

# BA 17B/1. Teilbereich Gemarkung Auerbach

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan BA 17B / 1. Teilbereich

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

#### 1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet unterliegt den Festsetzungen des § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen und nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsstätten.

#### 2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet unterliegt den Festsetzungen des § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen und nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten.

Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, sind nur zulässig in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb.

Zulässig sind nur gewerbliche Nutzungen, die den für Mischgebiete geltenden Lärmemissionsgrad nach TA-Lärm von tags 60 db(a) und nachts 45 db(A) nicht überschreiten.

#### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. überbaubare Fläche (GRZ) und die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

#### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In Misch- und Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch kann die Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden.

#### 5. Ausschluss bestimmter Nutzungen (§ 1 (7) BauNVO)

Entlang des Berliner Rings ist in den baulichen Anlagen eine Wohnnutzung nur ab dem 2. OG zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 7. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO; Nebenanlagen § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen, sowie erforderliche Nebenanlagen, nur innerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie nicht explizit festgelegt sind.

#### 8. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe § 9 (1) 23 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, im gesamten Gebiet unzulässig. Es soll Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeinheit zu erwarten ist.

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

Die Sohlbedeckung des Ziegeldaches ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu entfernen. Standortfremde Vegetationsbestände sind zu entfernen und durch standortgerechte Pflanzen zu ersetzen, bzw. der Sukzession zu überlassen.

#### 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baulflächen (im Plan mit der Zahl 1 in Raute dargestellt) sind als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und alleinstufig mit Bäumen zu bepflanzen (Pflanzenabstand max. 10 m), mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten.

#### 11. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der Bahnstrecke müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109) von mindestens 50 dB aufweisen, das die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die einzelnen Baugruben eingehalten werden.

### 10.1 Bäume

Bäume	Kleiner Baum/Obstbaum	Hainbuche
Acer platanoides - Spitzahorn	Prunus pedunculata - Traubenkirsche	Malus domestica - Apfel
Fraxinus excelsior - Esche	Malus sylvestris - Wildapfel	Pyrus communis - Wildbirne
Juglans regia - Walnus	Quercus robur - Stieleiche	Quercus domestica - Speierling
Quercus petraea - Traubeneiche	Tilia spec. - Eschenblättrige Tutschiene	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus avium - Vogelkirsche	Ostrya caroliniana - Hainbuche
Quercus domestica - Speierling	Ostrya caroliniana - Hainbuche	Prunus domestica - Pflaume
Quercus robur - Stieleiche	Prunus domestica - Pflaume	Prunus domestica - Pflaume
Quercus domestica - Speierling	Prunus domestica - Pflaume	Prunus domestica - Pflaume
Quercus domestica - Speierling	Prunus domestica - Pflaume	Prunus domestica - Pflaume

### 10.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher	Heckenpflanzen	Feldahorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Alexis caspatica - Wiesenkopff	Malus domestica - Apfel
Corylus avellana - Hasel	Spiraea betulifolia - Haselstrauch	Malus domestica - Apfel
Crataegus mono - Weißdorn	Cornus mas - Kornelkirsche	Malus domestica - Apfel
Rosa europaea - Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare - Liguster	Malus domestica - Apfel
Ligustrum vulgare - Liguster	Prunus spinosa - Hundrose	Malus domestica - Apfel
Prunus spinosa - Hundrose	Rosa rugosa - Rose	Malus domestica - Apfel
Rosa rugosa - Rose	Sambucus nigra - Schwarze Holunder	Malus domestica - Apfel
Sambucus nigra - Schwarze Holunder	Viburnum opulus - Gen-Schneeball	Malus domestica - Apfel
Viburnum opulus - Gen-Schneeball		Malus domestica - Apfel

### 10.3 Dachbegrünungen

Kräuter	Schafgarbe	Salvia pratensis - Wiesensalbei
Achillea millefolium - Farnkraut	Salvia pratensis - Wiesensalbei	Salvia pratensis - Wiesensalbei
Antennaria dioica - Farnkraut	Salvia pratensis - Wiesensalbei	Salvia pratensis - Wiesensalbei
Antennaria dioica - Farnkraut	Salvia pratensis - Wiesensalbei	Salvia pratensis - Wiesensalbei
Antennaria dioica - Farnkraut	Salvia pratensis - Wiesensalbei	Salvia pratensis - Wiesensalbei

### 10.4 Weitere Pflanzfestsetzungen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist gem. städtischer Stellplatzsatzung mindestens ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen, das die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 qm groß sein.

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

### 11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen; gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gemäß 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 (gemäß Festsetzung Nr. 10) ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegungen von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### 12. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der Bahnstrecke müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109) von mindestens 50 dB aufweisen, das die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die einzelnen Baugruben eingehalten werden.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 HBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

### 2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedigungen in Form von Mauern etc. sind nicht zulässig. Durchsichtige Einfriedigungen sind in Form von Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Zäune sind, soweit möglich, zu begrünen.

### 3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

Ausgenommen hiervon sind Stellplätze auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

### 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl und Größe ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Einfahrten dürfen nicht breiter als 8,00 m sein, je Grundstück sind max. zwei Einfahrten zulässig.

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind zu mind. 30 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser gem. § 42 (2) HBO und § 87 (2) Nr. 3 HBO in Verbindung mit § 55 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Befehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.

Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal ist genehmigungspflichtig.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Gewerbegebieten ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gem. § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Kanalisation zu leiten.

