

## **Textliche Festsetzungen**

(Januar 2009)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ überein.

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m der BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im Plangebiet wird „GE - Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nachfolgende Festsetzung Nr. 12 (Schallschutz) schränkt die gewerbliche Nutzung darüber hinaus ein.

Erdverarbeitende Betriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern (sogenannter „Werksverkauf“) ist jedoch zulässig.

Auf den Grundtücken innerhalb der Teilgebiete C2, C3, E2, E3, E4, F1 und F2 sind öffentliche Verwaltungen unzulässig.

Es sind als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal zwei betriebszugeordnete Wohnungen je Gewerbebetrieb zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb nicht überschritten werden darf. Bei Grundstücksgrößen bis zu 5.000 m<sup>2</sup> ist nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb mit einer Wohnfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **2. Mindestgröße der Grundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

### **3. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / BMZ festgesetzt. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf diese GRZ um 0,1 überschritten werden.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Im Bereich der Baubeschränkungszonen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Hessischen Straßengesetz (HStrG) sind bauliche Anlagen wie Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, Verkehrsflächen entlang der BAB 5 (40 m Abstand) und entlang der L 3398 (20 m Abstand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt) nur nach Genehmigung durch die zuständigen Straßenbauverwaltungen zulässig. Gebäude sind hier nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb der Bauverbotszonen sind unzulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

### **5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Innerhalb des als „Fläche für die Landwirtschaft, hier: Ackerflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Bereiches sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Im Bereich der Uferschutzflächen an Oberflächengewässern sind Lagerflächen und Gebäude unzulässig.

### **6. Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **7. Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Innerhalb der als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Bereiche können Grundstückszufahrten und -ausfahrten zu städtischen Straßen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf der Ostseite der Tiergartenstraße sind Ein- und Ausfahrten grundsätzlich unzulässig.

**8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Tele-Kommunikation u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.

**9. Retentionsanlagen, Flächen für die Wasserwirtschaft,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Retentionsflächen sind nach Maßgabe der späteren wasserrechtlichen Genehmigung herzustellen. Grundstückszufahrten über festgesetzte Gräben sind zulässig, sofern der hydraulisch erforderliche Fließquerschnitt gewährleistet bleibt. Für die Überbauung von Oberflächengewässern (Bruchgraben) durch Grundstückszufahrten ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

**10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Auf den durch Kennbuchstaben M1 - M2 gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen folgende Maßnahmen durchzuführen:

M1: Dreiecksfläche (Retentionsfläche) südlich Teilabschnitt B

30 % der Fläche ist als Gehölzfläche anzulegen: ein einheimischer Strauch aus der Gehölzauswahlliste 2 (Feuchtstandorte) der Größe 2 x v, 60 - 100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste 2 (Feuchtstandorte) mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) je 100 qm Grünfläche.

Die im Plan dargestellte Lage der Gehölzfläche ist variabel.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine einschürige Feuchtwiese anzulegen gemäß Vorgaben M2.

Von einer Gehölzbepflanzung ausgenommen ist der erhöht liegende potenzielle Zubringerstreifen (BAB 5) der die Fläche teilt.

M2: Neu geschaffene Retentionsflächen durch Profilaufweitung am Bruchgraben und Parallelgraben

Die durch Profilaufweitung neu geschaffenen Retentionsflächen (oberhalb des Grundwasserspiegels) sind als einschürige Feuchtwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Anlage: Auf den neu geschaffenen Flächen ist eine naturraumgerechte Feuchtwiesen-Ansaat auszubringen.

Pflege: Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen. Mahd nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren. In den ersten drei Jahren nach Herstellung der Maßnahmenflächen ist eine Nährstoffreduzierung der Böden durch 3 bis 4-malige Mahd und entsprechenden Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen.

Während der Baumaßnahmen (Profilaufweitung) ist eine weitestgehende Schonung der vorhandenen Wasserpflanzenbestände - insbesondere im Parallelgraben - sicherzustellen (keine vorübergehende Verfüllung und dgl.).

