GE - Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### Erdverarbeitende Betriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Die Selbstvermarktung von im Gebiet

# Auf den Grundtücken innerhalb der Teilgebiete C2, C3, E2, E3, E4, F1 und F2 sind öffentliche Verwaltungen

produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern (sogenannter "Werksverkauf") ist jedoch zulässig.

Es sind als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal zwei betriebszugeordnete Wohnungen je Gewerbebetrieb zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 250 m² je Gewerbebetrieb nicht überschritten werden darf. Bei Grundstücksgrößen bis zu 5.000 m² ist nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb mit einer Wohnfläche von

Die nachfolgende Festsetzung Nr. 12 (Schallschutz) schränkt die gewerbliche Nutzung darüber hinaus ein.

# 2. Mindestgröße der Grundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2.000 m².

maximal 150 m² zulässig.

# 3. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / BMZ festgesetzt. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf diese GRZ um 0,1 überschritten werden.

# 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Im Bereich der Baubeschränkungszonen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Hessischen Straßengesetz (HStrG) sind bauliche Anlagen wie Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, Verkehrsflächen entlang der BAB 5 (40 m Abstand) und entlang der L 3398 (20 m Abstand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt) nur nach Genehmigung durch die zuständigen Straßenbauverwaltungen zulässig. Gebäude sind hier nur innerhalb der

Baugrenzen zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb der Bauverbotszonen sind unzulässig.

### Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

# 5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des als "Fläche für die Landwirtschaft, hier: Ackerflächen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Bereiches sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Innerhalb der als "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzten Bereiche können Grundstückszufahrten und

# 6. Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Im Bereich der Uferschutzflächen an Oberflächengewässern sind Lagerflächen und Gebäude unzulässig

# 7. Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-ausfahrten zu städtischen Straßen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf der Ostseite der Tiergartenstraße sind Ein- und Ausfahrten grundsätzlich unzulässig.

## 8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Tele-Kommunikation u.a.) sind unterirdisch

9. Retentionsanlagen, Flächen für die Wasserwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

### Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Retentionsflächen sind nach Maßgabe der späteren wasserrechtlichen Genehmigung herzustellen. Grundstückszufahrten über festgesetzte Gräben sind zulässig, sofern der hydraulisch erforderliche Fließquerschnitt gewährleistet bleibt. Für die Überbauung von Oberflächengewässern (Bruchgraben) durch Grundstückszufahrten ist

### 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Auf den durch Kennbuchstaben M1 - M2 gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen folgende Maßnahmen durchzuführen:

# M1: Dreiecksfläche (Retentionsfläche) südlich Teilabschnitt B

eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

(Feuchtstandorte) der Größe 2 x v, 60 - 100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste 2 (Feuchtstandorte) mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) je 100 qm Die im Plan dargestellte Lage der Gehölzfläche ist variabel.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine einschürige Feuchtwiese anzulegen gemäß Vorgaben M2. Von einer Gehölzbepflanzung ausgenommen ist der erhöht liegende potenzielle Zubringerstreifen (BAB 5) der die

### M2: Neu geschaffene Retentionsflächen durch Profilaufweitung am Bruchgraben und Parallelgraben Die durch Profilaufweitung neu geschaffenen Retentionsflächen (oberhalb des Grundwasserspiegels) sind als

einschürige Feuchtwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Anlage: Auf den neu geschaffenen Flächen ist eine naturraumgerechte Feuchtwiesen-Ansaat auszubringen. Pflege: Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen. Mahd nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren.

In den ersten drei Jahren nach Herstellung der Maßnahmenflächen ist eine Nährstoffreduzierung der Böden durch 3 bis 4-malige Mahd und entsprechenden Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Während der Baumaßnahmen (Profilaufweitung) ist eine weitestgehende Schonung der vorhandenen Wasserpflanzenbestände - insbesondere im Parallelgraben - sicherzustellen (keine vorübergehende Verfüllung und

### Für den gesamten Geltungsbereich wird die Bewirtschaftungsregelung festgesetzt: Die Verwendung von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie die Benutzung von Unkrautvernichtungsmitteln sind verboten.

