

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ überein.

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 zu Wohn- und Aufenthaltsräumen sind an der der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Für nicht lärmgeschützte Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen die erforderlichen Schalldämmmaße (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 je 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 Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$ 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 Bauflächen (im Plan mit der Zahl 1 in Raute dargestellt) sind als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und alleeartig 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. 2,00 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 Wandflächen 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

Acerplan tanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia spec.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche

kleiner Baum/Obstbaum

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsch
Malus domestica	Apfel
Malus sylvestris-	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
lokale Mostobstsorte, z. B. Beerbacher Tafelapfel, Odenwälder Kurzstiel	

Pflanzgröße:

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

10.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus mono	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzgröße:

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

10.3 Dachbegrünungen

Kräuter

Achillea millefolium	Schafgabe
Anthemis tinctora	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Camp.rotundifolia	Glockenblume
Centaurea scabiosa	Skab.Flockenblume
Dianthus carthus	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Galium verum	Echtes Labkraut
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. Braunelle
Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle

Salvia pratensis	Wiesensalbei
Sanguisorba minor	Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Saxifraga granulata	Knöllchen Steinbr.
Sedum acre	Scharf. Mauerpfeffer
Sedum album	Weiß. Mauerpfeffer
Silene nutans	Nick. Leinkraut
Teucrium cham.	Edelgamander
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Gräser

Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa pratensis	Wiesenrispe

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 Mähgut ist komplett abzuräumen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 (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 § 81 (1) Nr. 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedungen in Form von Mauern etc. sind nicht zulässig. Durchsichtige Einfriedungen 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 § 81 (1) Nr. 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten 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 nach § 81 (1) Nr. 5 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. Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 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 (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 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 in 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 Grundwasseraufspiegelung 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 Vernässungsschäden sind ausgeschlossen. Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

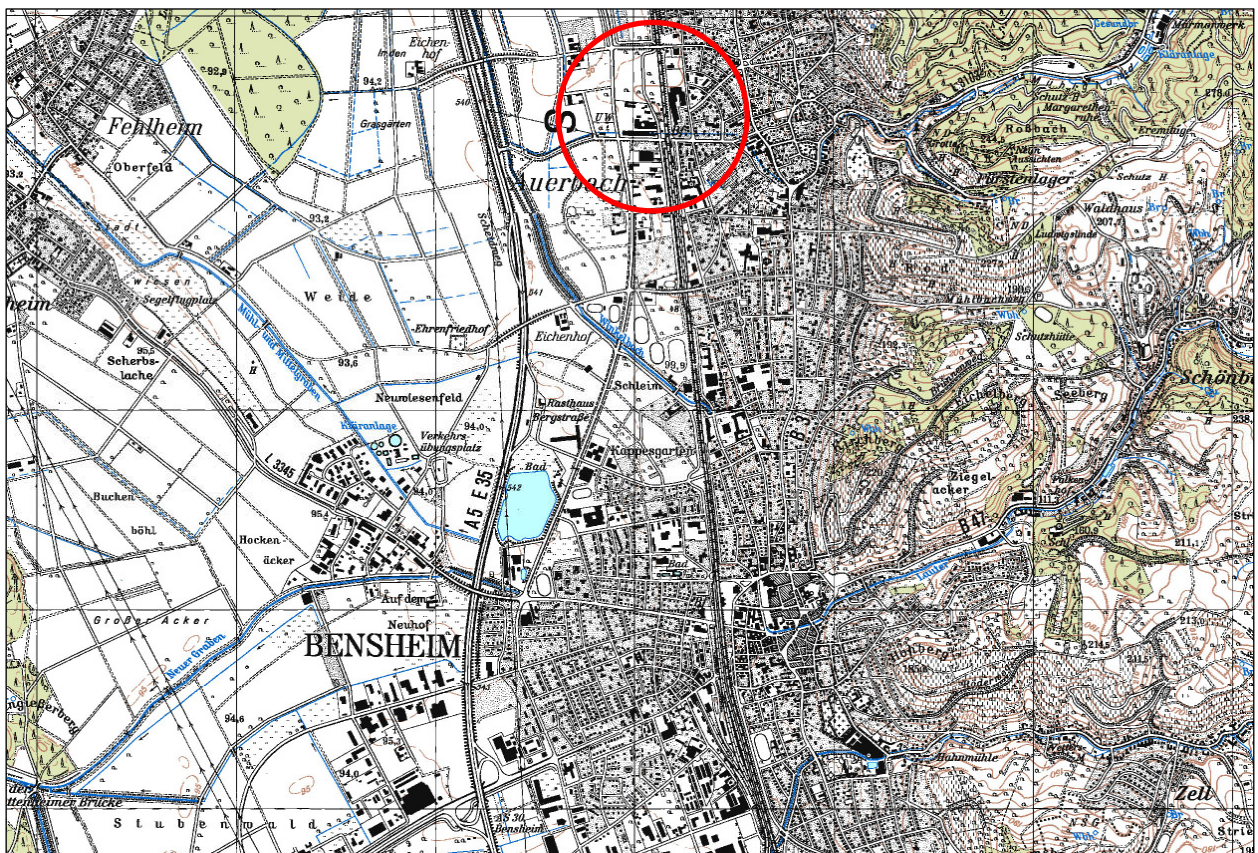
4. Bodenverhältnisse

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



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BA 17 B /2. Teil „Östlich Berliner Ring, südlich Brückweg“ in Bensheim - Auerbach



