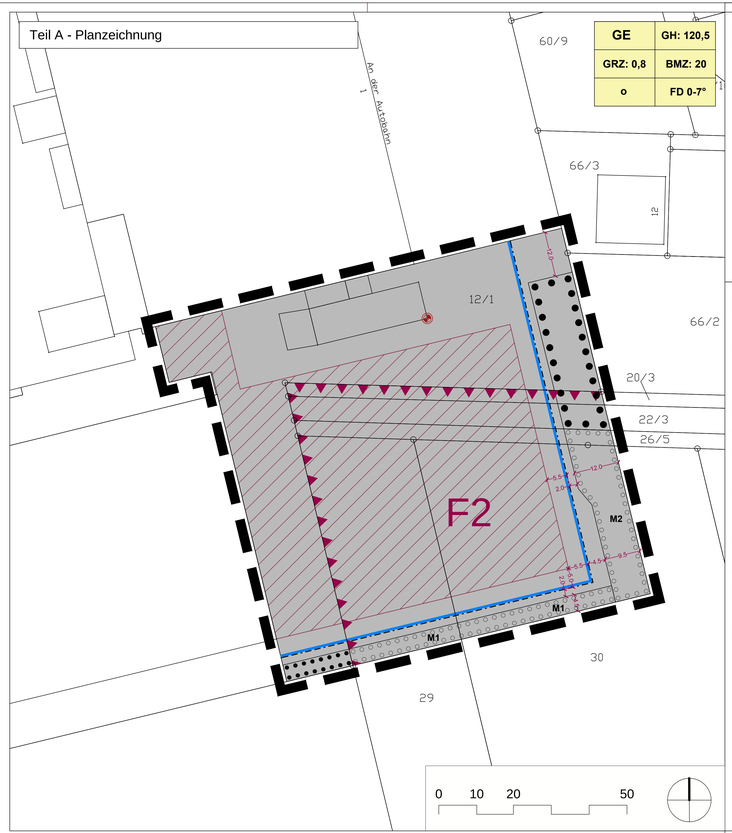
Teil A - Planzeichnung

GE	GH: 120,5
GRZ: 0,8	BMZ: 20
o	FD 0-7°



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung
(PlanzV2) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. | S. 1509) geändert worden ist

Hessische Bauordnung
(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 | S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. | S. 622)

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 | S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. | S. 158); berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. | S. 188)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 | S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. | S. 458)

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingente Teilbereich F2

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

Fläche (M1, M2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen und Hinweise

Geplanter Neubau (Tiefkühllagerhalle)

Bezugspunkt (95,53 m ü. NN)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe in Meter ü. NN (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (Höchstmaß)	Baumassenzahl (Höchstmaß)
Bauweise	FD: Flachdach 0-7°: Dachneigung

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Tankstellen

Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Wohnungen

Erdverarbeitende Betriebe

Einzelhandelsbetriebe

Öffentliche Verwaltungen

1.2 Emissionskontingente F2 (Maßnahmen zum Schallschutz)

Im Teilbereich F2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente:

LEK,tags = 61 dB(A)

LEK,nachts = 46 dB(A)

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 ausschließlich auf die Teilfläche F2 des zu beurteilenden Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

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

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

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der obere Gebäudeabschluss (Einfassung oberster Dachrand bzw. Oberkante Attika) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 120,5 m über NN nicht überschreiten.

3. BAUWEISE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.

4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Tele-Kommunikation u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Dachdeckungen und Dachinstallationen

5.1.1 Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen, etc.) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

5.2 Umweltschonende Außenbeleuchtung

5.2.1 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich umweltschonende Ausführungen zulässig (bspw. Natriumdampfhochdruck-Lampen, Natriumdampfniederdruck-Lampen oder LED-Lampen).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Pflanzfläche M1

6.1.1 Es ist eine 4,5 m breite 3-reihige Hecke mit Heistern zu pflanzen.

6.2 Pflanzfläche M2

6.2.1 Es ist eine 9,0 m bis 11,0 m breite 6 bis 8-reihige Hecke mit Heistern zu pflanzen.

Es sind innerhalb dieser Hecke mind. 6 Bäume 1. Ordnung (Hochstämme) zu pflanzen.