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Bewirtschaftungsregelung festgesetzt: Die Verwendung von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie die Benutzung von Unkrautvernichtungsmitteln sind verboten.

Im Bereich der Maßnahmen M1 und M2 sind zur Erhaltung und zur Förderung der Population des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*, Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie) im Gebiet ergänzend folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### Bruchgraben:

Anlage von insgesamt vier „Grabentaschen“ entlang des Südufers des Bruchgrabens. An diesen Stellen wird der Graben einseitig wenige Meter aufgeweitet. Hierzu wird die Sohlbefestigung punktuell aufgebrochen, die Gewässersohle der Grabentasche bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Grabens. Ausdehnung der Grabentaschen jeweils etwa 20 qm (ca. 4 x 5 m).

Anlage einer „Grabenschleife“ am Nordufer (westlicher Abschnitt) des Bruchgrabens: Schaffung eines etwa 40 m langen und 2 bis 3 m breiten Seitengewässers, welches am oberen und unteren Ende durch Aufbruch der Grabenbefestigung an den Bruchgraben angeschlossen wird und in bis zu 6 m Abstand verläuft. Die Gewässersohle der Grabenschleife bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Bruchgrabens.

#### Parallelgraben:

Anlage von insgesamt sechs „Grabentaschen“ entlang des Ostufers des Parallelgrabens. An diesen Stellen wird der Graben einseitig wenige Meter aufgeweitet. Hierzu wird die Sohlbefestigung punktuell aufgebrochen, die Gewässersohle der Grabentasche bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Grabens. Ausdehnung der Grabentaschen jeweils etwa 20 qm (ca. 4 x 5 m).

Anlage einer „Grabenschleife“ im neu geschaffenen Retentionsbereich („Dreieck“) im Süden des Gebietes: Schaffung eines etwa 50 m langen und etwa 2 bis 3 m breiten Seitengewässers, welches am oberen und unteren Ende durch Aufbruch der Grabenbefestigung an den Parallelgraben angeschlossen wird und in bis zu 10 m Abstand verläuft. Die Gewässersohle der Grabenschleife bleibt unbefestigt und liegt etwas tiefer als die Sohle des Parallelgrabens.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dacheindeckungen oder Regenfallrohren unzulässig (toxische Belastung von Gewässern ist auszuschließen).

#### Grabenräumung:

Die mit der „normalen“ Gewässerunterhaltung verbundenen Eingriffe (Räumungs- und Entkrautungsmaßnahmen) sollten aufgrund ihrer sehr negativen Auswirkungen - soweit unvermeidlich - zeitlich möglichst gestreckt durchgeführt werden (frühestens alle 5, besser alle 10 Jahre). Die Maßnahmen sind abschnittsweise und möglichst einseitig so durchzuführen, dass den Gewässerorganismen einschließlich des Schlammpeitzgers ausreichende Ausweich- und Regenerationslebensräume verbleiben. Die Maßnahmen sollten unbedingt durch Fachleute begleitet werden, die in der Lage sind, direkt betroffene Organismen zu bergen und in nicht betroffene Abschnitte umzusetzen.

#### Teilgeltungsbereich 2 (Gemarkung Heppenheim, Flur 16, Flurstück 2/1):

Intensiv genutzte Ackerfläche ist als Extensive Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Anlage: Die Ackerfläche ist als artenreiches Extensiv-Grünland anzulegen. Hierzu ist eine standortgerechte Kräuter-Gräser-Mischung fachgerecht anzusäen.

Pflege: Der 1. Schnitt hat zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli zu erfolgen, der 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Es dürfen auf der Fläche keine Düngemittel und keine Pestizide verwendet werden.

In den ersten drei Jahren nach Herstellung der Maßnahmenflächen ist eine Nährstoffreduzierung der Böden durch 3 bis 4-malige Mahd und entsprechenden Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen.