Begründung zur Satzung

23.03.2005

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	3
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	4
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
I.2.4	sonstige Festsetzungen	5
I.3	Ver- und Entsorgung	5
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
I.5	Planverfahren	6
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	7

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim hatte im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Bensheim aber auch für Firmenneuan-siedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Zwischenzeitlich wurde die Umlegung durchgeführt und der Stadt Bensheim im Rahmen dieser Umlegung eine zusammenhängende Grundstücksfläche von ca. 8.900 m² zugeteilt. Aufgrund der allge-meinen Wirtschaftslage und wegen des Grundstücksangebotes in anderen Gewerbegebieten besteht derzeit keine Nachfrage an einem entsprechend großen Gewerbegrundstück im Plan-gebiet.

Die Stadt beabsichtigt, durch eine weitere öffentliche Stichstraße eine der aktuellen Grund-stücksnachfrage entsprechende kleinteiligere Parzellierung des Grundstückes vorzubereiten. Mit dem im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung dargestellten Vorschlag zur Grundstücks-neuaufteilung können Grundstücksflächen zwischen 1.000 m² und 1.500 m² angeboten werden. Da im Übrigen weder Art noch Maß der baulichen Nutzung noch sonstige wesentliche Fest-setzungen modifiziert werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren erfolgen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück in der Gemarkung Auerbach, Flur 8, Nr. 217/1.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Gewerbefläche, Bestand“ darge-stellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Der Bebauungsplan „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.07.03 rechtskräftig. Er weist im Geltungsbereich der 1. Änderung Flächen für gewerbliche Nutzung aus. Auf den rechtskräftigen Plan und die entsprechende Begründung wird verwiesen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Baugebiet „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ befindet sich am westlichen Ortsrand des im Zusammenhang besiedelten Stadtgebietes von Bensheim-Auerbach. Das Gewerbe-gebiet wird nördlich begrenzt durch den Brückweg im Bereich der westlichen Rampe zur Bahn-überführung. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahnlinie Darmstadt-Weinheim begrenzt. Die westliche Grenze stellt der Berliner Ring dar. Die Südgrenze des rechtskräftigen Planes bildet die Lahnstraße mit Anschluss an den Berliner Ring.

Das Gewerbegebiet ist überwiegend noch unbebaut. Neben den Flächen der Stadt bestehen Bebauungsmöglichkeiten auf privaten Grundstücksflächen. Eine bauliche Prägung des Gebietes besteht noch nicht. Entlang des Berliner Rings ist jedoch eine relativ inhomogene gewerbliche Nutzung vorhanden.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Gebietserschließung des Gewerbegebietes ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Asphaltdecke bereits vollständig hergestellt. Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar vom Berliner Ring aus. Wohngebiete werden nicht belastet. Die Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Verkehrserzeugung im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht als unwesentlich zu beurteilen.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzte zusätzliche öffentliche Stichstraße besteht noch nicht. Sie wird im Zuge der Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes spätestens bis zu deren Benutzung fertig gestellt.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Wesentlichen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. An den textlichen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan grundsätzlich unverändert. Die Bauflächen sind als „Eingeschränkte Gewerbliche Baufläche – GE_E“ festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich im Wesentlichen auf die zulässigen Emissionen sowie die Zulässigkeit von Einzelhandel, wobei innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Auf den nur von der Lahnstraße erschlossenen Grundstücksteilflächen (im bisherigen Plan GE_E 2) sind zusätzlich Tankstellen ausgeschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung des Planes wird die Grenze zwischen den Teilgebieten GE_E 1 und GE_E 2 den im Rahmen der Umlegung festgelegten Grundstücksgrenzen angepasst. Der Planbereich wird hierdurch vollständig in den Bereich GE_E 2 einbezogen. Weitere Änderungen an der Art der Nutzung erfolgen nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ bestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Bauweise ist als „a“ – Abweichende Bauweise bestimmt. Im rechtskräftigen Plan sind als Abweichung zur offenen Bauweise Baukörperlängen bis 75 m als zulässig festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m begrenzt.

Auch die Festsetzungen zur Bauweise und Höhe baulicher Anlagen werden nicht geändert.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Aufgrund der geänderten Grundstücksaufteilung werden die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ angepasst. Den kleineren Grundstücksflächen entsprechend, wird die Tiefe der Fläche von bisher 5,00 m auf 2,00 m reduziert. Die insgesamt zu begrünende Fläche wird jedoch durch die Planänderung geringfügig erhöht, da aufgrund der kleineren Grundstücksflächen wesentlich mehr Grenzen entstehen, die gemäß textlicher Festsetzung ebenfalls in einer Breite von 2,00 m je Grundstück zu begrünen sind. Die Planänderung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die bisherige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Eine Änderung des Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich.