Im Bereich der Maßnahmen M1 und M2 sind zur Erhaltung und zur Förderung der Population des Schlammpeitzgers (Misgurnus fossilis, Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie) im Gebiet ergänzend folgende Maßnahmen

der Grabentaschen jeweils etwa 20 qm (ca. 4 x 5 m). Anlage einer "Grabenschleife" am Nordufer (westlicher Abschnitt) des Bruchgrabens: Schaffung eines etwa 40 m langen und 2 bis 3 m breiten Seitengewässers, welches am oberen und unteren Ende durch Aufbruch der Der im Grundwasserbewirtschaftungsplan angestrebte minimale Grundwasserstand von ca. 93,00 müNN kann in Grabenbefestigung an den Bruchgraben angeschlossen wird und in bis zu 6 m Abstand verläuft. Die Gewässersohle

# der Grabenschleife bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Bruchgrabens.

Graben einseitig wenige Meter aufgeweitet. Hierzu wird die Sohlbefestigung punktuell aufgebrochen, die Gewässersohle der Grabentasche bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Grabens. Ausdehnung der Grabentaschen jeweils etwa 20 qm (ca. 4 x 5 m). Anlage einer "Grabenschleife" im neu geschaffenen Retentionsbereich ("Dreieck") im Süden des Gebietes: Schaffung eines etwa 50 m langen und etwa 2 bis 3 m breiten Seitengewässers, welches am oberen und unteren Ende durch Aufbruch der Grabenbefestigung an den Parallelgraben angeschlossen wird und in bis zu 10 m Abstand verläuft. Die Gewässersohle der Grabenschleife bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Anlage von insgesamt sechs "Grabentaschen" entlang des Ostufers des Parallelgrabens. An diesen Stellen wird der

### Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dacheindeckungen oder Regenfallrohren unzulässig (toxische Belastung von Gewässern ist auszuschließen).

Die mit der "normalen" Gewässerunterhaltung verbundenen Eingriffe (Räumungs- und Entkrautungsmaßnahmen) sollten aufgrund ihrer sehr negativen Auswirkungen - soweit unvermeidlich - zeitlich möglichst gestreckt durchgeführt werden (frühestens alle 5, besser alle 10 Jahre). Die Maßnahmen sind abschnittweise und möglichst einseitig so durchzuführen, dass den Gewässerorganismen einschließlich des Schlammpeitzgers ausreichende Ausweich- und Regenerationslebensräume verbleiben. Die Maßnahmen sollten unbedingt durch Fachleute begleitet werden, die in der Lage sind, direkt betroffene Organismen zu bergen und in nicht betroffene Abschnitte umzusetzen.

# Teilgeltungsbereich 2 (Gemarkung Heppenheim, Flur 16, Flurstück 2/1):

Intensiv genutzte Ackerfläche ist als Extensive Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Anlage: Die Ackerfläche ist als artenreiches Extensiv-Grünland anzulegen. Hierzu ist eine standortgerechte Kräuter-Gräser-Mischung fachgerecht anzusäen.

In den ersten drei Jahren nach Herstellung der Maßnahmenflächen ist eine Nährstoffreduzierung der Böden durch 3 bis 4-malige Mahd und entsprechenden Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen.

# 11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung / Umweltbericht zum Bebauungsplan) auf den Flurstücken werden den Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs als 2. Einfriedigungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Außerhalb des Gewerbegebiets sind dies Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Heppenheim, Flur 16, Flurstück 2/1 (Teilgeltungsbereich 2), Gemarkung Heppenheim, Flur 28, Flurstücke Nr. 46 (teilweise), Nr. 71 (teilweise) und Nr. 69/8 (teilweise), Gemarkung Heppenheim, Flur 56, Flurstücke Nr. 2/0 und 2/1, sowie Flur 3, Flurstücke Nr. 83/16, Nr. 78/3 und Nr. 80/2, Gemarkung Kirschhausen, Flur 10,

# 12. Maßnahmen zum Schallschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebener Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gesamte Fläche des zu beurteilenden

Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem

# Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts	
Α	53	43	
B1	51	42	
B2	53	43	
C1	55	45	
C2	56	38	
C3	57	38	
D1	53	43	
D2	55	46	
E1	54	45	
E2	59	48	
E3	60	46	
E4	63	45	
F1	58	45	

Überschneidet ein Betriebsgrundstück Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten, so sind den hierdu gebildeten Teilflächen des Betriebsgrundstückes die jeweils geltenden Emissionskontingente zuzuordnen.

# Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

F2 61 46

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind, gelten die nforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlafoder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

# 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die an den vorgeschlagenen privaten Nachbargrenzen im Plan dargestellten Pflanzstreifen sind in ihrer Lage den später tatsächlich gebildeten Grundstücksgrenzen anzupassen und insofern verschieblich. Der zwischen den Teilflächen B1 und D1 bzw. B2 und D2 dargestellte 12,00 m breite Pflanzstreifen ist als "Klimaschneise" verschieblich, jedoch ist zwischen A5 und Tiergartenstraße eine gerade Verbindung (kein Versatz, keine Krümmung) sicherzustellen. Die beiden Teilabschnitte der "Klimaschneise" sind somit nur insgesamt verschieblich. Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind Zufahrten bis zu einer Einzelbreite von 15 m sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen zulässig. Die entfallende Grünfläche ist an anderer Stelle innerhalb überbaubarer Flächen nachzuweisen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als strukturreiche Grünfläche anzulegen: ein einheimischer Stra aus der Gehölzauswahlliste 1 (Normalstandorte) der Größe 2 x v, 60 - 100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste 1 (Normalstandorte) mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemesser in 1,0 m Höhe) je 100 qm Grünfläche. Die im Plan dargestellten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen Ausgenommen von dieser Regelung sind die privaten Grünflächen, die parallel zum Parallelgraben entlang der westlichen Gebietsgrenze verlaufen. Der Parallelgraben soll nicht durch Gehölze beschattet werden.

# Im gesamten Plangeltungsbereich ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

# Gehölzauswahlliste 1: Normalstandorte

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und

# Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen).

# Gehölzauswahlliste 2: Feuchtstandorte

30 % der Fläche ist als Gehölzfläche anzulegen: ein einheimischer Strauch aus der Gehölzauswahlliste 2

Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum) Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix cinerea (Grauweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix vicinali (Korbweide), Viburnum opulus (Schneeball).

# Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen 3. Bodendenkmäler Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen,

flanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen Sorge getragen wird.

# 15. Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Im Zuge des Straßenbaus sind ggf. Aufschüttungen oder Stützmauern zur Herstellung des Straßenoberbaus

Anlage von insgesamt vier "Grabentaschen" entlang des Südufers des Bruchgrabens. An diesen Stellen wird der Der Grundwasserbewirtschaftungsplan sieht für das Plangebiet einen Grundwasserstand von ca. 93,60 müNN ± Gewässersohle der Grabentasche bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Grabens. Ausdehnung Entwässerungsgräben (Bachsohle des Bruchgrabens ca. 93,20 müNN) sichergestellt wird. Dabei werden aufgrund

1993 ein minimaler Grundwasserstand von 92,35 müNN gemessen. Kurzfristig kann der Grundwasserstand ggf. auch über den angegebenen Werten liegen. Auch bei langjährigen Aufzeichnungen wurden bereits höhere Grundwasserspiegel festgestellt. Es wird daher eine grundstücksbezogene

# B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB

reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.

# Regenfallrohren unzulässig.

# umgebenden Außenbereich ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

### Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler ("Skybeamer"), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Im Bereich der Baubeschränkungszonen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Hessischen Straßengesetz (HStrG) entlang der BAB 5 (40 m Abstand) und entlang der L 3398 (20 m Abstand außerhalb der

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die Flächen zwischen den Grundstückseinfriedungen und der öffentlichen 12. Sicherheit des Flugverkehrs Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

# Einfriedungen können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 3,00 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern.

angeschlossen werden.

# Regenwasserzisternen sind nur innerhalb von Gebäuden oder unterirdisch zulässig.

Niederschlagswasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Laderampen zu

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird hingewiesen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden neben der Reduzierung der Planungsauswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Gewässergüte der Oberflächengewässer auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Im Bereich der Gräben innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung besteht ein Vorkommen des Schlammpeitzgers (Misgurnus fossilis, Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie). Gefährdungen dieser Art insbesondere durch Verschlechterungen der Wasserqualität in den Gräben sind auszuschließen. Auf das Umweltschadensgesetz und dessen Folgen bei Schädigung der Fischart wird ausdrücklich hingewiesen.