### **11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die Maßnahmen zum Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung / Umweltbericht zum Bebauungsplan) auf den Flurstücken werden den Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Außerhalb des Gewerbegebiets sind dies Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Heppenheim, Flur 16, Flurstück 2/1 (Teilgeltungsbereich 2), Gemarkung Heppenheim, Flur 28, Flurstücke Nr. 46 (teilw.), Nr. 71 (teilw.) und Nr. 69/8 (teilw.), Gemarkung Heppenheim, Flur 56, Flurstücke Nr. 2/0 und 2/1, sowie Flur 3, Flurstücke Nr. 83/16, Nr. 78/3 und Nr. 80/2, Gemarkung Kirschhausen, Flur 10, Flurstück 1/1.

### **12. Maßnahmen zum Schallschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gesamte Fläche des zu beurteilenden Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
A	53	43
B1	51	42
B2	53	43
C1	55	45
C2	56	38
C3	57	38
D1	53	43
D2	55	46
E1	54	45
E2	59	48
E3	60	46
E4	63	45
F1	58	45
F2	61	46

Überschneidet ein Betriebsgrundstück Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten, so sind den hierdurch gebildeten Teilflächen des Betriebsgrundstückes die jeweils geltenden Emissionskontingente zuzuordnen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

### 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die an den vorgeschlagenen privaten Nachbargrenzen im Plan dargestellten Pflanzstreifen sind in ihrer Lage den später tatsächlich gebildeten Grundstücksgrenzen anzupassen und insofern verschieblich. Der zwischen den Teilflächen B1 und D1 bzw. B2 und D2 dargestellte 12,00 m breite Pflanzstreifen ist als „Klimaschneise“ verschieblich, jedoch ist zwischen A 5 und Tiergartenstraße eine gerade Verbindung (kein Versatz, keine Krümmung) sicherzustellen. Die beiden Teilabschnitte der „Klimaschneise“ sind somit nur insgesamt verschieblich.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind Zufahrten bis zu einer Einzelbreite von 15 m sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen zulässig. Die entfallende Grünfläche ist an anderer Stelle innerhalb überbaubarer Flächen nachzuweisen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als strukturreiche Grünfläche anzulegen: ein einheimischer Strauch aus der Gehölzauswahlliste 1 (Normalstandorte) der Größe 2 x v, 60 - 100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste 1 (Normalstandorte) mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) je 100 qm Grünfläche. Die im Plan dargestellten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen werden angerechnet.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die privaten Grünflächen, die parallel zum Parallelgraben entlang der westlichen Gebietsgrenze verlaufen. Der Parallelgraben soll nicht durch Gehölze beschattet werden.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

### **Gehölzauswahlliste 1: Normalstandorte**

Laubbäume:

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und Sorten.

Sträucher:

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen).

### **Gehölzauswahlliste 2: Feuchtstandorte**

Laubbäume:

*Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Populus alba* (Silberpappel), *Populus canescens* (Graupappel), *Populus nigra* s. str. (Schwarzpappel, keine Hybriden!), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix x rubens* (Rotweide).

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix cinerea (Grauweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix vicinali (Korbweide), Viburnum opulus (Schneeball).

#### **14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen Sorge getragen wird.

#### **15. Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Im Zuge des Straßenbaus sind ggf. Aufschüttungen oder Stützmauern zur Herstellung des Straßenoberbaus erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 3,0 m betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen, Stützmauern) ist zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

#### **16. Vernässungsgefahr, § 9 Abs. 5 BauGB**

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel als vernässungsgefährdet festgesetzt.

Der Grundwasserbewirtschaftungsplan sieht für das Plangebiet einen Grundwasserstand von ca. 93,60 müNN  $\pm$  0,60 m vor. Danach ergibt sich ein maximaler Grundwasserstand von ca. 94,20 müNN, welcher durch die Entwässerungsgräben (Bachsohle des Bruchgrabens ca. 93,20 müNN) sichergestellt wird. Dabei werden aufgrund der Fließrichtung im Süden des Plangebiets etwas höhere und im Norden etwas tiefere Grundwasserstände zu erwarten sein.

