# Stadt Bensheim Vorhaben- und Erschließungsplan Bahnstraße

Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstücke Nr.: 155, 156/13, 156/15, 156/18, 156/20, 157/1
teilweise: 153/2, 154, 159/1, 630, 631 und 714.

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Vorhabenplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich, sofern nicht in der Festsetzung ausdrücklich anderes formuliert ist. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planzeichenerklärung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt. Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Grutschka vom 31.03.95 (Variante B). Diese ist in der Begründung als Anlage enthalten.

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

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet, WA" festgesetzt. Folgende nach § 4 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Handelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Anlagen für die Hausverwaltung der Wohnnutzung sind zulässig.

Es gilt **offene Bauweise**. Als Abweichung von der offenen Bauweise ist das Parkhaus an der Bahn innerhalb der dargestellten Grenzen als Grenzbebauung zum Bahngrundstück mit einer Baulänge über 50 m zulässig. Von der festgesetzten Baulinie darf zu Zwecken der Querführung der Garage in erforderlichem Umfang abgewichen werden (§ 22 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 4 begrenzt. Für das Parkhaus an der Bahnstraße sind drei Parkebenen zulässig.

Die **überbaubaren** Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, wie z. B. Erker, Balkone und Wintergärten sind bis 1,50 m zulässig, wenn diese in einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind. Rampen, Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen auch in Grünflächen zulässig. Die Gebäude sind parallel der Baugrenzen auszurichten.

Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen und Garagen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die erforderlichen Wege und Plätze für Müllsammelbehälter zulässig. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 (1) S.2 BauNVO sind unzulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baufenster nur unterirdisch zulässig. Anlagen zur Erdgas- und Stromversorgung sind außerhalb der Baufenster auch oberirdisch zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Die **GRZ** ist auf 0,3, die **GFZ** ist auf 1,2 festgelegt. In der GRZ ist die Grundfläche aller Wohngebäude einzurechnen.

Das Parkhaus an der Bahn ist wie folgt zu berücksichtigen: Die Grundfläche des Parkhauses incl. Rampen ist in die Grundfläche einzurechnen, wobei die GRZ durch das Parkhaus um bis zu 50 % überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Geschoßfläche wird nach den Außenflächen aller Vollgeschosse ermittelt. Andere als Vollgeschosse bleiben unberücksichtigt. Das Parkhaus an der Bahn ist mit seinen bis zu drei Parkebenen einzurechnen. Die zulässige GFZ kann durch diese Parkebene um bis zu 50 % überschritten werden (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

Der Nachweis für GRZ und GFZ hat für das Gesamtgrundstück zu erfolgen. In die Grundstücksfläche sind einzurechnen die Wohngrundstücke einschließlich der privaten Wege (keine öffentlichen Verkehrsflächen), das Grundstück des Parkhauses, private Stellplätze und Grünflächen im Geltungsbereich. Die genannten Grundstücke dürfen durch öffentliche Verkehrsflächen räumlich getrennt werden.

2. **Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO**

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Vorhabenplan ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden:

**Bäume**

Acer platanoides – Spitzahorn
Quercus robur – Stieleiche
Tilia spec. – Linde
Carpinus betelus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sobus domestica – Speierling
Malus domestica – Apfel
Malus silvestris – Wildapfel
Nyssa communis – Tupelobaum

**Sträucher:**

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Eucomymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Viburnum lantan – Wolliger Schneeball

Pflanzungen außerhalb der festgesetzten Standorte sind auch mit standortfremden Ziergehölzen zulässig.

Pro 4 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4m² groß sein.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Die Dachform ist freigestellt soweit im Durchführungsvertrag nicht Einschränkungen erfolgen.

Dachneigungen sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter sein als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen.

Solaranlagen sind in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden hohen gesetzten Dachteilen zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen ü. NN entsprechend § 18 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Als Bezugshöhe ist in den Baufeldern die Höhe des Fußbodens im EG festgesetzt. Von dieser Festsetzung kann um bis zu 20 cm abgewichen werden. Die tatsächliche Fußbodenhöhe EG bleibt auch bei Abweichungen vom festgesetzten Maß Bezugshöhe. Die Traufwandhöhe der Gebäude ist auf maximal 12,5 m über Bezugshöhe festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf maximal 17,9 m über Bezugshöhe festgesetzt.

Für die Lärmschutzwand ist eine zwingend einzuhaltende Höhe von 5,00 m (bzw. gemäß Planeinschrieb) über Schienenoberkante.