Verschlechterungsverbot (§ 7 Abs. 1 HWG): "Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustands ist zu

sind wasserrechtliche Einleitungsgenehmigungen erforderlich. Aufgrund der besonderen Situation durch den Schlammpeitzger werden Einleitungen in die Gräben nur dann genehmigungsfähig sein, wenn sichergestellt ist, dass Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus schädliche Stoffe nicht eingeleitet werden können (z.B. auch im Brandfall bei Anfall von Löschwasser und Löschschäumen). Soweit zur Sicherstellung der Gewässerreinhaltung erforderlich werden seitens der Genehmigungsbehörde Havarieverschlüsse zwischen Versickerungsanlagen und Grabeneinleitungen verlangt

# Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas Grundsätzlich sind die Versickerung von Niederschlagswasser und die Einleitung in die Gräben (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu

Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Populus alb (Silberpappel), Populus canescens (Graupappel), Populus nigra s. str. (Schwarzpappel, keine Hybriden!) Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix x

# Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), 2. Versorgungsleitungen

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und

erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 3,0 m betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen, Stützmauern) ist zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

# 16. Vernässungsgefahr, § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel als vernässungsgefährdet Graben einseitig wenige Meter aufgeweitet. Hierzu wird die Sohlbefestigung punktuell aufgebrochen, die 0,60 m vor. Danach ergibt sich ein maximaler Grundwasserstand von ca. 94,20 müNN, welcher durch die

# der Fließrichtung im Süden des Plangebiets etwas höhere und im Norden etwas tiefere Grundwasserstände zu extremen Trockenperioden unterschritten werden. Am Pumpwerk Wiesensee (Tiergartenstraße) wurde im Oktober 6. Solarenergienutzung

# Baugrund- und Grundwassererkundung empfohlen.

Als zulässige Dachform werden Sattel-, Flach- und Shed-Dach festgesetzt, wobei weitere Dachformen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert festgelegt. Stattdessen wird bei Satteldächern ein zulässiger Bereich zwischen 20° und 40° a.T. und bei Flachdächern zwischen 0° und 7° a.T. angegeben. Es können abweichende Neigungen ausnahmsweise zugelassen werden. Glasierte und

# Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dacheindeckungen oder

Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, sind nur unterhalb (Oberkante der Werbeanlage) nur bis zu einer Höhe von maximal 20 m über natürlichem Gelände bzw. bei öffentlichen Verwaltungen oder andere öffentlich genutzte Gebäude mit viel Publikumsverkehr zulässig sind. niedrigeren Gebäuden bis zu deren Firsthöhe zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenze zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den Pflege: Der 1. Schnitt hat zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli zu erfolgen, der 2. Schnitt nach dem In den Teilbereichen A und C1 bis C3 sind selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Tiergartenstraße 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Es dürfen auf der Fläche keine Düngemittel und keine Pestizide unzulässig. Durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie die vorgenannten Bestimmungen Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen. Bei entsprechender bzgl. der Blendfreiheit einhalten.

# festgesetzten Ortsdurchfahrt) sind Werbeanlagen unzulässig.

# zugelassen werden. Sie sind mindestens einseitig (zum öffentlichen Raum hin) mit Sträuchern und Hecken Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft 3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO Stellplätze und Garagen sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die Bestimmungen der HBO zu beachten.

### 4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Bewässerung aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlungen für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Die Maßnahmen sind u.U. zuschussfähig. Näheres hierzu ist bei den Stadtwerken zu erfahren. Das auf begrünten Dächern anfallende Niederschlagswasser muss nicht an Zisternen oder andere Einrichtungen zur Niederschlagswassernutzung

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die örtlichen Grundwasserverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen. Die Einleitung von überschüssigem nicht verunreinigtem Niederschlagswasser hat in die Gräben zu erfolgen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Abwasseranlage zuzuführen. Die Verunreinigung von

# Unvermeidbar verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit so zu behandeln, Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Die nachfolgenden Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen sind zu beachten.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

Grundsatz "Verwerten und Versickern vor Ableiten" (§ 42 Abs. 3 HWG): Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen des HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden (siehe auch entsprechende Satzung der Kreisstadt Heppenheim und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan). Nicht verwendete Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern. Der Überlauf von 📗 🗝 👓 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen Versickerungsanlagen kann nur unter bestimmten Voraussetzungen in die Oberflächengewässer erfolgen. Hierzu

Es wird empfohlen, die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

# Schutz der Uferbereiche (§ 12 HWG und § 14 HWG): Uferbereiche sind in einem Abstand von 10,00 m ab

Abwasserbeseitigungspflicht (§ 43 HWG): Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.