Der im Grundwasserbewirtschaftungsplan angestrebte minimale Grundwasserstand von ca. 93,00 müNN kann in extremen Trockenperioden unterschritten werden. Am Pumpwerk Wiesensee (Tiergartenstraße) wurde im Oktober 1993 ein minimaler Grundwasserstand von 92,35 müNN gemessen.



Kurzfristig kann der Grundwasserstand ggf. auch über den angegebenen Werten liegen. Auch bei langjährigen Aufzeichnungen wurden bereits höhere Grundwasserspiegel festgestellt. Es wird daher eine grundstücksbezogene Baugrund- und Grundwassererkundung empfohlen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Als zulässige Dachform werden Sattel-, Flach- und Shed-Dach festgesetzt, wobei weitere Dachformen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert festgelegt. Stattdessen wird bei Satteldächern ein zulässiger Bereich zwischen 20° und 40° a.T. und bei Flachdächern zwischen 0° und 7° a.T. angegeben. Es können abweichende Neigungen ausnahmsweise zugelassen werden. Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dacheindeckungen oder Regenfallrohren unzulässig.

Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Innerhalb des Teilbereichs „F“ sind Werbeanlagen (Oberkante der Werbeanlage) nur bis zu einer Höhe von maximal 20 m über natürlichem Gelände bzw. bei niedrigeren Gebäuden bis zu deren Firsthöhe zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

In den Teilbereichen A und C1 bis C3 sind selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Tiergartenstraße unzulässig. Durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie die vorgenannten Bestimmungen bzgl. der Blendfreiheit einhalten.

Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler („Skybeamer“), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Im Bereich der Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Hessischen Straßengesetz (HStrG) entlang der BAB 5 (40 m Abstand) und entlang der L 3398 (20 m Abstand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt) sind Werbeanlagen unzulässig.

## **2. Einfriedigungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die Flächen zwischen den Grundstückseinfriedigungen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Einfriedigungen können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 3,00 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sie sind mindestens einseitig (zum öffentlichen Raum hin) mit Sträuchern und Hecken einzugrünen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

## **3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO**

Stellplätze und Garagen sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die Bestimmungen der HBO zu beachten.

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern.

## **4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG**

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Bewässerung aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der „Empfehlungen für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Die Maßnahmen sind u.U. zuschussfähig. Näheres hierzu ist bei den Stadtwerken zu erfahren. Das auf begrüntem Dächern anfallende Niederschlagswasser muss nicht an Zisternen oder andere Einrichtungen zur Niederschlagswassernutzung angeschlossen werden.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb von Gebäuden oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die örtlichen Grundwasserverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Einleitung von überschüssigem nicht verunreinigtem Niederschlagswasser hat in die Gräben zu erfolgen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Abwasseranlage zuzuführen. Die Verunreinigung von Niederschlagswasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Laderampen zu vermeiden.

Unvermeidbar verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit so zu behandeln, dass eine Versickerung oder Einleitung in die Gräben zugelassen werden kann.

Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Die nachfolgenden Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen sind zu beachten.

## C Hinweise

### 1. Wasserwirtschaftliche Belange

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird hingewiesen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden neben der Reduzierung der Planungsauswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Gewässergüte der Oberflächengewässer auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Im Bereich der Gräben innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung besteht ein Vorkommen des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*, Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie). Gefährdungen dieser Art insbesondere durch Verschlechterungen der Wasserqualität in den Gräben sind auszuschließen. Auf das Umweltschadengesetz und dessen Folgen bei Schädigung der Fischart wird ausdrücklich hingewiesen.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

**Verschlechterungsverbot** (§ 7 Abs. 1 HWG): „Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustands ist zu vermeiden.“

