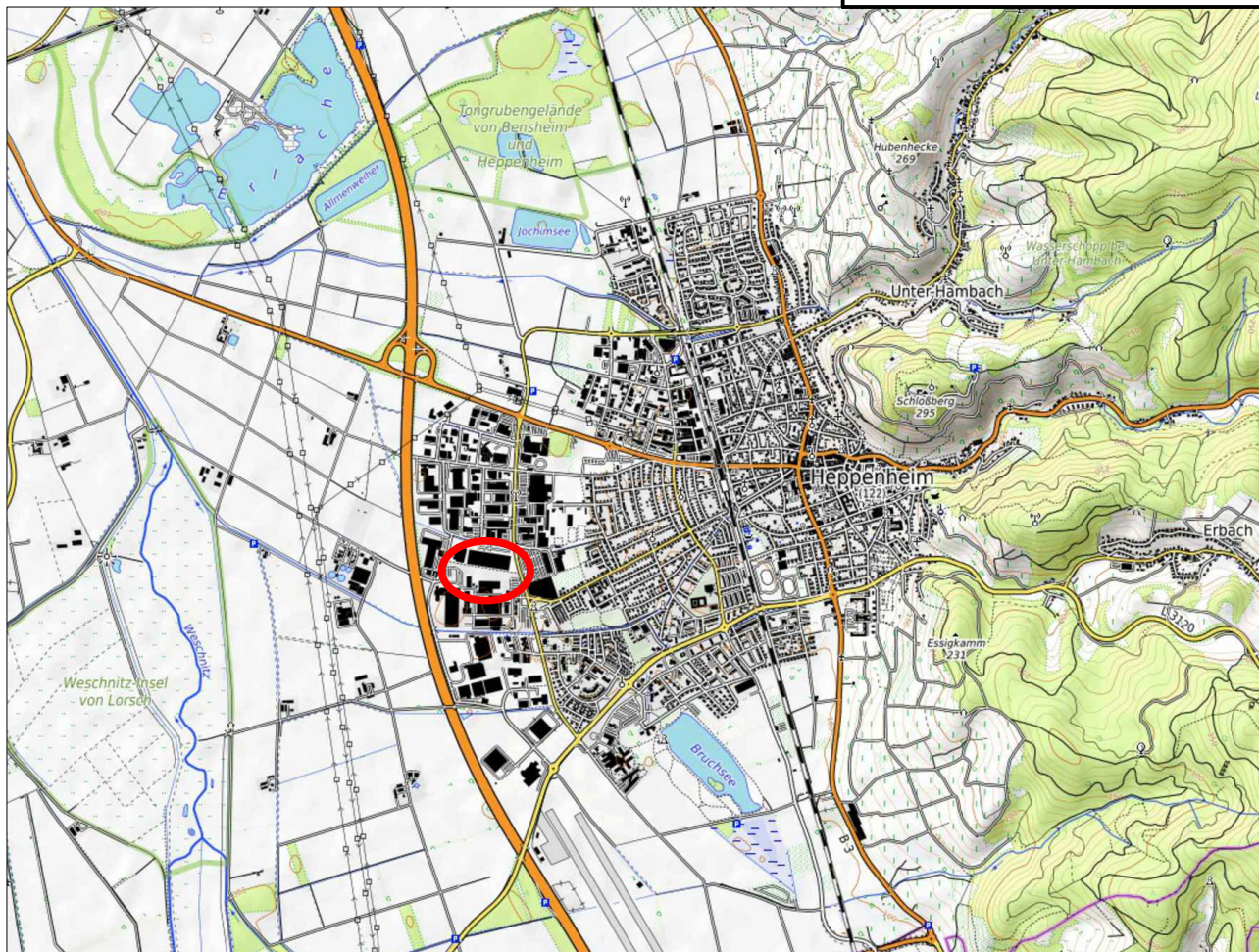




Stadt Heppenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137
"Tiefkühlhochregallager zwischen
Tiergartenstraße und Westerwaldstraße"
Entwurf

Maßstab: 1:2000

Projekt-Nr. 012.027

Datum: Februar 2026

Plan-Nr.: e_A4_2000

bearbeitet: JG/MK

geä.: -

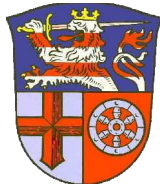
SCHWEIGER + SCHOLZ

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>



Stadt Heppenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 "Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Hepenheim, Flur 26, Flurstücke Nr. 1/13 (teilweise) und Nr. 1/14 (teilweise)

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ in Heppenheim wird sowohl der Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“ (in Kraft getreten am 12.11.1986) sowie der Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ (in Kraft getreten am 10.12.1993) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation
Erhalten am 27.11.2025, Quelle:
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim, UTM-Koordinaten

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

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

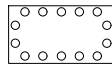
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

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

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

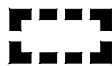
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



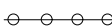
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie
für Stellplätze mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung
für bauliche Anlagen

§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Gebäude Bestand



Niederzulegendes Gebäude



Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalnull (müNN)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Bestehende Lärmschutzwand

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung		Dachform Dachneigung
		Grund- fläche (GR)	Maximale Höhe baulicher Anlagen in müNN	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	19.000 m ²	siehe Planeintrag	- maximal 15°

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
durch die Stadtverordnetenversammlung

am 05.02.2026

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß

§ 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfs-
planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

am 28.02.2026

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 Stadtverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

vom 09.03.2026

bis 17.04.2026

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

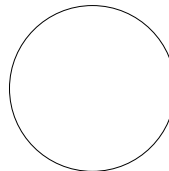
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 (1) BauGB

am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungs-
planes 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



Siegel

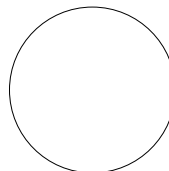
Unterschrift
Bürgermeister

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

am

Der Magistrat
der Stadt Heppenheim

Heppenheim, den



Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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