I.2.4 sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Planbereiches wird eine zusätzliche öffentliche Stichstraße festgesetzt. Detailinformationen hierzu enthält der nachfolgende Gliederungspunkt „Ver- und Entsorgung“. Alle übrigen bisherigen Festsetzungen werden durch die Planänderung nicht berührt.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet ist direkt an den Berliner Ring angebunden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Lahnstraße erschlossen.

Damit wie vorgesehen Grundstücksflächen zwischen 1.000 m² und 1.500 m² parzelliert werden können, wird eine zusätzliche öffentliche Stichstraße mit einer Fläche von ca. 420 m² festgesetzt. Wie im bisherigen Ausbauquerschnitt der Lahnstraße wird ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Als Fahrbahnbreite sind 5,5 m gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) ausreichend. Wegen der Länge des Erschließungsstichs von ca. 60,00 m und der vorhandenen großzügigen Wendeanlage am Ende der Lahnstraße ist eine weitere Wendeanlage nicht erforderlich.

Die öffentliche Stichstraße sowie die darin zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Ergänzung der Erschließung spätestens zur Benutzung der künftigen Gebäude fertig zu stellen. Träger der Erschließungslast ist die Stadt.

Die Kosten für die zusätzliche Erschließung können wie folgt abgeschätzt werden:

Straßenbau incl.- Straßenbeleuchtung	48.000,00 €
<u>Kanalbau (Trennsystem)</u>	<u>68.000,00 €</u>
Summe	116.000,00 €

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da die Stadt Bensheim Eigentümer des betroffenen Grundstückes ist. Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilungen oder hiervon abweichende Parzellierungen können durch eine Teilungsvermessung und auf Basis notarieller Verträge erfolgen.

I.5 Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ wurde im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der bisherigen Planung von der Planänderung nicht berührt sind.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Planes wurde am 14.10.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.11.2004 bis 10.12.2004. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 22.10.2004 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 10.12.2004 gegeben.

Aus der Offenlage und Behördenbeteiligung ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen der Planung, die eine erneute Offenlage erfordert hätten. Es wurde auf Anregung in Plan und Text klargestellt, dass es sich bei der Stichstraße um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt. Im Planteil wurde die Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen konkretisiert.

Die so ergänzte Entwurfsplanung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.03.2005 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.03.2005 in Kraft.

II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ wurde ein umfassender Grünordnungsplan erstellt. Durch die vorliegende 1. Änderung werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass von einer ausführlichen neuen Darstellung abgesehen werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Änderungen der Belange von Natur und Landschaft beschränken sich auf die Umverteilung von Pflanzflächen sowie die Neuanlage der Stichstraße. Durch folgende vereinfachte E-A-Bilanz ist nachgewiesen, dass gegenüber dem bisherigen B-Plan keine Verschlechterung des Biotopwertes entsteht und somit keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der an den Grundstücksgrenzen textlich und zeichnerisch festgesetzten Grünflächen erhöht sich der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches um rund 10.700 Wertpunkte gemäß AAV.

Vergleich der Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans (vorher) mit der 1. Änderung (nachher) Nutzungstypen nach Anlage 2 Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)							
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP je m ²	Fläche vorher	Fläche nachher	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit Regenw.-vers. (GRZ = 0,6)	6	5.338	5.086	32.028	30.516	- 1.512
10.540	sehr stark versiegelte Flächen (Hofflächen)	3	2.301	1.460	6.903	4.380	- 2.523
10.540	sehr stark versiegelte Flächen (Erschließung)	3	0	420	0	1.260	1.260
11.223	Neuanlage strukturreiche Grünfläche (zeichnerisch festgesetzt)	20	664	968	13.280	19.360	6.080
11.223	Neuanlage strukturreiche Grünfläche an Grenzen (textlich festgesetzt)	20	594	963	11.880	19.260	7.380
Summe			8.897	8.897	64.091	74.776	10.685

In der E-A-Bilanz sind für den Bestand entsprechend der textlichen Festsetzung B 2 insgesamt 2 Zufahrten je 8,00 m angesetzt. Für die 1. Änderung wird aufgrund der kleineren Grundstücke nur eine Zufahrt je Grundstück angenommen. Vereinfachend wird davon ausgegangen, dass die nicht zwingend zu begründenden Flächen (vorher und nachher) als Hofflächen befestigt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Auerbach, Flur 7, Nr. 67 (teilweise) festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche ist von der 1. Änderung des Planes nicht betroffen. Ebenso wenig betroffen ist die textliche Zuordnungsfestsetzung Nr. C 1. Der Ausgleich für die im Planbereich verursachten Eingriffe ist somit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.