Entlang der Westseite dieser Hecke (zur Feuerwehrumfahrt hin) ist ein mind. 1,0 m breiter Hochstaudensaum anzulegen.

6.3 Pflanzdichte und -qualität

6.3.1 Pflanzdichte

Abstand in der Reihe: 1,5 m

Abstand zwischen den Reihen: 1,0-1,5 m

6.3.2 Pflanzqualität

verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60-100 cm Höhe

Heister: 3x verpflanzt mit Ballen, 200-300 cm Höhe

Hochstämme: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

6.4 Artenliste

Die Artenlisten nach B 7.4.1 (Bäume 1. Ordnung), B 7.4.2 (Bäume 2. Ordnung) und B 7.4.3 (Sträucher) sind bei allen Pflanzmaßnahmen anzuwenden.

6.4.1 Bäume 1. Ordnung

Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

6.4.2 Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

6.4.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opolus	Gemeinder Schneeball

7. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Diese Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung MUK Logistik"

1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN BAULICHER ANLAGEN UND WARENAUTOMATEN - § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

1.1. Dachform und -neigung

Als zulässige Dachform werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit 0-7° Dachneigung festgesetzt.

1.2. Dacheindeckung

Glasierte und reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Oberkanten von Werbeanlagen dürfen den oberen Abschluss der Außenwände nicht überschreiten.

Die max. zulässige Höhe der Oberkanten von Werbeanlagen beträgt 20,0 m über dem natürlichen Gelände am Bezugspunkt (siehe Planzeichnung).

1.3.2 Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.3.3 Werbeanlagen dürfen nicht blenden.

Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler („Skybeamer"), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind unzulässig.

2. EINFRIEDUNGEN - § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Bei Einfriedungen aus Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Mauern bzw. Mauersockel sind mit Ausnahme von Trockenmauern unzulässig.

Teil D - Hinweise

1. ARTENSCHUTZ NACH § 44 BNatSchG

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

2. RODUNG VON GEHÖLZEN

Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02./29.02. durchgeführt werden.

3. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Zur Vermeidung von nicht notwendigen Eingriffen wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich qualifizierte Person empfohlen. Der Umfang der ökologischen Baubegleitung sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abgestimmt werden. Eventuell erforderlich artenschutzrechtliche Genehmigungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

4. DURCHFÜHRUNG DER PFLANZGEBOTE

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung vollständig umzusetzen. Die Umsetzung sollte der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße angezeigt werden.

5. BODENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

6. DENKMALSCHUTZ

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 09.03.2015
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08.08.2015
(Amtsblatt Nr.:)

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)
Die öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.08.2015
(Amtsblatt Nr.:)
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.08.2015 bis 18.09.2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 06.08.2015
Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief bis 18.09.2015

Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)
Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) am 03.12.2015
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 03.12.2015

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim, 04.12.2015

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 15.12.2015
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim, 16.12.2015

.....
Bürgermeister

Lage in der Gemeinde

LORSCH
Lorsch
Hüttenfeld
Heppenheim (Bergstraße)
Erlenstegen
Kirschhofen
Sonderbuch
Wurzelbach
Kalkofen
Hambach
Sensbachtal
Weschnitztal
Weschnitz
Mitlechtern
Mitlechtern
Sensbach
Gadernheim
Fürstenlager
Jugendherberge
Auerbach
Bensheim
Zwingenberg
Alsbach-Hähnlein
Seeheim-Jugenheim
Darmstadt
Eschollbrücken
Pfaffenheck
Hofgut Scharkreuz
Hofgut Georgenzell
Hofgut Igelsberg
Hofgut Mackenzell
Hofgut Rimhof
Hofgut Hiltenhausen
Hofgut Frankenhausen
Hofgut Sandwiese
Hofgut Sandwiese
Hofgut Hirschkopf
Hofgut Hirschkopf
Hofgut Neuhof
Hofgut Neuhof
Hofgut Hohlenstein
Hofgut Hohlenstein
Hofgut Hohlenstein