BA 17B / 2. Teilbereich Gemarkung Auerbach

STADT BENSHEIM

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

1. Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

- Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO

Gewerbebetriebe aller Art. Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Anlagen für sportliche Zwecke

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

- Nicht zulässig sind nach § 1 (5). (6) und (9) BauNVO

Lebensmittelmärkte

Tankstellen

Vergnügungsstätten

- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Bei neu zu errichtenden Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm erforderlich. In der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen. Die Fenster zur Wohn- und Aufenthaltsräumen sind an der der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Für nicht lärmgeschützte Außenbauteilen von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen die erforderlichen Schalldämmaße (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden.

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

2. Gewerbegebiet 1 mit Nutzungseinschränkungen (GEe 1) (§ 8 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,

Büro- und Verwaltungsgebäude

Anlagen für sportliche Zwecke

Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Tankstellen

- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Lagerhäuser

Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment nicht der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste zuzuordnen ist.

- Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung)
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Neue Medien
- Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Büromaschinen, -möbel
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Apotheken, Drogerien, Parfümerien
- Optische Erzeugnisse
- Elektronische Geräte für den Haushalt
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Antiquitäten
- Holzschnitz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren
- Sportartikel
- Haushaltsgeräte

- Nicht zulässig sind nach § 1 (5). (6) und (9) BauNVO:

Lebensmittelmärkte

Vergnügungsstätten

Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Sortimentsliste zuzuordnen ist:

- Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung)
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Neue Medien
- Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Büromaschinen, -möbel
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Apotheken, Drogerien, Parfümerien
- Optische Erzeugnisse
- Elektronische Geräte für den Haushalt
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Antiquitäten
- Holzschnitz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren
- Sportartikel
- Haushaltsgeräte

3. Gewerbegebiet 2 mit Nutzungseinschränkungen (GEe 2) (§ 8 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen 1 (GEe 1) mit folgender Ausnahme:

- Nicht zulässig sind nach § 1 (5). (6) und (9) BauNVO:

Tankstellen

4. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

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

5. Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch kann die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden, allerdings nur bis zu einer Länge von max. 75 m.

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

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 in erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

9. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der Bahnstrecke müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen ein bewertetes Schalldämmaß (Rw res nach DIN 4109) von mindestens soviel dB aufweisen, daß die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die einzelnen Baugebiete eingehalten werden.

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

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

Die Abstandsflächen an den Außenrändern des Gebietes (im Plan mit der Zahl 2 in Raute dargestellt) sind als zusammenhängende Grünfläche anzulegen, mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

Die Abstandsflächen entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen (im Plan nicht dargestellt) sind je Grundstück in einer Breite von mind. 2,50 m als zusammenhängende Grünfläche anzulegen, mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit einer Neigung bis max. 20° sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,1 m). Stützen von Bedachungen, Carports, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken.

Ungegliederte, geschlossene Wandflächungen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche (insbesondere an den Außenrändern des Gebietes) sind mit Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind im öffentlichen Bereich ausschließlich, im privaten Bereich überwiegend standortgerechte Pflanzen aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

10.1 Bäume

Bäume		kleiner Baum/Obstbaum	
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
		Prunus padus	Traubenkirsch
Fraxinus excelsior	Esche	Malus domestica	Apfel
Juglans regia	Walnuß	Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus petraea	Traubeneiche	Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche	lokale Mostobstsorte, z. B. Beerbacher Tafelapfel,	
Tilia spec.	Linde	Odenwälder Kurzstiel	
Prunus avium	Vogelkirsche		

Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

10.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher		Heckenpflanzen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monio	Weißdorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare	Liguster		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Sambucus nigra	Schw. Holunder		
Viburnum opulus	Gem.Schneeball		

Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100, mit Ballen

10.3 Dachbegrünung

Kräuter				Gräser	
Achillea millefolium	Schafgabe	Salvia pratensis	Wiesensalbei	Brizia media	Zittergras
Anthemis tinctora	Färberkamille	Sanguisorba minor	Wiesenknopf	Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Anthyllis vulneraria	Wundklee	Saponaria officinalis	Seifenkraut	Dactylisspe	Dactylisspe
Aster amellus	Kalkaster	Saxifraga granulata	Knöllchen Steinbr.	Festuca ovina	Schafschwingel
Camp rotundifolia	Glockenblume	Sedum acre	Scharf. Mauerpfeffer	Festuca rubra	Rotschwingel
Centaurea scabiosa	Skab.Flockenblume	Sedum album	Weiß. Mauerpfeffer	Poa pratensis	Wiesenrispe
Dianthus carthus	Karthäusernelke	Silenevulgaris	Nick. Leimkraut		
Echium vulgare	Natternkopf	Teucrium cham.	Edelgamander		
Galium verum	Echt. Labkraut	Thymus serphyllum	Sand-Thymian		
Hieracium pilosella	Kl.Habichtskraut				
Leucanthemum vul	Margerite				
Linum perenne	Lein				
Medicago lupulina	Hopfenklee				
Petrorhagia prolifera	Felsennelke				
Plantago lanceolata	Spitzwegerich				
Potentilla argentea	Silberfingerkr				
Potentilla erecta	Blutwurz				
Prunella vulgaris	Gew. Brunnelle				
Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle				

Hinweis:

Die Artenauswahl ist richtungsweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzenarten enthalten oder geringfügig variiert bzw. ergänzt werden. Komplettsysteme bzw. Samenmischungen sollten der o. g. Artenliste weitgehend entsprechen.

10.4 Weitere Pflanzfestsetzungen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist gem. städtischer Stellplatzsatzung mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß 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 nach § 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 Grundstückes durch angemessene Ersatzpflanzungen (gemäß Festsetzung Nr. 11) 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Streuobstwiese am Nordwestrand des Gebietes ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die östlich angrenzende Fläche ist als Streuobstwiese neu anzulegen und in die extensive Nutzung der bestehenden Streuobstwiese miteinzubeziehen (Neuanlage und Pflege s. u.).

Die im Geltungsbereich des Inselplanes liegende Ackerfläche ist durch Anpflanzung von ortstypischen Obstbäumen (Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 8/10) und Entwicklung einer Extensivwiese durch Mulchsaat in eine Streuobstwiese umzuwandeln.
Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Mahd der Fläche soll ein- oder zweischürig erfolgen, nicht jedoch vor Mitte Juni. Das Mahgut ist komplett abzuräumen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) HBO

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

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

Im Bereich des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung 1 (GEe 1) können bei Tankstellen die Flächen voll versiegelt werden, auf denen betriebsbedingte Verunreinigungen auftreten können (z.B. Tankanlage, Waschanlage).

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) nach § 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 nach § 87 (1) Nr. 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine. Schottertrasen 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 nach § 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.

Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den Pflanzlisten (s. Festsetzungen Nr. 11) zu verwenden

5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 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 "Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuauflage) getroffen werden.

Oberflächenwässer sowie oberschüssiges 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 und Dachflächenwassers 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.

C. Hinweise

1. Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatschG

Die im Bebauungsplan mit eigenem Geltungsbereich (Inselplan) zeichnerisch dargestellten und nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind sämtlichen Grundstücken im Bereich des B-Planes "BA 17 B / 2. Teilbereich" als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

2. Denkmalschutz

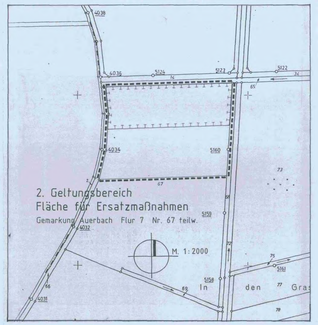
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind zu unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten betrauten entsprechend zu belehren.

3. Grundwasserstand

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt. Hierdurch kann es zu großflächigen Grundwasseranhebungen kommen. Der Grundwasserflurabstand kann weniger als ein Meter betragen.
Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasserauftspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vermässungsschäden sind ausgeschlossen.
Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4. Bodenverhältnisse

Im Westteil des Plangebietes sind bei ca. 2 – 5 m Tiefe Torfeinlagerungen möglich. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.



