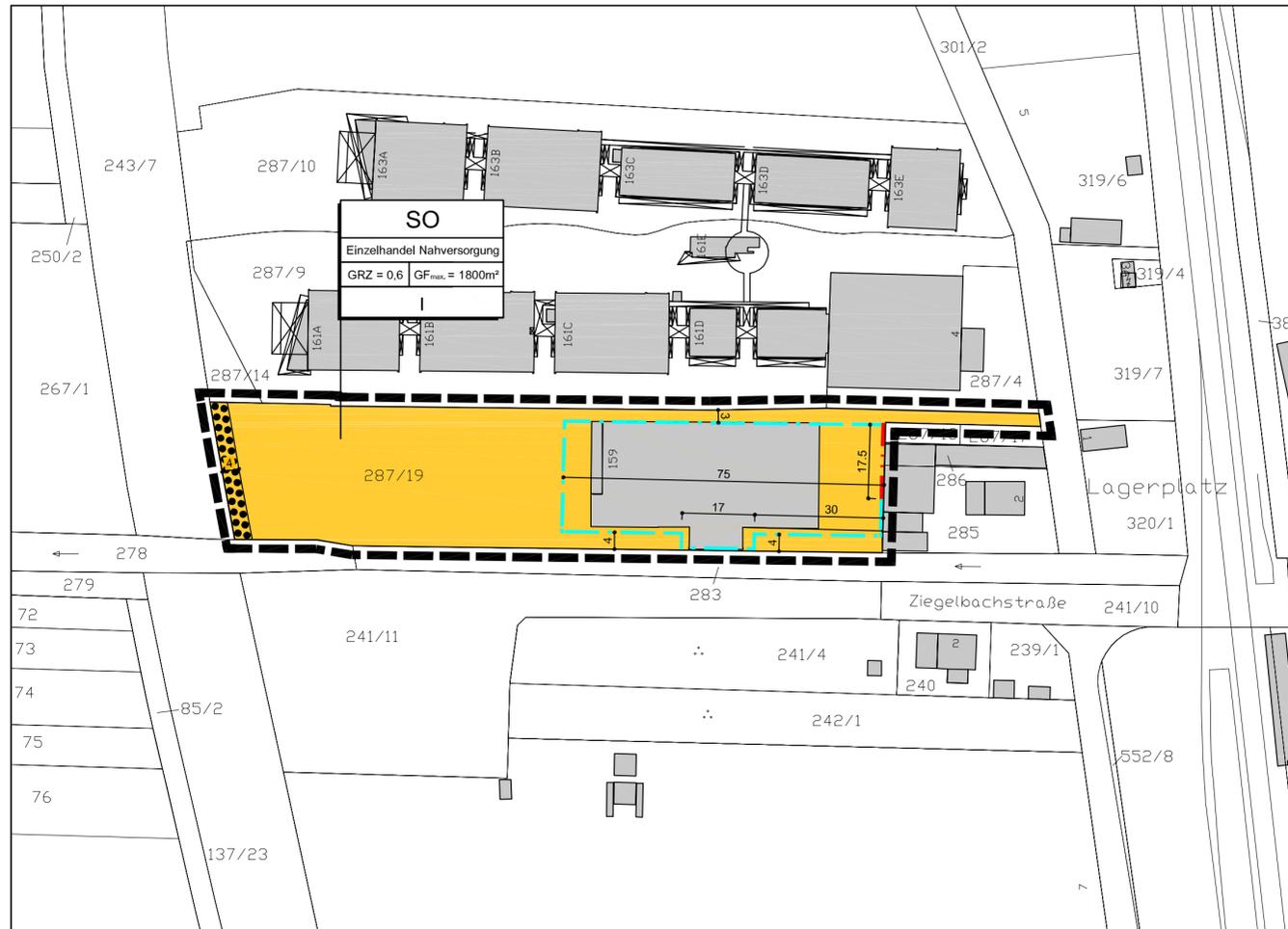


# STADT BENSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "BA 17B, 1. TEILBEREICH - 1. ÄNDERUNG"



### LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**SO** Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl  
 GF max. Geschossfläche, maximal  
 I Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

--- Baulinie  
 --- Baugrenze

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

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

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

▭ Gebäude vorhanden

— Flurstücksgrenze vorhanden

— Flurstücksnummer vorhanden

20 Maßangabe in Meter

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „BA 17B, 1. Teilbereich“ vollständig ersetzt.

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB)

Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel. Die zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt insgesamt 0,213. Hiervon darf für Aktionswaren (alle Sortimente außerhalb der Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Haushaltswaren) eine Verkaufsflächenzahl von 0,033 nicht überschritten werden. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Als Baugrundstücksfläche können nur Flächen, die im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche festgesetzt sind, zugrunde gelegt werden (Hinweis: Die Fläche des Sondergebietes beträgt insgesamt 5.234 m²).

