



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 5 - 9. Änderung

Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke 236, 237, 238 und 248 (tlw.)



LEGENDE	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO - §§ 1 bis 11 BauNVO	
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	
GE Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO	
o Offene Bauweise	
△ Nur Einzelhäuser zulässig	
△ Nur Hausgruppen zulässig	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	
2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	
--- Baugrenze	
Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO	
□ Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	
▨ Straßenverkehrsfläche (private Nutzung)	
▼ Einfahrt	
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO	
□ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO	
● Pflanzgebiet Bäume (Stammdurchmesser 16-20 cm)	
● Pflanzgebiet Bäume (Stammdurchmesser < 16 cm)	
● Pflanzgebiet Hecke	
Sonstige Planzeichen	
□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	
St Stellplätze	
Ga Garagen	
□ Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO	
① Grenzbauung Schallschutzwand, begrünt (H=2,50 m)	
② Grenzbauung Garagenzeile bzw. Mauer als Schallschutzwand, Rückwandhöhe = 3,00 m	
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauNVO	
----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO	
▨ Schallschutzwand	
--- Vorschlag Grundstücksteilung	
→ Vorgeschriebene Fristrichtung	
A-D Kennzeichen der Baugebiete	

C. Festsetzungen gemäß § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz i.V. mit § 9 (4) BauGB

16. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen für den Einbau von Zisternen sind auf Grundlage der DIN 1989 Regenwasser-nutzungsanlagen Teil 1 zu treffen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATU-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag bzw. bei einer Genehmigungsantragstellung nach § 56 Hessischer Bauordnung bei der Gemeinde einzureichende Bauunterlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

D. Hinweise

17. Sicherung von Bodendenkmälern
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauer Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände 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 bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechen zu befehlen.

18. Verunreinigungsfähigkeit
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände verunreinigungsfähig. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasserpiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Verunreinigungen sind ausgeschlossen. Bei der Bemessung der Gebäude ist der jeweils maximal gemessene Grundwasserspiegel an der geltenden Referenzmessstelle anzusetzen. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserversorgung zu beachten.

19. Rechtsgrundlagen
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

PLANVERFAHREN	
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 16.10.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 19.01.1998 bis 20.02.1998
Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 12.02.2000
1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.02.2000 bis 22.03.2000
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 18.05.2000
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	am 26.09.2002
Bekanntmachung der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 18.10.2002
Erneute (2.) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.10.2002 bis 29.11.2002
Bekanntmachung der erneuten (3.) öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 07.03.2003
Erneute (3.) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 17.03.2003 bis 17.04.2003
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 01.04.2004

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 01.04.2004

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

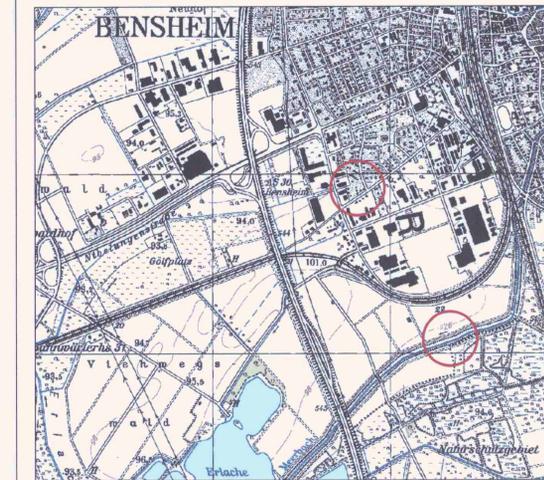
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 26.05.2004

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 26.05.2004

Der Magistrat der Stadt Bensheim



Übersichtsplan 006-31-002-2975-004-W05-09

Stadt Bensheim

Bebauungsplan B W 5

9. Änderung

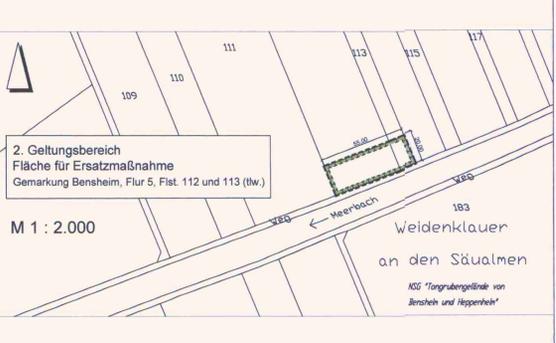
MST: 1:500 DATUM: Mai 2004 GEZ: us

PROJ.NR.: 837 BLATT: 3.0

GEÄ: GEÄ: GEÄ: GEÄ:

SARTORIUS + PARTNER Fehheimer Str. 59
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO 64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/1085 10

Bau-gebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform / -neigung	max. Firsthöhe (in m über Bezugshöhe)		
A	GEe 1 WE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	offen	II	0,8	1,6	freigestellt	12,00
B	WA 2 WE Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,4	0,8	Satteldach 30-40°	12,00
C	WA 3 WE Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,4	0,8	Satteldach 30-40°	12,00
D	WA 1 WE Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,5	1,0	Satteldach 30-40°	12,00



1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 und § 21a Abs. 2 BauNVO)
Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. Gemeinschaftsflächen sind anteilmäßig mit anzurechnen.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen / Baulinien festgesetzt. Diese können durch Vorbauten wie z. B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer max. Ausdehnung von 1,50 m überschritten werden, wenn diese im Einzelfall nicht breiter als 5,00 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/4 des jeweiligen Gebäudeumfanges betragen. Diese Regelung gilt nicht für erforderliche Mindestabstandsflächen gemäß § 8 HBO.

