



# Stadt Heppenheim

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße"

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Heppenheim, Flur 16, Flurstücke  
Nr. 8/4, Nr. 8/5, Nr. 8/6, Nr. 8/7, Nr. 8/8, Nr. 10/2,  
Nr. 15/1, Nr. 37/5 (teilweise) und Nr. 37/6

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße" in Heppenheim wird der ursprüngliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße" (in Kraft getreten am 10.12.1993) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen			Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,8 siehe Planeintrag	maximal 15°

<sup>1)</sup> Siehe durch Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt KD=BP=95,65 in der Taunusstraße

### LEGENDE

#### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
--	----------------	--

##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
--	-----------	---

##### VERKEHRSFÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
--	---	-------------------------

##### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

##### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Bauverbotszone der B460	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStiG
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	
	Oberirdische Versorgungsleitung der Westnetz, hier: Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Schutzstreifen (15 m beidseitig)	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am .....

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am .....

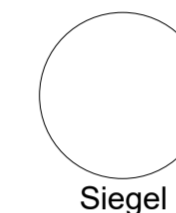
**Beteiligung der Öffentlichkeit** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen in der Stadtverordnetenversammlung zur Einsicht bereitgehalten. vom ..... bis .....

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom .....

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am .....

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

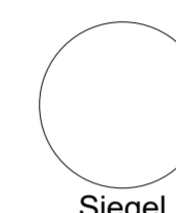
Der Magistrat  
der Stadt Heppenheim  
Heppenheim, den .....



Unterschrift  
Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

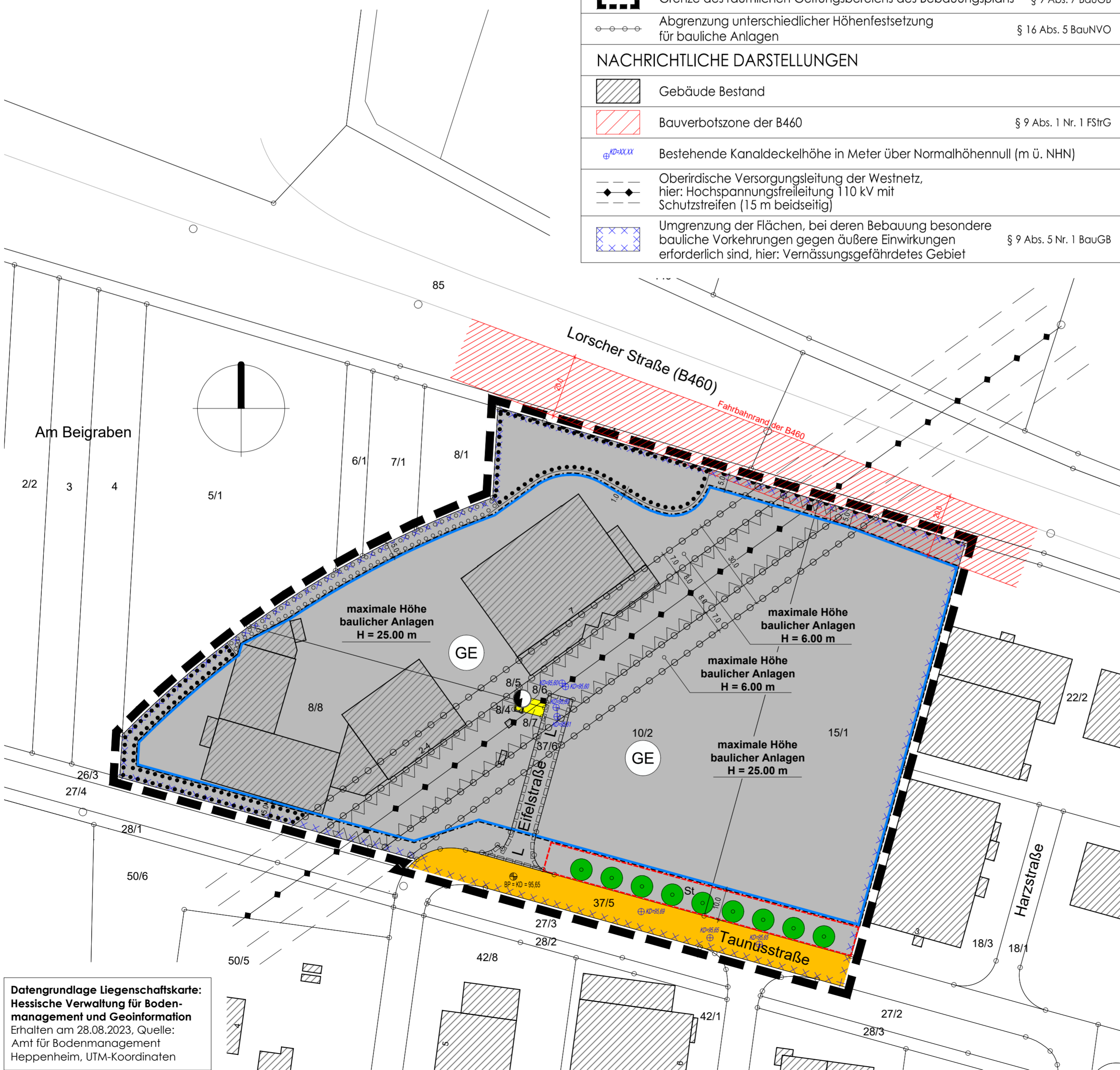
Der Magistrat  
der Stadt Heppenheim  
Heppenheim, den .....



