

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 m².

Hiervon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen (= Randsortimente), maximal 200 m² betragen. Innerhalb der 200 m² Verkaufsfläche für Randsortimente wird die Verkaufsfläche für folgende Sortimente weitergehend begrenzt:

- Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Schulbedarf max. 15 m² Verkaufsfläche
- sonstige dauerhaft angebotene Randsortimente (insbesondere Tiernahrung) max. 35 m² Verkaufsfläche
- regelmäßig wechselnde Aktionswaren max. 150 m² Verkaufsfläche

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. 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 0,9 überschritten werden.
- 2.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich als senkrechter Abstand zwischen der Höhe der Oberkante des Belags der Lilienthalstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, 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 ist maximal eine Betriebszu- bzw. -abfahrt mit bis zu 11 m Breite zulässig.

5.2 Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt 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 nach unten abstrahlende Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin 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 Je 4 Stellplätze ist innerhalb des Baugrundstücks mindestens ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,16 m) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,50 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. 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.

Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

7.2 Alle Dachflächen sind – mit Ausnahme von Vordächern und von Dachflächen, die

zur Aufstellung betriebstechnischer Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte, Wärmetauscher) benötigt werden - extensiv zu begrünen; die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen steht einer Dachflächenbegrünung nicht entgegen.

- 7.3 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

8. Dachform (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung.

9. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 9.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur eine freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO und dies nur in einem 5 m breiten Streifen entlang der Lilienthalstraße zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlage darf höchstens 6,00 m über der Höhe der Oberkante des Belags der Lilienthalstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, liegen. Die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,7 qm betragen.
- 9.2 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

C. HINWEISE

Begrünung

Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Straßenrechtliche Abstände

Entlang der Lorscher Straße (B 460) ergeben sich innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) weitergehende Beschränkungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen, insbesondere von Werbeanlagen.

Niederschlagswasser

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung

des 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.