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

4.1 Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet
Garagen sind innerhalb des Baufensters als Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Standorten zulässig. Die maximale Traufwandhöhe von Garagen beträgt 3,00 m über Bezugshöhe 0,00.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Lärmmissionen i. S. d. Bundeslärmschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grundlage für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ist die schalltechnische Untersuchung 'Bericht Nr. 197-401/2 vom 02.10.1998' durch das Fachbüro Dr. Gruschka, Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim.

6.1 Zum Schutz des WA vor schädlichen Lärmmissionen des angrenzenden, bestehenden GE wird planungsrechtlich festgesetzt:
- An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.
- An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine geschlossene Garagenzeile mit einer Rückwandhöhe von 3,00 m zu errichten.

6.2 Zum Schutz des WA vor schädlichen Lärmmissionen des geplanten GE wird planungsrechtlich festgesetzt:
Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalteintragpegel des GE- Gebietes betragen: tags L_w = 55 dB (A) / qm nachts L_w = 40 dB (A) / qm

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

7.1 Ausgleichsfläche für Ersatzmaßnahme im 2. Geltungsbereich
Vor dem Hintergrund der Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft und ihren Ausgleich (§ 1a BauGB) wird eine Fläche von 1.200 qm in einem 2. Geltungsbereich außerhalb des Plangebietes als Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich um eine zur Zeit noch intensiv für den Ackerbau genutzte Fläche, die in eine extensiv genutzte Weiese umzuwandeln und dauerhaft zu unterhalten ist. Zur Ansaat ist eine Kräuter-Gräser-Mischung fachgerecht aufzubringen. Zur Abmagerung der Fläche ist innerhalb der ersten vier Jahre die Weiese insgesamt zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni zu erfolgen hat, das anfallende Mahgut ist abzutransportieren. Ab dem fünften Jahr ist nur noch einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen, das Mahgut ist ebenfalls abzutransportieren. Auf der Gesamtlänge dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

7.2 Sicherung des Oberbodens
Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze, der folgenden Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Laubbäume, große:
Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia platyphyllos), Buche (Fagus sylvatica), Laubbäume, mittelgroße:
Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (Sorbus domestica), Vogelbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium), Weibulus (Juglans regia), Laubbäume, kleine:
Obstbäume (Hoch- und Habatbäume), Zierkirschen (Prunus S.), Zierpappel (Malus S.), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Flieder (Syringa vulgaris S.), Kätzchen-Weide (Salix caprea mas), Magnolia (Magnolia S.), Maulbeerbäum (Morus alba), Morus nigra, Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet').

Sträucher, 150-250 cm:
Hartnagel (Cornus sanguinea), Hibiskus, Kolkwitzia, Liguster (Ligustrum S.), Heckenkirsche (Lonicera S.), Magnolien (Magnolia S.), Zierapfel (Malus S.), Hundrose (Rosa canina), blaue Hecht-Rose (Rosa glauca), Zaub-Rose (Rosa rugosa), Strauchrosen (Sorten), Orangen-Weide (Salix aurita), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus), Eben (Taxus S.).

Sträucher 60-150 cm:
Buxbaum (Buxus semp. S.), Bartbäume (Caryopteris dandonensis), Scheinquitte (Chaenomeles), Hortensien (Hydrangea S.), Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense'), Heckenkirsche (Lonicera S.), Garten-Jasmin (Philadelphus), Fingerstrauch (Potentilla), Birnenelrose (Rosa pratincola), Apfelrose (Rosa villosa), Strauchrosen, Gelbe Stein-Weide (Salix salicifolia), Kugel-Weide (Salix purpurea nana), Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia), Weigelia (Weigelia S.), Eben (Taxus S.), Berber-Sträucher.

Freiwachsende Hecken, naturnah:
Feldahorn (Acer platanoides), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hainbuche (Carpinus betulus), Schiele (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Strauchrosen (S., Blut-Hartnagel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare).

Geschchnittene Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata), Hartnagel (Cornus sanguinea), Buxbaum (Buxus sempervirens), Rosa rugifolia.

Die Pflanzabstände zur Nachbargrenze gemäß Hessisches Nachbarrecht (mind. 1,50 m sind einzuhalten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen gegen Wurzelwuchs nach geltender technischer Norm zu treffen.

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, wenn die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 und 7 genannten Emissionswerte eingehalten werden
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment nicht der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste zuzurechnen ist.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Sortimentsliste zuzurechnen ist:
- Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Telexware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren)
- Gebrauchswaren (Bekleidung)
- Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Schreibwaren, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Büromaschinen, Büromöbel, Bücher, Zeitschriften, Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Gesundheits- und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien)
- Optische Erzeugnisse
- Nahrungs- und Genussmittel
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte)
- Sportartikel, Spielwaren
- Musikinstrumente
- Antiquitäten
- Holzschnitz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren

1.2 Nutzungseinschränkung im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Im gesamten GE sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffmissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft i. d. F. v. 27.02.1986 abzuleiten. Das gesamte GE unterliegt bzgl. der zulässigen Lärmmission den für ein Mischgebiet zulässigen Emissionsrichtwerten. Siehe textliche Festsetzung Nr. 6.