Unterschrift  
Bürgermeister

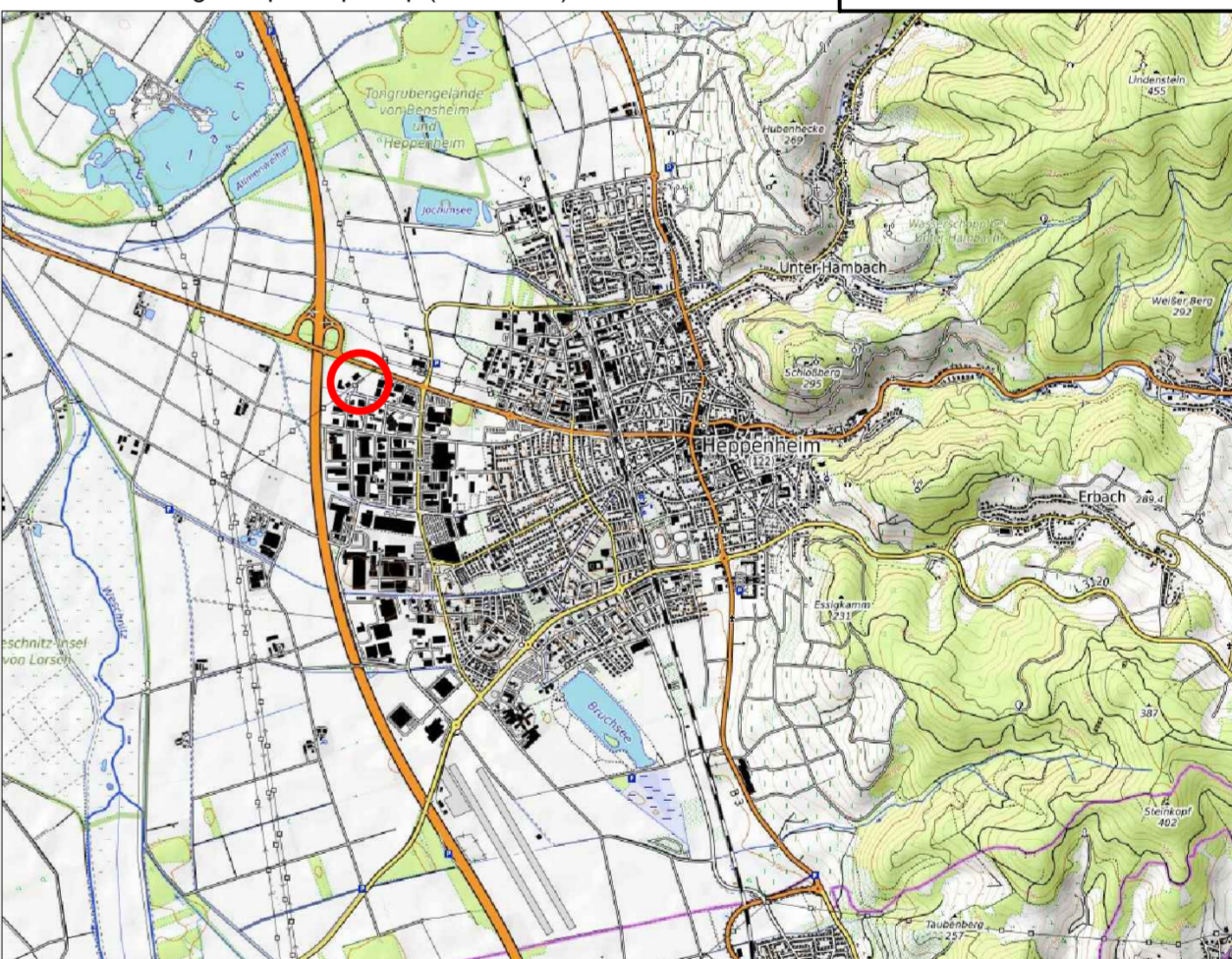
### RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM  
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel  
006-31-11-3003-004-104-01



## Stadt Heppenheim

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße" Entwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.415
Datum:	Februar 2024	Plan-Nr.:	e_1000
bearbeitet:	JG/SF	geä.:	-

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11  
64625 Bensheim  
Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12  
e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de

64625 Bensheim  
e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de

Goethestraße 11  
Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB

Datengrundlage Liegenschaftskarte:  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Erhalten am 28.08.2023, Quelle:  
Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim, UTM-Koordinaten