Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 52 "Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 6,
Flurstücke Nr. 514/1 und Nr. 516

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First-höhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwand-höhe in m über Bezugspunkt 1)
SO Sondergebiet Bauhof (§ 11 BauNVO)	offen	I	0,5	0,5	Sattel- / Pultdach 10° - 45° a.T.	10,00	8,00

1) Angabe in Meter über Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	Sondergebiet - städtischer Bauhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

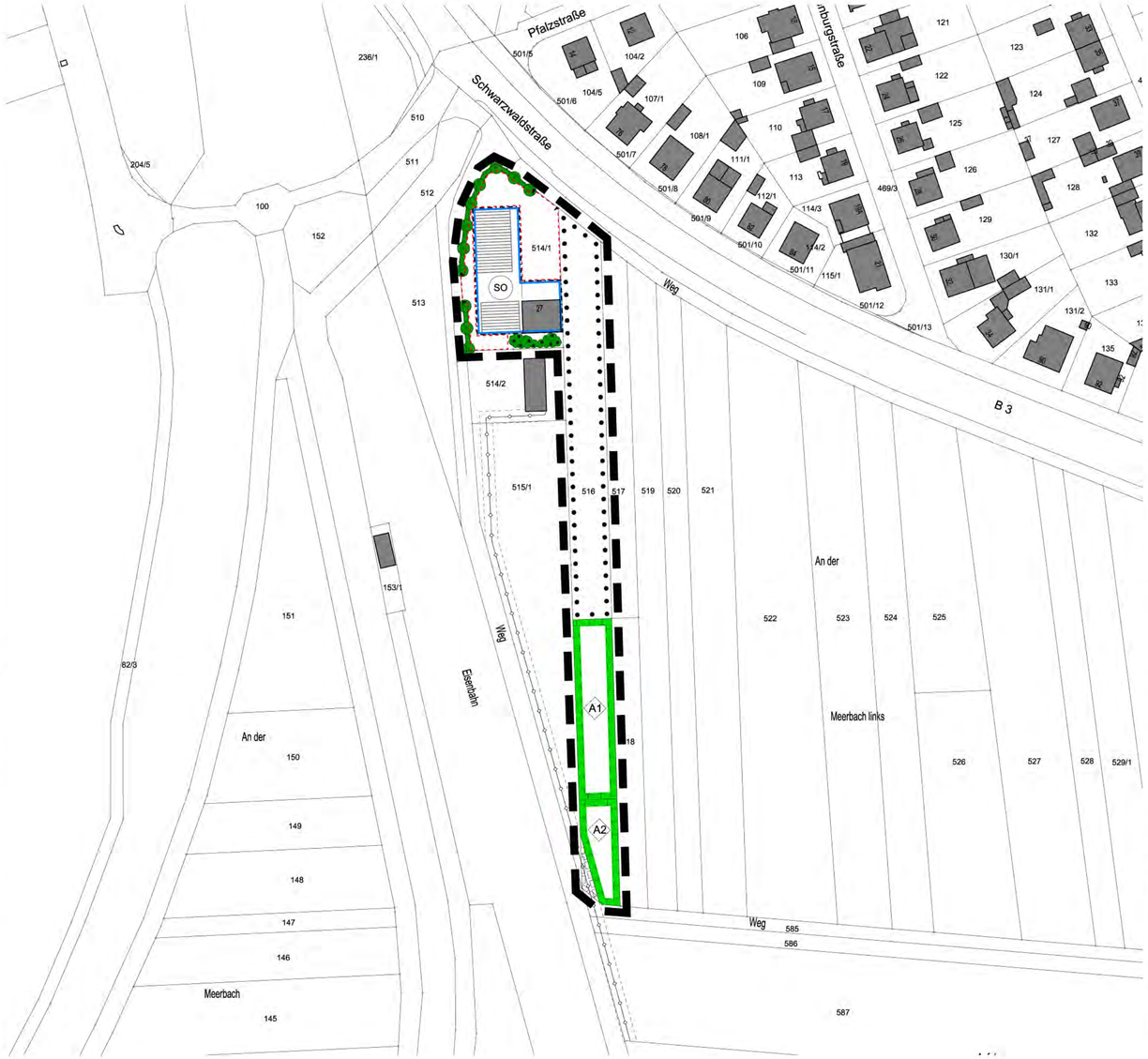
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A1	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textfestsetzungen)	
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	Gebäude Bestand	
	Bebauungsvorschlag	
	unterirdisch Erdgas DN 200 mit Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung

