



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 53 "Südlich Jakobsweg"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 7, Flurstücke Nr. 197/16 (tw.), Nr. 235, Nr. 236/17, Nr. 236/25, Nr. 236/26 (tw.), Nr. 237/9 (tw.) sowie Flur 9, Flurstücke Nr. 681/3 (tw.), Nr. 684/1, Nr. 685/1, Nr. 686, Nr. 690/3, Nr. 690/4, Nr. 690/5 und Nr. 691



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unlerfärisch (Kanalleitung) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

GRÜNLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStiG

Bestandshöhen mit Angaben in mÜNN

Vorschlag Grundstückstellung

Gebäude Bestand

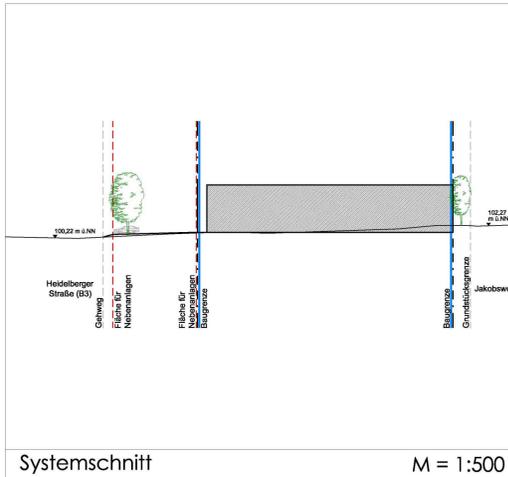
Gebäude Planung

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung	Planungsrechtliche Festsetzungen			Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung	
SO Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 BauNVO)	abweichend ²⁾	GRZ 0,4 GFZ 0,5 max. Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt ¹⁾ 10,00	Fach-/Pultdach (siehe Textfestsetzungen) max. 15° a.T.	

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Heidelberger Straße/B3 in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte).

²⁾ Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m zulässig.



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Der Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als „SO - Sondergebiet, Nahversorgung Lebensmittelzeilhandel“ festgesetzt. Die maximale Verkaufsfäche für Einzelhandel wird auf 1.400 m² begrenzt. Ergänzend ist ein Verkauf von Backwaren auf 100 m² Verkaufsfäche zulässig.

Innenhalb des Geltungsbereiches ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten als Hauptsortiment unzulässig („Negativliste“):

- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Bekleidung, Schuhe
- Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Büromaschinen, Büromöbel
- Optische Erzeugnisse
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Antiquitäten
- Holzschnitz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schilzwaren

Im Rahmen von Rand- und Nebensortimenten dürfen Waren der vorgenannten Sortimente verkauft werden, sofern die Verkaufsfäche je Sortimentgruppe einen Verkaufsflächenanteil von 5 % und in der Summe der Sortimente der „Negativliste“ einen Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfäche nicht übersteigt.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen mit ihren Einfahrten nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen sind.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und nachzuweisen.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind bis zu 20 m² Grundfläche des einzelnen Gebäudes und maximal 60 m² in der Summe der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufelder, aber nicht innerhalb der Bauverbotszone, zulässig.

4. Grundstücksanbindungen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Anbindung an die Bundesstraße ist nur als Zufahrt für den Lieferverkehr zulässig. Eine Ausfahrtsmöglichkeit soll durch eine geeignete bauliche Führung ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsanbindung an den Jakobsweg ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

5. Maßnahmen zum Schallschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Unter Beachtung folgender Lärmschutzmaßnahmen sind die Anforderungen für einen geplanten Lebensmittelmarkt an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /1/ erfüllt:

- Öffnungszeiten sowie Low-Andienung maximal von 6 - 22 Uhr.
- Kein Betrieb von Low-Kühlaggregaten auf dem Betriebsgelände.
- Einhaus des Verladebereiches an der Südseite des Marktgebäudes über eine Länge von ca. 15 m bis zur Abrundung des Gebäudes. Das Schalldämm-Maß von Wand und Dach muss mindestens R_w = 25 dB betragen.
- Einhaus des Verladebereiches an der Südseite des Marktgebäudes über eine Länge von ca. 15 m bis zur Abrundung des Gebäudes. Das Schalldämm-Maß von Wand und Dach muss mindestens R_w = 25 dB betragen.
- Aus Gründen des Lärmschutzes sind auf dem Parkplatz und auf den Wegen jene Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden (z.B. Fahrgassen), zu asphaltieren. Die Pkw-Stellplätze können zur Wasserversickerung gepflastert werden.
- Relevant ins Freie schallabstrahlende Klima- oder Lüftungsgeräte sind an einer von der Wohnbebauung abgewendeten Westfassade des Marktgebäudes anzubringen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

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

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Heibuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Eishe	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Witteleide	Tilia platyphylloides	Sommerleide

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

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

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Heibuche
Cornus sanguinea	Hartfistel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pflaumenblüten
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rugiflora	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte sind im Rahmen der Objektplanung variabel und können im Bereich der Flächen für Stellplätze auf die nach Stellplatzsatzung notwendigen Baumpflanzungen angerechnet werden.

Es wird empfohlen, Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich, sind hierzu geeignete Kletterhilfen anzubringen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachfläche ist als Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 15° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Abweichende Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden. Es sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig.

Spiegelnde Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen.

Technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung der Solarenergie, sind zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen sind nur unterhalb der zulässigen Traufwandhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Bundesstraße sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

Die Errichtung von Werbeanlagen in der Bauverbotszone ist nicht zulässig.

Stark spiegelnde oder reflektierende Außenwandverkleidungen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bundesstraße und der benachbarten Wohnnutzung nicht zulässig.

Die Unterbringung von Müllsammelbehältern ist außerhalb von Gebäuden nur in einem Abstand von mindestens 20 m zum Jakobsweg und zum nördlichen Rand des Planungsbereiches zulässig.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Grundstückseinfriedung sind Mauer unzulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. An Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türrahmen, Hecken in einer ausgewogenen Mischung standortgerechter Gebüscharten (Laubgehölze), in einer Mindestbreite von 1,00 m, anzupflanzen. Die Verwendung von Thuja- und Chamäcyperis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Grundstückflächen können zu öffentlichen Flächen auch ohne Einfriedung offen bleiben.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sich verdeckendem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Im Bereich von Stellplätzen sind großkronige Laubbäume der Auswahlliste der Festsetzung A.6. so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Die unbefestigten Pflanzflächen müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Die im Plan dargestellten Bäume können innerhalb des Parkplatzes an andere Standorte verschoben werden.

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Breitenwegpflaster, Schotterrasen) auszubilden. Blühende Decken oder Betonbeläge sind außerhalb der Fahrgassen unzulässig.

Die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen können asphaltiert oder gepflastert werden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist über die Stellplatzflächen oder in anderer geeigneter Art und Weise zu versickern (siehe auch Festsetzung B.4.).

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Versickerung von Niederschlagswasser, § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO und § 42 Abs. 3 HWG

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücke sind, soweit nicht für Stellplätze mit ihren Einfahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzt, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen (einschließlich der Dachflächen), sind diese seitlich in Grünflächen, Versickerungsflächen oder sonstige Versickerungseinrichtungen (z.B. Rigolen) gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entwässern, sofern die hierfür erforderliche behördliche Erlaubnis erteilt wird. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen können (z.B. Anlieferungsrampe), sind in die Kanalisation zu entwässern. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, 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.

2. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altlagierungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verunreinigung oder Verdichtung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodeneintrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstands 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 ermitteln.

4. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³ für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löscheinheitnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Sofern sich aufgrund der Bauart von Gebäuden ein höherer Löscheinheitsbedarf ergibt, ist dieser mit den Bauherren nachzuweisen.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

5. Lärmschutzmaßnahmen

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

6. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 11.01.2009, sind zu beachten.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2008

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 20.09.2008

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 29.09.2008 bis 31.10.2008

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 24.09.2008

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 12.11.2009

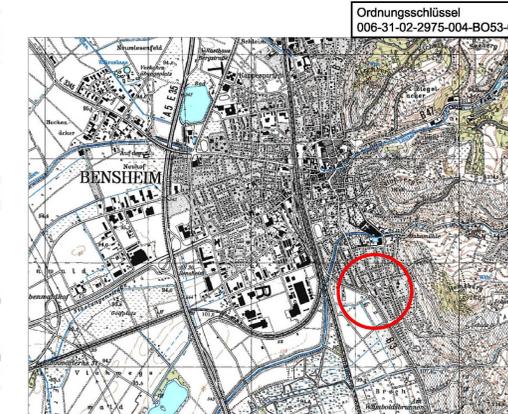
Es wird bestätigt, dass der Planinhalte unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Bensheim

14. Nov. 2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim

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



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 53 "Südlich Jakobsweg"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 46.011

Datum: November 2009 Plan-Nr.: s_500

gez.: BJ/SF geü.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11 64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de