2. **Einfriedigung (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO**

Mauern und Zäune als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.

Mülleinhäuser dürfen nicht offen in Freiflächen aufgestellt werden. Sie müssen in darür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

3. **Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO**

Befestigte Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

Das Parkhaus ist an allen Seiten mit Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche in Vorgärten bzw. Gartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grünstrukturelementen entsprechen.

Die infolge der Bautätigkeit entstehenden Lücken in der Baumhecke zwischen Lärmschutzwand und Bahngleis sind mit geeigneten Gehölzen durch Neubepflanzung zu schließen.

Bei Neubepflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahn sind die den Bahnvorgaben entsprechenden Mindestpflanzabstände in Abhängigkeit von der Endwüchshöhe einzuhalten. Hierzu ist der Bundesbahnplan Nr. [illegible] zu beachten.

4. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unterbunden erscheint wird eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen nach Maßgabe von Festsetzung Nr. 4 Sorge getragen wird.

5. **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung vom 31.03.95 (siehe Anlage zur Begründung) ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5,00 m über Gleisoberkante der Bundesbahnstrecke an der im Plan gekennzeichneten Stelle zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der bahnzugewandten Seite hochabsorbierend auszuführen. Bei ist über den Geltungsbereich hinaus wie dargestellt gemäß den Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Grutschka zu errichten (§ 7 BauGB-MaßnG). Eine Verlegung zur Schallschutzmaßnahme der Schachthofbebauung ist herzustellen.

Entsprechend den in der Planzeichenerklärung getroffenen Festsetzungen von Maßnahmen des Immissionsschutzes im Geltungsbereich sind bei den Gebäuden die erforderlichen Schalldämmaße der Außenbauteile zu gewährleisten. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauanträgen zu führen.

6. **Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1994 getroffen werden.

Regenwasserleitungen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

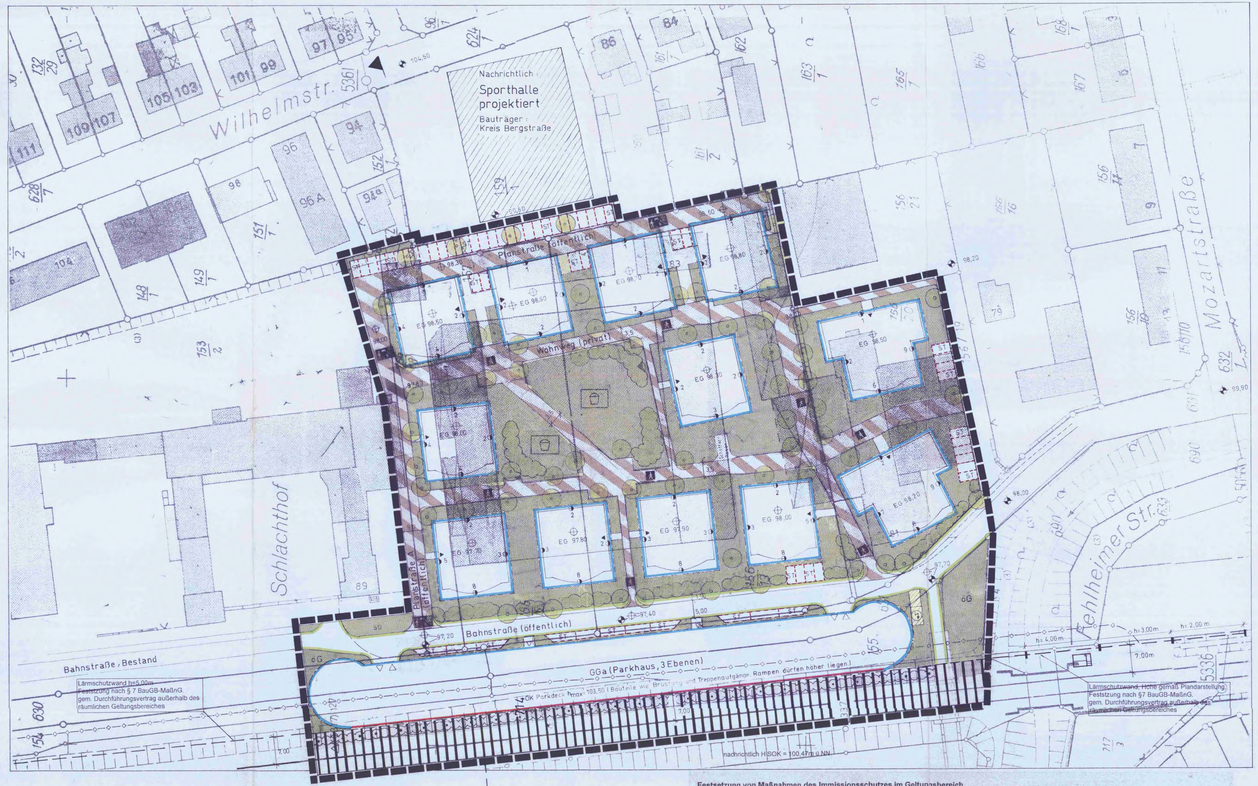
Nicht verwendetes Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlich auf den Grundstücken zu versickern.