Uferbereich, auch das Anpflanzen oder Beseitigen von Bewuchs bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Stoffen sind anzeigepflichtig.

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 errichten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 47 HWG): Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

# 4 Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen, vor Planungsorganoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend

An der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt die Bundesautobahn A 5, südöstlich liegt die Landesstraße L 3398 am bzw. im Geltungsbereich. Bei Bauvorhaben an diesen Fernstraßen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes und Hessischen Straßengesetzes zu beachten.

### Neuanpflanzungen von Gehölzen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Stadt oder die Genehmigungsbehörde sind fachliche Nachweise über die Zulässigkeit der Emissionen und

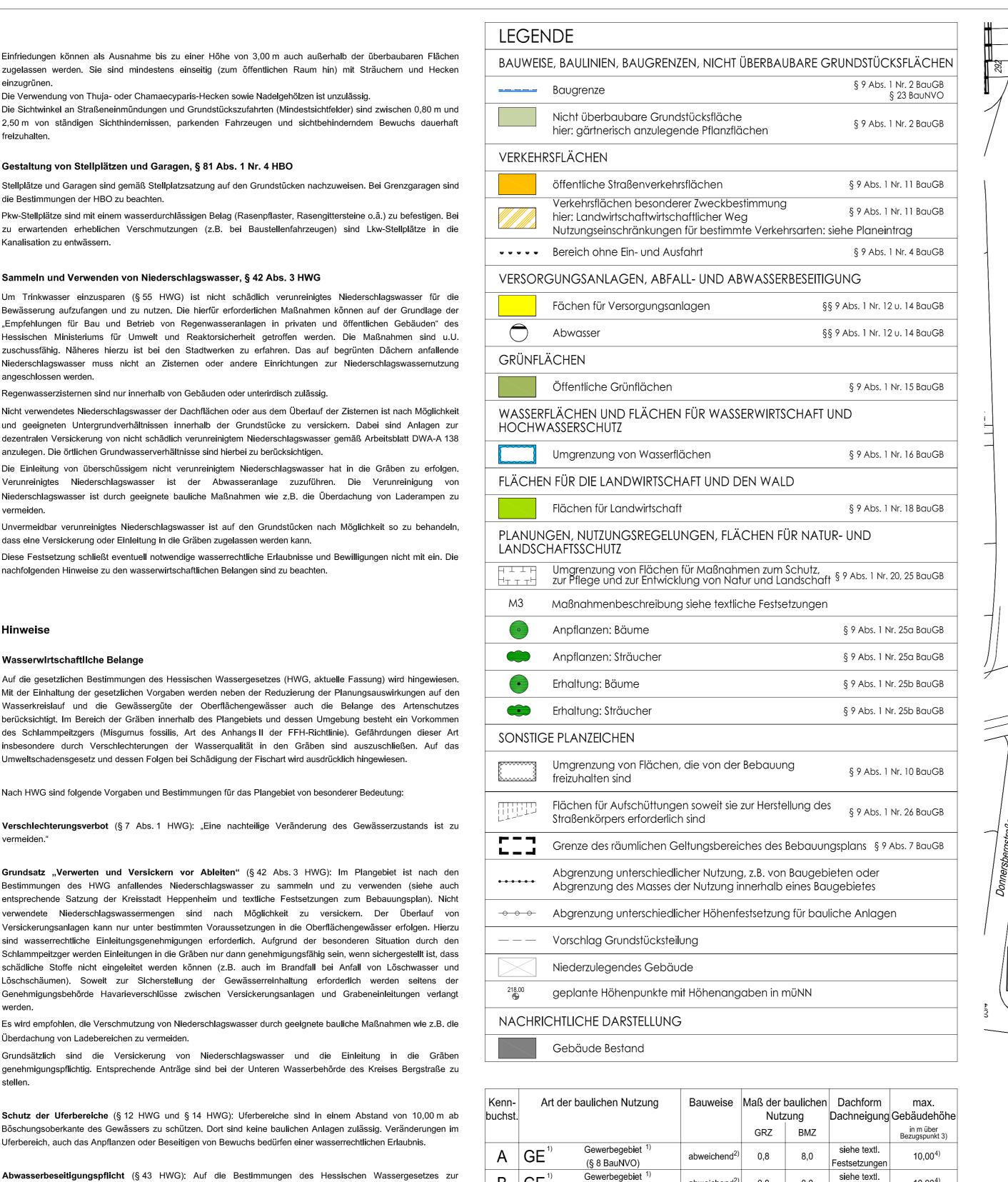
## In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich ein sogenannter "Störfallbetrieb" nach Störfallverordnung. Innerhalb des Betriebes werden ggf. gesundheitsgefährdende Stoffe in einer Menge gelagert, produziert oder verwendet, die bei Havarien zu Gesundheitsgefährdungen innerhalb des Achtungsabstands führen könnten. Um den der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Innerhalb des Teilbereichs "F" sind Werbeanlagen Betrieb ist seitens der zuständigen Behörde ein Achtungsabstand von 500 m festgelegt, innerhalb dessen keine

# Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von

Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die Sicherheit des Flugverkehrs zu achten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Plangebiet (alle Bauzustände) und bei der Aufstellung von Baukränen ist die zuständige



Kenn- buchst.			Bauweise		baulichen zung	Dachform Dachneigung	max. Gebäudehöhe
				GRZ	BMZ		in m über Bezugspunkt 3)
Α	GE <sup>1)</sup>	Gewerbegebiet 1)	abweichend <sup>2)</sup>	0,8	8,0	siehe textl.	10,00 <sup>4)</sup>
		(§ 8 BauNVO)				Festsetzungen	
В	GE <sup>1)</sup>	Gewerbegebiet 1)	abweichend <sup>2)</sup>	0,8	8,0	siehe textl.	10,004)
DGE	GE	(§ 8 BauNVO)	abweichend	0,0	0,0	Festsetzungen	
C G	GE <sup>1)</sup>	Gewerbegebiet 1)	abweichend <sup>2)</sup>	0,8	12,0	siehe textl.	14,50 <sup>4)</sup>
		(§ 8 BauNVO)	abweichend	0,0		Festsetzungen	
D	(¬ <b>⊢</b>	Gewerbegebiet 1)	abweichend <sup>2)</sup>	0,8	12,0	siehe textl.	14,50 <sup>4)</sup>
		(§ 8 BauNVO)	abweichend			Festsetzungen	
Е	GE <sup>1)</sup>	Gewerbegebiet 1)	abweichend <sup>2)</sup>	0,8	15,0	siehe textl.	19,00 <sup>4)</sup>
		(§ 8 BauNVO)	abweichend-			Festsetzungen	
F	GF <sup>1)</sup>	Gewerbegebiet 1)	abweichend <sup>2)</sup>	0,8	24,0	siehe textl.	30,00 <sup>4)</sup>

# Einschränkungen siehe Emissionskontingente gemäß Textfestsetzungen

das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen. Der Stadt und den zuständigen Behörden sind keine Altflächen, Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangeltungsbereichs bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf die Oberkante der geplanten anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte zu beziehen, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücksfront. Die Bauherren haben sich vor der Festlegung der Gebäudehöhe im Bauamt der Stadt über die geplanten Straßenhöhen zu unterrichten.

