

Stadt Heppenheim
 "Lebensmittelmarkt östl.
 Waldstraße"
 Maßnahmenplan
 LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 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 sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

B. Sonstige Pflanzzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

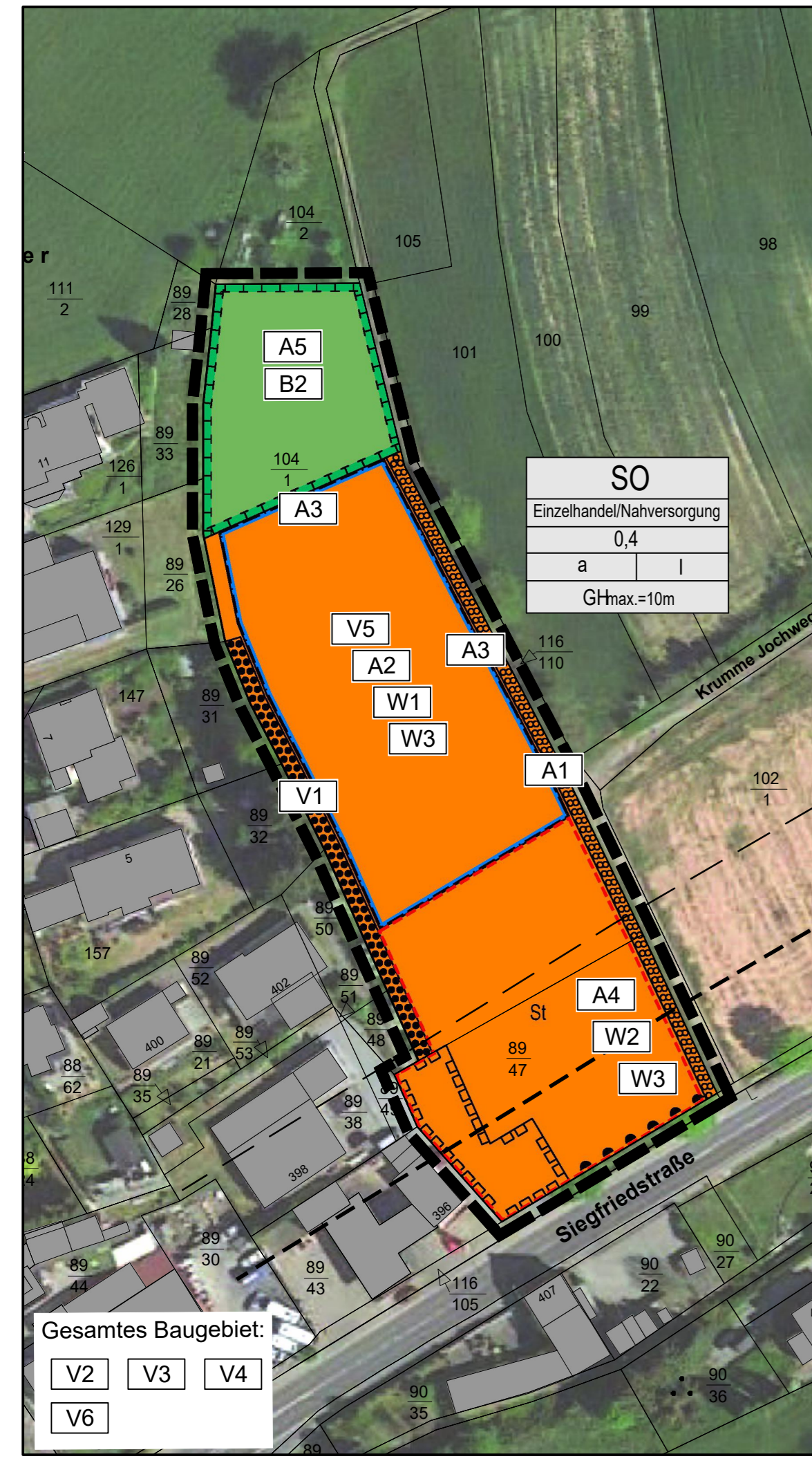
Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Bauverbotszone gem. § 9 Abs.1 FStrG

Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs.2 FStrG



Vermeidungsmaßnahmen

- V 1:** Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
 Geltungsbereich: bestehendes Gehölz im Westen
 Festsetzung 8.1
- V 2:** Erdarbeiten zur Bauaufreimung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden.
 Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Bauaufreimung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
 Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
 Festsetzung 6.1
- V 3:** Für die Außenbeleuchtung sowie für Beleuchtungen von Werbeanlagen dürfen ausschließlich staubdichte Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtung dürfen zudem nur nach unten abstrahlen.
 Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
 Festsetzung 6.5
- V 4:** Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
 Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
 Festsetzung 6.6
- V 5:** Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasungen sind zudem transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorzusehen.
 Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
 Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
 Festsetzung 6.7
- V 6:** In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Gartenflächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand des Gebäudes.
 Geltungsbereich: Unbebaute Freiflächen
 Festsetzung 6.8

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- A 1:** Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (entsprechend der unter C: Hinweise aufgeführter Pflanzenliste) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sind je 10 m Abstand einzuhalten. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
 Geltungsbereich: Randeingrünung Richtung Osten
 Festsetzung 8.2
- A 2:** Dachflächen sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
 Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, in denen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (z.B. PV-Anlagen) angebracht werden. Ungeachtet dessen ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig.
 Geltungsbereich: Dachflächen
 Festsetzung 8.3
- A 3:** Gebäudefassaden in Richtung Norden und Osten sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
 Geltungsbereich: Ost- und Nordfassade des Gebäudes
 Festsetzung 8.4
- A 4:** Auf Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgeeigneter Baum der Pflanzliste II unter C. Hinweise (Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,50 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind innerhalb oder im direkten Umfeld zur Stellplatzanlage anzuordnen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 qm Grundfläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung in Stellplatzgruppen zu unterteilen.
 Geltungsbereich: Stellplatzflächen
 Festsetzung 8.5
- A 5:** Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu überstellen. Zudem sind 20 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu bepflanzen.
 Geltungsbereich: Grünflächen im Norden
 Festsetzung 8.6

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

- W 1:** Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 Geltungsbereich: Dachflächen
 Festsetzung 6.2
- W 2:** Nicht-überdachte Pkw-Stellplätze sind bei entsprechend geeigneten Bodeneigenschaften versickerungsfähig auszubilden.
 Geltungsbereich: Stellplatzflächen
 Festsetzung 6.3
- W 3:** Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind – soweit sie nicht in einer Löschwasserzisterne zurückgehalten werden - in die Kanalisation abzuleiten.
 Geltungsbereich: Versiegelte Flächen
 Festsetzung 6.4

Pflanzliste

Pflanzliste I, Gehölze für Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

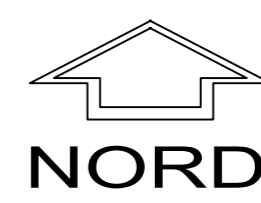
Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland' oder 'Olmsted'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hänge-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Äpfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Äpfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzliste II

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	MB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmsted'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink'	Esche	MB
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Tilia cordata 'Roelvo', 'Greenspire'	Winterlinde	MB



PLANUNGSBÜRO

PISKE

Telefon 06 21 / 54 50 31
 info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Stadt Heppenheim	PROJ.NR.	2140	PLAN NR.	3.2
PROJEKT	Bebauungsplan Nr.9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße"	BEARB.	De	MASSTB	1:1000
PLAN	Maßnahmenplan	BL.GR.	86/30	DATUM	August 2023