



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 02 "Baugebiet West II" - 2. Änderung

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 337/2, Nr. 338/1, Nr. 338/4, Nr. 338/5, Nr. 339/1, Nr. 340/1, Nr. 340/2, Nr. 342/2, Nr. 342/3, Nr. 342/6, Nr. 342/7, Nr. 344/4, Nr. 344/5, Nr. 345/2, Nr. 345/4, Nr. 345/5, Nr. 494/10, Nr. 495/5 (teilweise), Nr. 700/2 (teilweise), Nr. 749/2 (teilweise), Nr. 749/2 (teilweise), Nr. 762/1, Nr. 762/2, Nr. 762/3, Nr. 762/4, Nr. 763/1, Nr. 764/1, Nr. 764/2, Nr. 765/1, Nr. 766, Nr. 767, Nr. 768, Nr. 769, Nr. 771/1, Nr. 772/1, Nr. 772/2, Nr. 774, Nr. 775, Nr. 776/1, Nr. 777/1, Nr. 777/2, Nr. 778/1, Nr. 779/1, Nr. 779/2, Nr. 780/1, Nr. 781, Nr. 781/1 (teilweise) und Nr. 782

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	Mischgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebietern § 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb des Mischgebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauvorwangsrechtliche Festsetzungen	
Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachform	Dachneigung
		GRZ GRZ	Fläche ohne die Bestuhlung ¹⁾	Fläche ohne die Bestuhlung ¹⁾	
A1		III	13,50	10,00	Sattel-/Flachdach
A2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	IV			abwärtend ²⁾
A3					max. 35° a.T.
A4		II	11,00	7,20	offen
B	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)				Satteldach
W	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)				max. 35° a.T.

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anzuflughen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäuden.

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



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 02 „Baugebiet West II“ - 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planänderung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans BW 02 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Baugebiet West II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans BW 02 „Baugebiet West II“.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 6 BauNVO)

Innerhalb des Teilbereiches A (A1 bis A4) wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahme: Ausnahmestellen können der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Folgende, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, sind unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungssaiten (z.B. Spielhallen) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Der Teilbereich B wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Für die Bereiche A und B gilt:

Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen zu einer gewerblichen Hauptnutzung im Sinne § 14 BauNVO zulässig. Werbeanlagen sind im Übrigen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone kann im Teilbereich A2 bei einem Umbau oder einer Sanierung der in diesem Teilbereich bestehenden Gebäude ausnahmsweise bis zur bereits bestehenden Gebäudehöhe zzgl. 0,30 m (für verbesserte Wärmedämmung) überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen des Geltungsbereiches, in denen Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen zugelassen werden können, werden wie folgt festgesetzt:

Stellplätze sind entlang der „Lorscher Straße“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zulässig. Ausnahme: kann ein Stellplatz je Wohngebäude im Vorgartenbereich zugelassen werden. In den übrigen Planbereichen können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) sind entlang der „Lorscher Straße“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den übrigen Planbereichen können die entsprechenden Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich B sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

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

Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.).

Auf befestigten Grundstücksflächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung aus nachzuweisenden rechtlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

Innerhalb des gesamten Planungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Naturstrahlungsleuchten (HSE/TL-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lichteintritten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

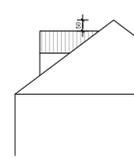
Bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich sind für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten und im Rahmen der Baueingebaltung nachzuweisen und bei der Bauführung zu gewährleisten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten für die Hauptdächerflächen. Für Garagen (und Carports) ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachaufbauten dürfen im Erdgeschoss nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als die 0,5-fache der jeweiligen Dachfläche betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlieps-, Sattels-, Sattelsgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen dürfen nicht den oberen Gebäudeabschluss (First, Atika) überschreiten. Die Anschlagfläche von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 10 % der Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 6,00 m² je Werbeanlage betragen.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbungen mit wechselndem oder greifbarem Licht, Mehrfachwerbung für den gleichen Sichtungsbereich sowie Leuchtschilder (Transparente). Die Anbringung von „Slybeamen“ oder die Beleuchtung mit greifartigem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.

C. Hinweis

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

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 ergreifen.

4. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stempelungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStGG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDStGG).

5. Bodenschutz, Grundwasserstände (Vermessungsgefahr)

Innerhalb des Planungsbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BOS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabstichtungen), zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserständen zu rechnen. Infolge von Grundwasser-schwankungen ist auch mit Setzungen und Schrämpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseranstieg erforderlich werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

6. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten, klassifizierten Straße (B 47). Forderungen gegen die Straßenabwallung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

7. Lärmschwerverordnung

Die Forderungen zum Lärmschwerverordnung ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

8. Bauverbotszone an Bundesstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) an Bundesstraßen außerhalb der strafeinrechtlichen Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bis zur Kante des geplanten Bauvorhabens nicht errichtet werden dürfen (siehe Planzeichnung). Abweichend hiervon kann für die Errichtung von Bauvorhaben eine Ausnahme-genehmigung gemäß § 9 Abs. 4 FStrG erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer nicht beachtlichen Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

PLANVERFAHREN

Planverbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.03.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 14.03.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 19.12.2011

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 28.12.2011 bis 30.01.2012

Befreiung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 16.12.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 28.06.2012

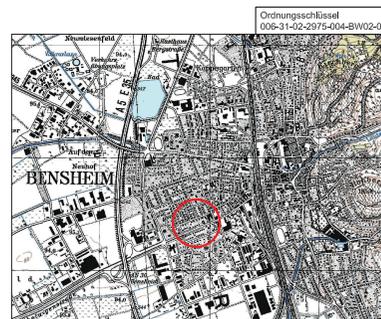
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensregeln sind bekräftigt.

Der Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim, den **2. Juni 2012**

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim, den **6. Juni 2012**

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BmNatSch)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 02 "Baugebiet West II" - 2. Änderung

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 02.051
 Datum: Juni 2012 Plan-Nr.: 1.000
 gez.: BJ geb.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurepartnerschaft

Goethestraße 11
 64625 Bensheim

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

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