**Grundsatz „Verwerten und Versickern vor Ableiten“** (§ 42 Abs. 3 HWG): Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen des HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden (siehe auch entsprechende Satzung der Kreisstadt Heppenheim und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan). Nicht verwendete Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern. Der Überlauf von Versickerungsanlagen kann nur unter bestimmten Voraussetzungen in die Oberflächengewässer erfolgen. Hierzu sind wasserrechtliche Einleitungsgenehmigungen erforderlich. Aufgrund der besonderen Situation durch den Schlammpeitzger werden Einleitungen in die Gräben nur dann genehmigungsfähig sein, wenn sichergestellt ist, dass schädliche Stoffe nicht eingeleitet werden können (z.B. auch im Brandfall bei Anfall von Löschwasser und Löschschäumen). Soweit zur Sicherstellung der Gewässerreinigung erforderlich werden seitens der Genehmigungsbehörde Havarieverschlüsse zwischen Versickerungsanlagen und Grabeneinleitungen verlangt werden. Es wird empfohlen, die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen zu vermeiden.

Grundsätzlich sind die Versickerung von Niederschlagswasser und die Einleitung in die Gräben genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

**Schutz der Uferbereiche** (§ 12 HWG und § 14 HWG): Uferbereiche sind in einem Abstand von 10,00 m ab Böschungsoberkante des Gewässers zu schützen. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Veränderungen im Uferbereich, auch das Anpflanzen oder Beseitigen von Bewuchs bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**Abwasserbeseitigungspflicht** (§ 43 HWG): Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.

**Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** (§ 47 HWG): Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind anzeigepflichtig.

## 2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

## 3. Bodendenkmäler

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 § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

## 4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.

Der Stadt und den zuständigen Behörden sind keine Altflächen, Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangeltungsbereichs bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezer-nat 41.5) zu informieren.

## **5. Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf die Oberkante der geplanten anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte zu beziehen, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücksfront. Die Bauherren haben sich vor der Festlegung der Gebäudehöhe im Bauamt der Stadt über die geplanten Straßenhöhen zu unterrichten.

## **6. Solarenergienutzung**

Eine Nutzung der Solarenergie wird empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten.

## **7. Bundesfernstraßengesetz**

An der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt die Bundesautobahn A 5, südöstlich liegt die Landesstraße L 3398 am bzw. im Geltungsbereich. Bei Bauvorhaben an diesen Fernstraßen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes und Hessischen Straßengesetzes zu beachten.

## **8. Erhaltung von Neuanpflanzungen**

Neuanpflanzungen von Gehölzen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## **9. Immissionsschutz / Störfallbetrieb**

Auf die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sowie des Bundesim-missionsschutzgesetzes (BImSchG) zur Begrenzung zulässiger Emissionen der Gewerbebetriebe wird hingewiesen. Auf Anordnung durch die Stadt oder die Genehmigungsbehörde sind fachliche Nachweise über die Zulässigkeit der Emissionen und Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen vorzulegen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich ein sogenannter „Störfallbetrieb“ nach Störfallverordnung. Innerhalb des Betriebes werden ggf. gesundheitsgefährdende Stoffe in einer Menge gelagert, produziert oder verwendet, die bei Havarien zu Gesundheitsgefährdungen innerhalb des Achtungsabstands führen könnten. Um den Betrieb ist seitens der zuständigen Behörde ein Achtungsabstand von 500 m festgelegt, innerhalb dessen keine öffentlichen Verwaltungen oder andere öffentlich genutzte Gebäude mit viel Publikumsverkehr zulässig sind.

## **10. Empfehlungen zur weiteren Begrünung**

Es wird empfohlen, zu den Gebietsaußenrändern (West, Süd, Ost) großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stück/lfm. Wand).

Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen. Bei entsprechender Begrünung entfällt für diese Dachflächen der Zwang zur Entwässerung über Zisternen.

## **11. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

## **12. Sicherheit des Flugverkehrs**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die Sicherheit des Flugverkehrs zu achten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Plangebiet (alle Bauzustände) und bei der Aufstellung von Baukränen ist die zuständige Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen.