



# Stadt Bensheim

## 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes,

### BO VE 1, "BAHNSTRASSE"

Für das Grundstück Gemarkung Bensheim: Flur 18, Nr. 156/30, 155/2 (teilweise), und 631/1 (teilweise)

#### Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. V+E-Planes, sofern nicht in der Festsetzung ausdrücklich anderes formuliert ist. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt. Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Gruschka vom 31.03.95 (Variante B). Diese ist in der Begründung als Anlage enthalten. Für das Grundstück 156/30 gelten nur die nachfolgenden Festsetzungen. Die Festsetzungen des V+E-Planes BO VE 1 sind auf das Grundstück nicht mehr anzuwenden.

#### 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 ist gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet, MI“ festgesetzt. Folgende nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Geschosfläche wird nach den Außenflächen aller Vollgeschosse ermittelt. Andere als Vollgeschosse bleiben unberücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 4 begrenzt. Darüberhinaus kann das Dachgeschos im Rahmen der Vollgeschosregelung der HBO ausgebaut werden.

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

Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen und Zuwegen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen die erforderlichen Plätze für Müllsammelbehälter zulässig. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind unzulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO). Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der Baufenster nur unterirdisch zulässig. Anlagen zur Erdgas- und Stromverteilung sind außerhalb der Baufenster auch oberirdisch zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

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

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb des Geltungsbereichs in der Hochgarage entlang der Fehlheimer Straße nachweisbar.

##### 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. Für Baum- und Strauchpflanzungen ist die im zeichnerischen Teil dargestellte Anzahl bzw. Fläche verbindlich. Die Standorte der Pflanzungen sind im Rahmen der Freilanlagenplanung frei wählbar.

Bäume:	Sträucher:		
Acer platanoides	- Spilzahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Quercus robur	- Stieleiche	Corylus avellana	- Hasel
Tilia spec.	- Linde	Cratageus monogyna	- Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus avium	- Vogelskirsche	Rosa canina	- Hundrose
Sobus domestica	- Speierling	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Malus domestica	- Apfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus silvestris	- Wildapfel		
Pyrus communis	- Wildbirne		

Pflanzungen über die im zeichnerischen Teil festgesetzte Anzahl bzw. Fläche hinaus 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. (Die hiernach erforderlichen Bäume müssen nicht zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung nachgewiesen werden.) Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4m² groß sein.

Alle Pflanzungen sind intensiv zu unterhalten und zu pflegen, sowie im Falle des Abgangs zu ersetzen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

##### 4. 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) wurde bereits eine Lärmschutzwand in einer Höhe von bis zu 5,00 m über Gleisoberkante der Bundesbahnstrecke errichtet.

Entsprechend den in der Plandarstellung getroffenen „Festsetzungen von Maßnahmen des Immissionsschutzes im Geltungsbereich“ sind ergänzend zur Lärmschutzwand bei dem Gebäude Flurstück 156/30 die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist mit den Bauanträgen für alle Räume zu führen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Dachgauben 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 höher gesetzten Dachteilen zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend § 18 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Als Bezugshöhe ist die Höhe des Fußbodens in EG festgesetzt. Von dieser Festsetzung kann bei Realisierung des Gebäudes um bis zu 20 cm abgewichen werden. Die tatsächliche Fußbodenhöhe EG bleibt auch bei Abweichungen vom festgesetzten Maß Bezugshöhe. Die Traufwandhöhe ist auf maximal 14,0 m über Bezugshöhe festgesetzt. Die Firsthöhe ist auf maximal 18,0 m über Bezugshöhe festgesetzt.

##### 2. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitflurpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

##### 3. Einfriedung (Mauern, Zäune, Hecken ...) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern und Zäune als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Müllbehälter dürfen nicht offen in Freiflächen aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

#### C. Hinweis

##### 1. Grundwasserschutz

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

##### 2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

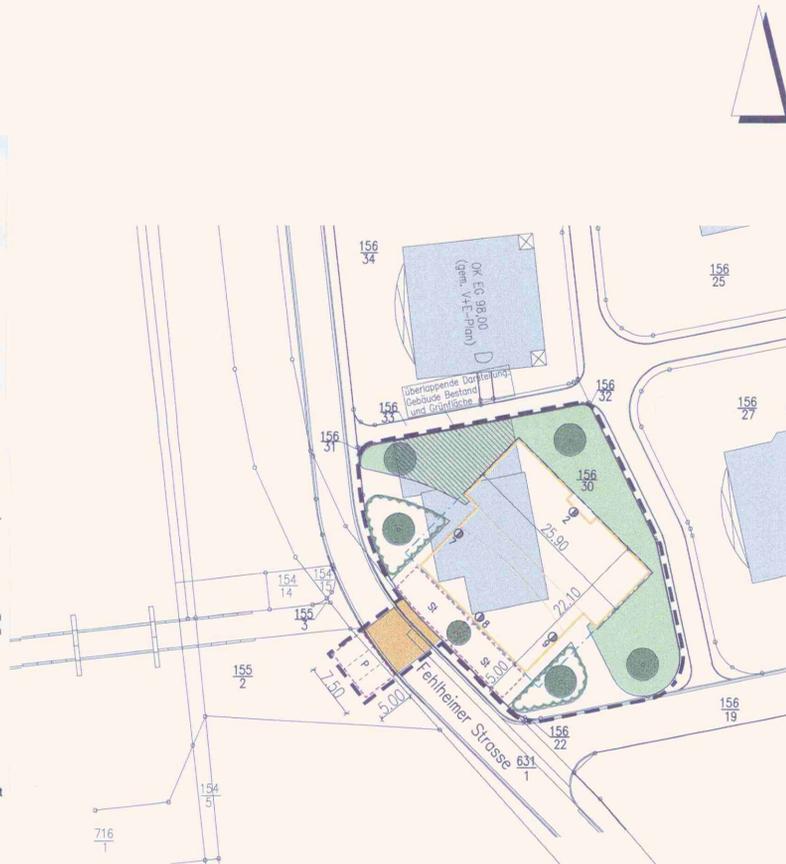
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische 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.

##### 3. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

##### 4. Grundwasserstand

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt. Hierdurch kann es zu einem steigenden Grundwasserspiegeln kommen. Den Bauherren wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung einschließlich Bestimmung des heutigen und möglicherweise künftigen Grundwasserspiegels durchzuführen und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernichtungsschäden sind ausgeschlossen.



**LEGENDE: Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes im Geltungsbereich**  
Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten 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 Schalldämmmaße der Außenbauteile sind im Rahmen der Baueingabepaltung nachzuweisen und bei der Bauausführung zu gewährleisten.

Immissionspunkt mit Fassadenkennziffer, z.B. 2

Fassadenkennziffer	Lärmpegelbereiche				
	EG	1.OG	2.OG	3.OG	DG
2	I	I	I	I	II
7	II	II	II	II	III
8	II	II	II	III	III
9	II	II	III	III	III

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereiche	R'w,req
I und II	30 dB
III	35 dB

Tabelle 2: erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'w,req nach DIN 4109

**LEGENDE** (nach Planzeichnungsverordnung von 1990 - PlanY 90, BGBl. 1991 I S. 58)

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
- - - -	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.4, Nr.22 BauGB
P	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier: öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.4, Nr.22 BauGB
●	Anpflanzen Bäume (Lage variabel)	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
●●●	Anpflanzen Sträucher (Lage variabel)	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
□	von Bebauung freizuhaltende Fläche (Gartenfläche/private Wegefläche)	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
■	Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
□	nachrichtlich: Bauungsvorschlag	
■	nachrichtlich: Gebäudebestand	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachneigung	Firsthöhe <sup>1)</sup>	Traufwandhöhe <sup>1)</sup>
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	IV	5,30 m <sup>2</sup> /2120 m <sup>2</sup>	freigestellt	18,00

<sup>1)</sup> Bezugshöhe = 98,20 m ü. NN (Höhe Fußboden EG)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:  
1 Blatt Planenteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

## PLANVERFAHREN

### Aufstellung:

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am 27.05.1999 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

### Beteiligungsverfahren:

Der Entwurf der Vorhaben- und Erschließungsplanänderung mit Begründung wurde in der Zeit vom 03.01.2000 bis 04.02.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB), die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.12.1999 benachrichtigt.

### Beschluß:

Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die Vorhaben- und Erschließungsplanänderung am 18.05.2000 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim 12.03.2001

Siegel

Born Erster Stadtrat

Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung in den Bekanntmachungsblättern der Stadt tritt die Vorhaben- und Erschließungsplanänderung in Kraft und ist seit dem...17.03.2001...rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim 19.03.2001

Siegel

Born Erster Stadtrat

## RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

## Stadt Bensheim

### Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Änderung BO VE 1, "BAHNSTRASSE"

MST.: 1:500	DATUM: April 2000	GEZ.: Schw/Aa
	PROJ.NR.: 520	BLATT: 3.1

GEA.: GEA.: G 006-31-002-2975-VE-01-01

SARTORIUS + PARTNER  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59  
64625 Bensheim  
Tel.: 06251/1085 0  
Fax.: 06251/108510