### 6. Sicherung des Oberbodens

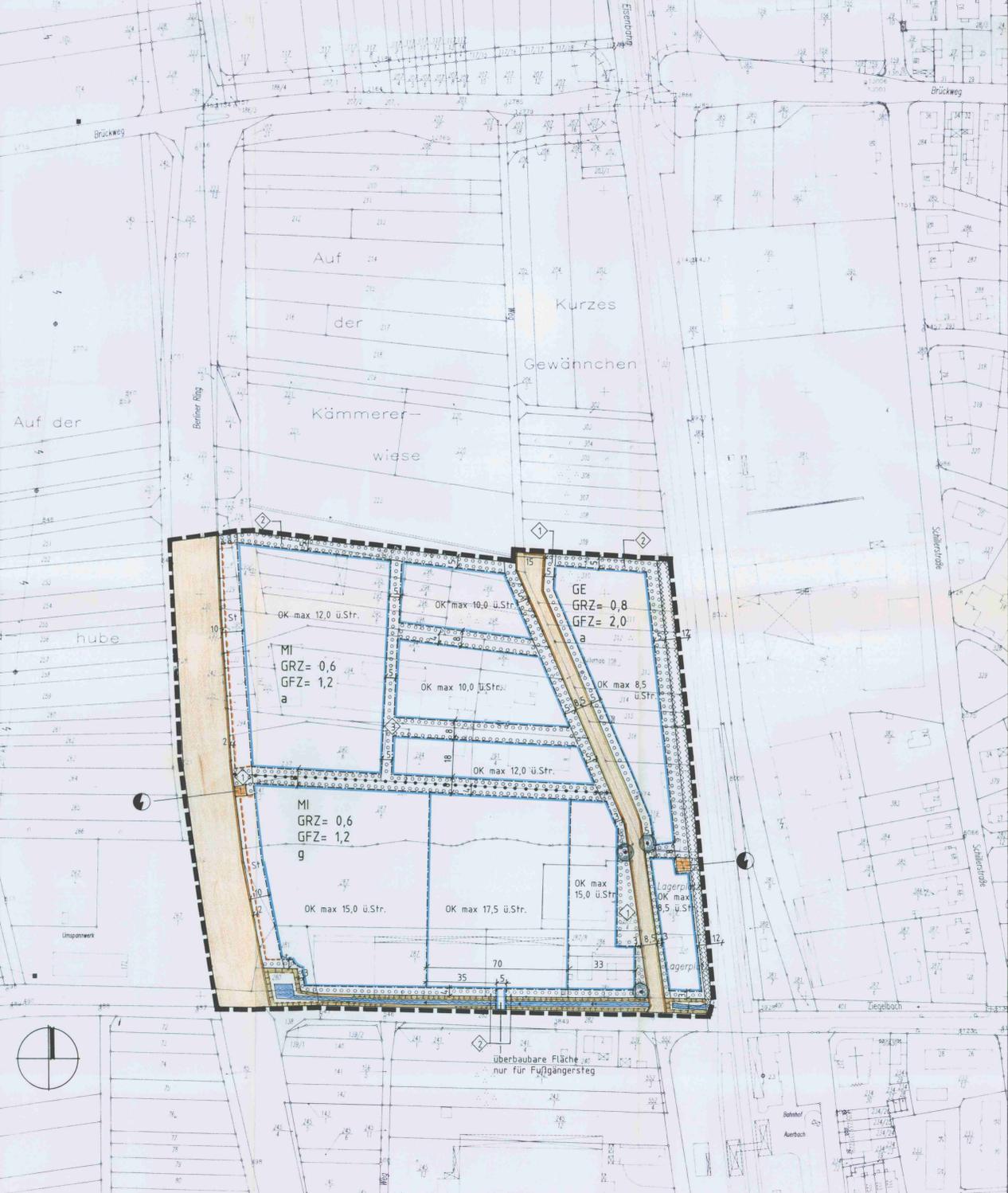
Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

## Legende nach § 2 Abs. 3 PlanZVO

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschosflächenzahl
OK	Maximale Oberkante baulicher Anlagen in m über angrenzendem Straßenniveau
a	abweichende Bauweise: g = geschlossene Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Wasserfläche	Wasserfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität	Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Vermauerung in m	Vermauerung in m
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier Freiballbereich 3. Gleis	Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier Freiballbereich 3. Gleis
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung	Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung

## Rechtsgrundlagen

- des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



## Verfahrensvermerke

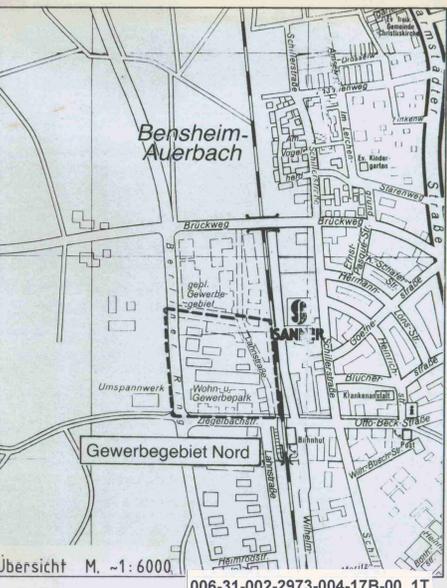
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 21.03.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.04.1991
Billigung des Bebauungsplanentwurf und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am 06.02.1997
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.02.1997
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.03.1997 bis 04.04.1997
Nach Prüfung der erstmalig eingegangenen Anregungen und Bedenken	
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am 22.05.1997

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 02.02.1998

Genehmigt am 02.06.1998  
Az.: V 342/98 GMD/IDA - Baw/BA - 142  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Im Auftrag  
Reisig

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 25.06.1998



Übersicht M. -1:6000

006-31-002-2973-004-17B-00\_1T

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan BA 17B/1 Teilbereich

Entwurfverfasser: SE  
Stadtentwicklungsamt  
Gezeichnet: 10.01.1997 HM  
Geändert: 15.04.1997 HM  
Maßstab: 1:1000 (-1:6000) Blatt Nr.