

## Stadt Heppenheim

# 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“

### Präambel

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ aus dem Jahr 1997 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße, Änderung 2“ überlagert und in dessen Geltungsbereich ersetzt. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6a BauNVO)

##### 1.1 In den urbanen Gebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.2 In den urbanen Gebieten sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

##### 1.3 Im urbanen Gebiet MU 1 sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

##### 1.4 Im urbanen Gebiet MU 2 sind in Gebäuden mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

##### 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
bis maximal 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,00 m über dem in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt der Höhenfestsetzung. Sie ist am höchsten Punkt der Dachhaut bzw. an der Oberkante der Attika zu ermitteln.
- 2.3 Es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m in einer Einzelbauteilbreite von jeweils bis zu 5 m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „FN 1“ und „FN 2“ bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig.
- 4.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „FN 1“ bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig.
- 4.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Das bei baulichen Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, anfallende Niederschlagswasser ist - soweit nicht wasser- oder bodenrechtlichen Bestimmungen entgegen stehen - über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- 5.2 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 5.3 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 5.4 Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind alle Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dach-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung vereinbar. Auf den Einsatz von Insektiziden ist zu

verzichten.

- 5.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 5.6 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei Einfriedungen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind durchgehende Mauersockel unzulässig.
- 5.7 Im Bereich der Baugrundstücke ist – außer in einem Bereich von maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Unzulässig ist auch die Verwendung von Geotextilien und Folien unterhalb von Vegetationsflächen.
- 5.8 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Beginn von Arbeiten zum Abbruch von Gebäuden/Gebäudeteilen ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

## 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im folgenden Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{a}$ .



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

6.2 Von der Festsetzung 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

6.3 Von der Festsetzung 6.1 kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder des Freistellungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

6.4 Fensteröffnungen von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind an den nach Norden, Westen und Süden orientierten Fassaden unzulässig.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am Fenster des Schlafraums ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird. Bei diesem Nachweis können bauliche Maßnahmen vor dem Fenster Berücksichtigung finden (z.B. Prallscheiben, „Hamburger Fenster“).

Von der Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn der Schlafraum über Fenster an der Ostfassade eines Gebäudes verfügt.

6.5 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 50 dB(A) in der Nacht an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern nicht überschritten wird (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

6.6 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen sind an den nach Norden, Westen und Süden orientierten Fassaden nur als geschlossene (öffnbare) Wintergärten oder als Dachterrassen mit mindestens 2 m hohen (verglasten) Brüstungen zulässig.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an der Außenkante des Außenwohnbereichs am Tag ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Von der Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn einer Wohnung ein weiterer Außenwohnbereich zugeordnet ist, an dem ein Beurteilungspegel des

Verkehrslärms von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Bei dem zugeordneten Außenwohnbereich kann es sich auch um eine gemeinschaftliche Gartenfläche handeln, wenn je zugeordneter Wohnung eine Mindestfläche von je 6 m<sup>2</sup> nachgewiesen wird.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

### **7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Technische Dachaufbauten – mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie - müssen von der Außenkante einer Attika bzw. der Außenkante einer Dachfläche mindestens 1,50 m zurückweichen und dürfen die Höhe der Attika bzw. – bei geneigten Dächern - der Dachfläche um maximal 1,50 m überschreiten.

### **8. Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung.

### **9. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich offene Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zulässig.

## **C. HINWEISE**

### **Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung ist anzuwenden. Demnach ist insbesondere für je 4 Stellplätze ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,50 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **Denkmalschutz**

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 § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde oder Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich sowohl eine denkmalgeschützte Gesamtanlage als auch mehrere Einzeldenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 3 HDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass für ein Bauvorhaben, das sich in unmittelbarer

Nähe des Kulturdenkmals befindet, die Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde gemäß § 18 HDSchG erforderlich werden kann.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist. Es wird zudem empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

### **Niederschlagswasser**

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage muss mindestens 1 Meter Sickerraum liegen.

### **Gefahr von Starkregenereignissen**

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Heppenheim verlangt werden.

### **Grundwasserhaltungen**

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen.

### **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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Erdwärme**

Für den Einsatz oberflächennaher Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Kreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

### **Bodenauffüllungen und Bodenaustausch**

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt

oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. der LAGA TR Boden<sup>3)</sup>, unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet.

Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20<sup>2)</sup> unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20<sup>2)</sup> bzw. Z0 der LAGA TR Boden<sup>3)</sup>, unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Boden – Mensch einhalten.

Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten, Stand 09/2002, bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 15.5.2009

Anm. 3) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

## **DIN-Normen**

Die DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Stadtplanungsamt der Stadt Heppenheim eingesehen werden.

## **Kampfmittel**

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hat eine Luftbild-Auswertung keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Heppenheim, den .....

.....

Bürgermeister