- die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15,00 m. Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Hinterkante des grundstückseitigen Gehwegs des Berliner Rings in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

###### 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

##### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen mit Ausnahme von Heizöl EL 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.

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

Für die Außenbeleuchtung sind warmweiße LED-Lampen zu verwenden.

##### 6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Soweit die Fläche nicht für eine Zufahrt bis maximal 5 m Breite genutzt wird, sind im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

6.2 Für durch die Anlage einer Zufahrt wegfallende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ist innerhalb der verbleibenden „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein in Stammumfang, Qualität und Menge gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.3 Je 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Bestehende Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m² groß sein.

6.4 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.5 Die Dachflächen der baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,1 m).

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

#### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

##### 7. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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

#### HINWEISE:

##### 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.

##### 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.

##### 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

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich erforderlich.

Soweit Rodungen von Sträuchern und Bäumen erforderlich werden sollten, sind diese außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Einfriedungen und Zäune sind ohne Sockelmauer und mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten, um den Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

##### Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

##### Nähe zur Bahnlinie

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am: 20.06.2013

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am: 22.06.2013

**Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am: 22.06.2013

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom: 01.07.2013 bis: 02.08.2013

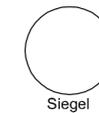
**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom: 25.06.2013

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen  
**Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am: 10.10.2013

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes 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 Bensheim

Bensheim, den 11. Okt. 2013



(gez. Sachwitz)  
 Unterschrift  
 Erster Stadtrat

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am: 17.10.2013

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 18. Okt. 2013



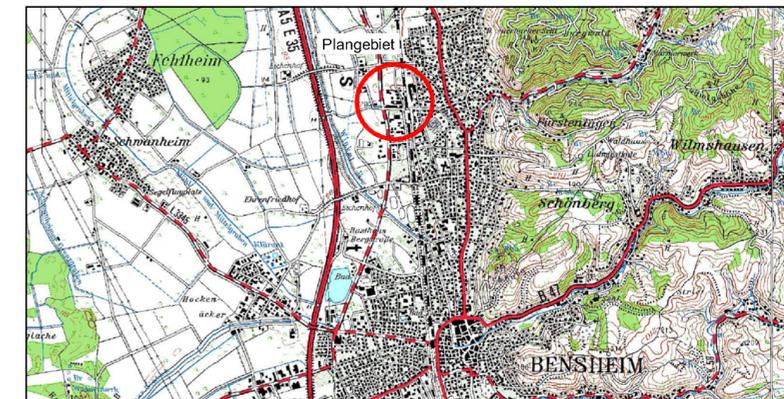
(gez. Sachwitz)  
 Unterschrift  
 Erster Stadtrat

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH.	Stadt Bensheim		PROJ.NR.	12107
	PROJEKT	Bebauungsplan "BA 17B, 1. Teilbereich - 1. Änderung"	BEARB.	Vi
PLAN		Ordnungsnummer: 006-31-02-2973-004-BA17B-01_1T	GEZ.	JS
	Bauh.	Bauh.	BL.GR.	112/30
			DATUM	Okt. 2013
			PLAN NR.	BP
			MASSTB	1:1000

PLANNUMMER: **PISKE**

BAUM - STADT - LANDCHAFT - UMWELT  
 STADTLANDSCHAFTLICHE ARCHITEKTUR  
 URSACHEN UND FOLGEN  
 DRUCK: 10/2013  
 TEL: 06031 440134 FAX: 06031 440135  
 WWW.PISKE-ARCHITECTURE.COM

# VERFAHRENSVERMERKE

Abs. 4 BauGB

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 (1) BauGB  
durch die Stadtverordnetenversammlung

am: 20.06.2013

**Bekanntmachung des**  
Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB

am: 22.06.2013

ssig. Durchsichtige  
aschendrahtzäunen  
soweit möglich, zu

**Bekanntmachung der öffentlichen**  
Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

am: 22.06.2013

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes  
mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB

vom: 01.07.2013

bis: 02.08.2013

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher**  
Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben

vom: 25.06.2013

s Hessisches Ried".  
glich, die bei einer  
e Vorgaben des  
999 festgestellt und  
beachten. Für den  
d im Rahmen der

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen  
Anregungen  
**Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordneten-  
versammlung gemäß § 10 (1) BauGB

am: 10.10.2013

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes  
mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des  
gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter  
Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

auf organoleptische  
den Verdacht einer  
igen Behörde, dem  
dt, Dezernat IV/Da  
in Altlastenfragen

Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 11. Okt. 2013



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift  
Erster Stadtrat

cher Anlagen sowie  
nutzbarem Zustand

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am: 17.10.2013

uszuschließen. Die  
en. Gegebenenfalls  
NatSchG oder eine  
erlich.

Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 18. Okt. 2013



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift  
Erster Stadtrat

iese außerhalb der

and von 10 cm zu

rchäologie oder der

g der Bahnanlagen  
und Körperschall,  
erten Bahnstrecken  
und anderen auf