Der baulich nutzbare Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der entsprechenden Fläche sind Gebäude und bauliche Anlage nur zur Nutzung im Sinne eines kommunalen Bauhofs zulässig (Derzeit: Eigenbetrieb „Bauhof" der Stadt Bensheim). Die Lagerung von Baustoffen und Stadtmobiliar ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nicht in festgesetzten Pflanzflächen zulässig. Entsprechende Nebenflächen (z.B. Lager, Zufahrten, Stellplätze, überdachte Schüttgutboxen) sind nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich der Baubeschränkungszonen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung ist am westlichen und nördlichen Rand der geplanten Grundstücksfläche eine mindestens zweireihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. In diese Hecke ist mindestens alle 7 m ein Laubbaum-Hochstamm, mind. 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

4. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der mit Kennziffer „1" gekennzeichneten Fläche des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der dort bislang gärtnerisch genutzten Fläche. Hierzu ist die Aufgabe der gärtnerischen Nutzung erforderlich. Unter Verwendung der bereits vorhandenen Gehölze sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: Anlage einer Baumhecke *(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 2 x 2 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm). Für die Pflanzung sind Gehölze der oben stehenden Liste zu verwenden.*

Auf der mit Kennziffer „2" gekennzeichneten Fläche des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erweiterung der Baumhecke nach Süden in den Bereich der dort bislang als Frischwiese genutzten Fläche. Hierzu ist die Aufgabe der Wiesennutzung erforderlich. Hier sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: Neuanlage einer Baumhecke *(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 2 x 2 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm). Für die Pflanzung sind Gehölze der oben stehenden Liste zu verwenden.*

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Befestigte ebenerdige Flächen innerhalb des Sondergebiets sind soweit wasserrechtlich genehmigungsfähig mit wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C. Hinweise

1. 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.

2. Bodendenkmäler

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Bodenschutz / Altflächen

Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Der Stadt sind im Planbereich keine Altflächen oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

4. Blendfreiheit des Bahnverkehrs

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind sowie Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 13.03.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 30.04.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 02.05.2008 bis 06.06.2008
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 29.04.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 20.09.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 29.09.2008 bis 31.10.2008
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 18.12.2008

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Siegel

Unterschrift
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 18.03.2009

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

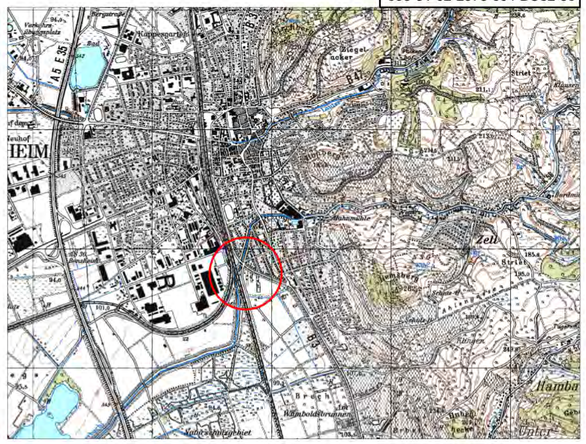
Siegel

Unterschrift
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
  in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BO52-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 52
"Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	02.017
Datum:	Dezember 2008	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	SF/BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7 — 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0 — Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de — http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7 — 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0 — Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de — http://www.s2ip.de