III Rechtsgrundlagen

des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I. S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) 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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

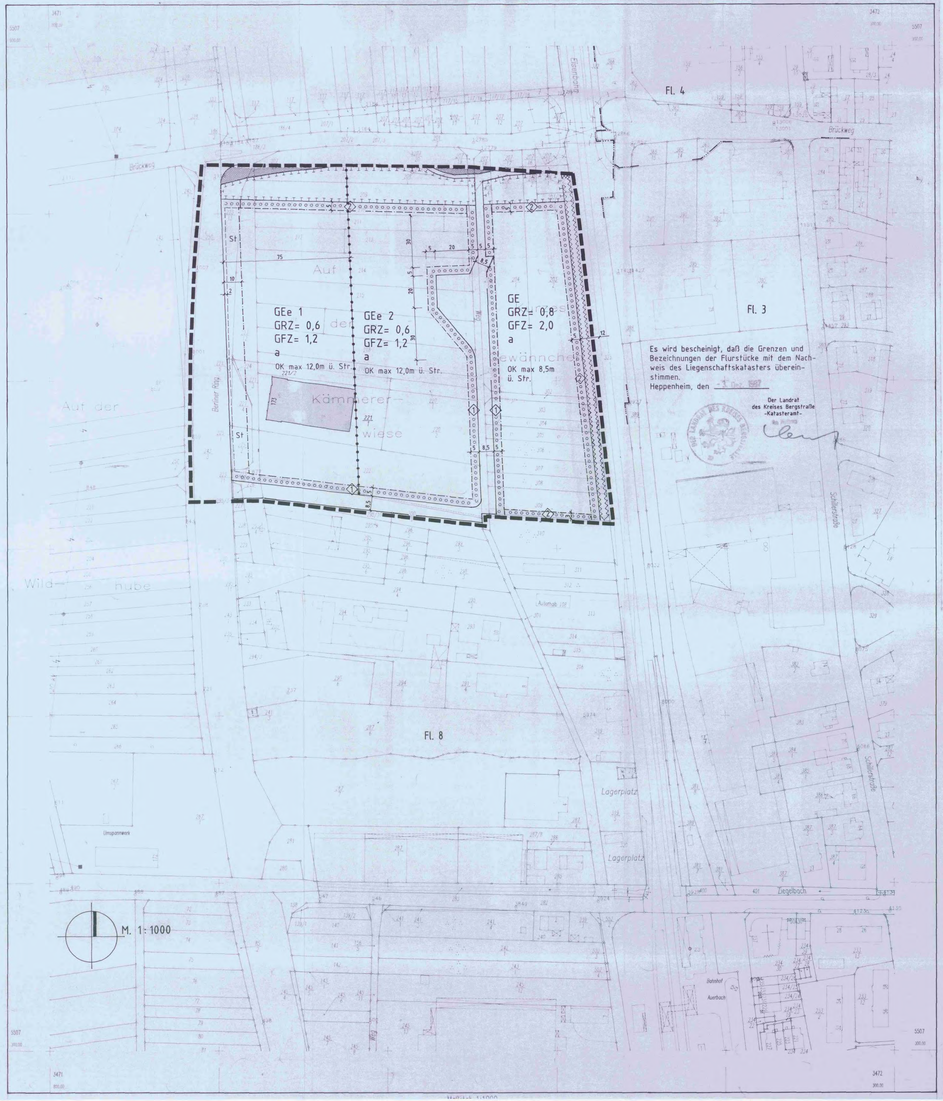
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I. S. 816)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I. S. 476, 566)

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuchs, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Legende nach § 2 (3) PlanzVO

GEe	Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
OK	Maximale Oberkante baulicher Anlagen in m über angrenzendem Straßenniveau
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Vernadung in m
	Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier Freihaltebereich 3. Gleis
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
	Öffentliche Grünfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


GEe 1
GRZ= 0,6
GFZ= 1,2
a
OK max 12,0m ü. Str.
GEe 2
GRZ= 0,6
GFZ= 1,2
a
OK max 12,0m ü. Str.
GE
GRZ= 0,8
GFZ= 2,0
a
OK max 8,5m ü. Str.
Fl. 4
Fl. 3
Fl. 8
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den
Der Landrat des Kreises Bergstraße -Katasteramt-
Lagerplatz
Lagerplatz
Lagerplatz
Tagebruch
Auerbach
Bahnhof
Umspannwerk
Wildschweingehege
Bürgerhaus
Kläranlage
Sportplatz
Reitplatz
Tennisplatz
Tennisplatz
Tennis