7. **Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

### C. Hinweis

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist Anzeigepflichtig.




**Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes im Geltungsbereich**
Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesundes Wohnen sind die in nachstehender Tabelle 1 dargestellten Lärmpegelbereiche bei der Bemessung der Außenbauteile des Gebäudes zu berücksichtigen. Die nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlichen bewerteten Schalldämmaße der Außenbauteile sind im Rahmen der Baueingabeplanung nachzuweisen und bei der Bauausführung zu gewährleisten.

Immissionspunkt mit Fassadenkennziffer i

| Fassaden-kennziffer | Lärmpegelbereiche EG | 1.OG | 2.OG | 3.OG | DG |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | I | I | I | I | I |
| 2 | I | I | I | I | II |
| 3 | I | I | I | II | II |
| 4 | I | I | II | II | II |
| 5 | I | II | II | II | III |
| 6 | II | II | II | II | III |
| 7 | II | II | II | III | III |
| 8 | II | II | III | III | III |
| 9 | II | III | III | III | III |

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

| Lärmpegelbereich | $R'_{w,ges}$ |
|---|---|
| I und II | 30 dB |
| III | 35 dB |

Tabelle 2: erforderliches bewertetes Schalldämmaß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109

## VERFAHRENSVERMERKE
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Bahnstraße

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.3.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Magistrat der Stadt Bensheim

2. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Vorhabenplan und Erschließungsplan, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.6.95 bis 31.7.95 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.6.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Magistrat der Stadt Bensheim

3. Die mit der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 21.6.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magistrat der Stadt Bensheim

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 14.12.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Magistrat der Stadt Bensheim

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenplan und Erschließungsplan, wurde am 17.07.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.1997 gebilligt.

Magistrat der Stadt Bensheim — Born, Erster Stadtrat

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenplan und Erschließungsplan, wurde der oberen Verwaltungsbehörde am 25.08.1998 angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde am 05.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Innerhalb der Frist nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Magistrat der Stadt Bensheim — Born, Erster Stadtrat

7. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus Vorhabenplan und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bensheim — Born, Erster Stadtrat

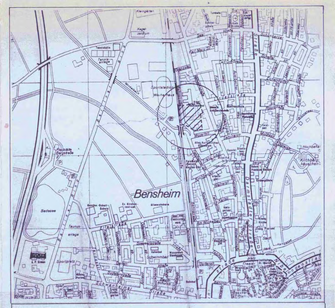
8. Das Inkrafttreten der Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.12.1998 in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bensheim — Genehmigt. Az.: 25.11.1998 [illegible] Regierungspräsidium Darmstadt. Im Auftrag

GEÄ.: Juli '96 MS
GEÄ.: Juni '97

## LEGENDE

| | |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Baulinie | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Anpflanzen / Erhaltung Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| Anpflanzen / Erhaltung Sträucher | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO |
| Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| öG Öffentliche Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Eingang / Einfahrt / Ausfahrt | |
| Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Abwassersammler | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: Öffentlicher Rad- / Fußweg mit Versorgungsleitungen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| Höhenpunkte Bestand / Planung (müNN) | |
| Lärmschutzwand Höhe: ... m über Schienenoberkante | |
| Flächen für den überörtlichen Verkehr: Bahnanlage | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität | § 1 Abs. 1 Nr. 12, 14 |




**Stadt Bensheim**

Vorhaben- und Erschließungsplan Bahnstraße

wesbau

006-31-002-2975-VE-01-00

Baubetreuungsgesellschaft mbH

Vorhabenplan

| Mst.: 1 : 500 | Datum: Februar 95 | Format: 147 X 57 |
|---|---|---|
| | Gez.: Wü / Eng | Blatt Nr.: 1 |

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

BAHNSTRASSE 81 c
64625 BENSHEIM
TELEFON 06251/1085 -0
TELEFAX 06251/1085-10