# Eine Nutzung der Solarenergie wird empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten.

7. Bundesfernstraßengesetz

# 8. Erhaltung von Neuanpflanzungen

Auf die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zur Begrenzung zulässiger Emissionen der Gewerbebetriebe wird hingewiesen. Auf Anordnung durch die

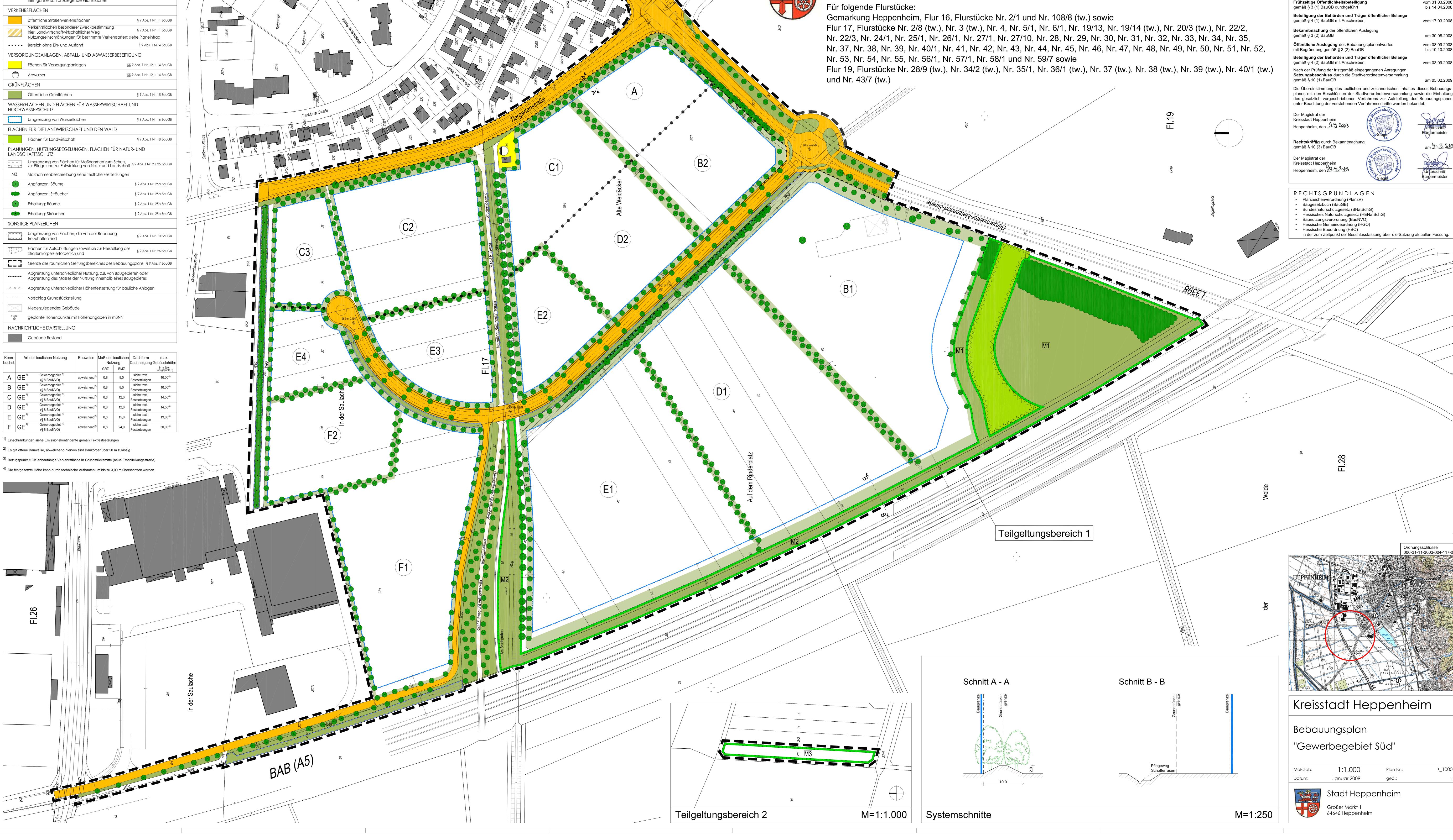
# Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen vorzulegen.

Es wird empfohlen, zu den Gebietsaußenrändern (West, Süd, Ost) großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stück/lfm.

Begrünung entfällt für diese Dachflächen der Zwang zur Entwässerung über Zisternen.

Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen.

2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler



PLANVERFAHREN

gemäß § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß

§ 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

am 23.05.1996

am 16.08.1997

bis 14.04.2008

am 30.08.2008

vom 08.09.2008

bis 10.10.2008