

## **STADT HEPPENHEIM**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 126 „LEBENSMITTELMARKT LILIENTHALSTRASSE 3“**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

###### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)**

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Heppenheim dienender Lebensmittel-Discountmarkt insbesondere für Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen) zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.290 m<sup>2</sup>. Hiervon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 200 m<sup>2</sup> betragen. Zu diesen sonstigen Waren zählen auch Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Schulbedarf.

Weiterhin zulässig sind die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

###### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

- 2.1. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten privaten Grünfläche.
- 2.2. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich als senkrechter Abstand zwischen der Höhe der Oberkante des Belags der Lilienthalstraße, gemessen auf

Höhe der Mitte des Gebäudes, und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8 m.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1 Von der Lilienthalstraße aus sind maximal zwei Betriebszu- bzw. -abfahrten mit jeweils bis zu 10 m Breite zulässig.

5.2 Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

6.2 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

6.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

**7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten bzw. bei Abgang durch Bäume und Sträucher aus der

in den Hinweisen aufgeführten Auswahlliste zu ersetzen.

- 7.2 Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,16 m) aus der in den Hinweisen aufgeführten Auswahlliste im Bereich der Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.3 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 7.4 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche – einschließlich der festgesetzten privaten Grünfläche - sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

### **8. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 8.1 Freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 Abs. 1 HBO sind nur in einem 5 m breiten Streifen entlang der umgebenden Straßen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 6,00 m über der Höhe der Oberkante des Belags der Lilienthalstraße, gemessen auf Höhe der Mitte des Gebäudes, liegen. Die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,70 qm betragen.
- 8.2 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.
- 8.3 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

## C. HINWEISE

### Begrünung

Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

für die Stellplatzbegrünung und die privaten Grünflächen:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Erle	Alnus cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria

zusätzlich für die privaten Grünflächen:

Hängebirke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus caprinifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### Straßenrechtliche Abstände

Entlang der Lorsche Straße (B 460) sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone von 20 m (§ 9 FStrG), gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, seitens Hessen Mobil nicht genehmigungsfähig.

### **Niederschlagswasser**

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nichtschädlich 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.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

### **Baugrund**

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

### **Schallschutz**

Das Planungsgebiet ist in Hinblick auf die Emissionsmöglichkeiten eingeschränkt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann daher der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gefordert werden.

### **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.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten 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. Fledermäuse, 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. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten 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 (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

### **Denkmalschutz**

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

### **Kampfmittel**

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.