STADT BENSHEIM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN BW 6 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER WORMSER STR., DEM BERLINER RING UND DEN GRUNDSTÜCKEN GEM. BENSHEIM FL. 21 NR. 230, 212/1, 223 U. 225.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke: Gemarkung Bensheim Flur 21
Nr. 42/1, 44/1, 45/1, 46/2, 46/4, 46/5, 201, 202, 203, 204, 205, ~~206~~, 207, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 214/1 und 214/3.

NUTZUNGSSCHABLONE

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRZ	GFZ	DACHFORM DACHNEIGUNG	SIEHE PLAN-FESTSETZUNG
1	SO Sondergebiet, Bund						1
2	GE GEWERBEGEBIET	o OFFEN	II BÜROGEB. IV	0,6	2,0	FREIGESTELLT MAX 22°	
3	Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannwerk						
4	Fläche für den Gemeinbedarf, Schule						

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche: Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf, ▲ Schule, ▭ Sporthalle, P Parkplatz
- Fläche für Versorgungsanlagen, ◐ Umspannwerk
- Privatweg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Freileitung 110 kV
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung mit Hochbauten und der Bepflanzung mit Bäumen und hohen Sträuchern freizuhalten sind (Schutzstreifen im Bereich einer 110 kV-Freileitung).
- Wirtschaftsweg
- Wasserfläche, Graben mit Erhaltungsgebot
- 96,21 Kanaldeckel und deren NN-Höhe
- Richtfunktrasse. Innerhalb der festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe 112,00 m über NN überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main. Die Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

- Zufahrtsbereich, ▼ Zufahrt
- Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg, Grünstreifen, Radweg, Fahrbahn
- Radwanderweg
- Böschung
- Gehölzbestand ohne Erhaltungsgebot
- Baumbestand mit Erhaltungsgebot
- Flächen mit Erhaltungsgebot
- Pflanzgebot Bäume, siehe Festsetzung Nr. 13
- Fläche mit Pflanzgebot, siehe Festsetzung Nr. 14 u. 15

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Heppenheim, den 6. OKT. 88
Der Landrat des Kreises Bergstraße Kataster-Amt
LANDRATSAMT DES KREISES BERGSTRASSE 230

PLANFESTSETZUNGEN:

1. Im Sondergebiet "Bund" ist die Lagerung von Munition und Kampfstoffen nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 2 wird die gemäß § 8 BauNVO zulässige Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 4 und 5 eingeschränkt.
2.1 Verbrauchermärkte und SB-Läden oder sonstige Einkaufszentren - auch unter 1 500 m² Geschoßfläche - sowie Kioskbetriebe werden nicht zugelassen.
2.2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
2.3 Gewerbebetriebe mit bodennahen gas- oder staubförmigen Emissionen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.
3. Im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 2 ist eine Wohnbebauung unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 sind lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.
4. Trotz offener Bauweise sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig.
5. PKW-Stellplätze sind im Rahmen der MdI-Erlasse vom 20.02.1967 und 24.10.1972 auszuweisen.
6. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Dr. Gruschka vom 22.06.1988 wird der Schalleistungspegel für die Teilflächen 5 - 7, 10 - 12, 15 und 16 festgelegt:

   $L_W'' = 50$ dB (A)/m².

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei der BAB, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
7.2 Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen längs der BAB mit einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung. Dieses gilt insbesondere für Werbeanlagen, die von der BAB aus einzusehen sind. Darunter fallen auch Fahnen und Flaggen.
7.3 Eine Blendung des Verkehrs auf der BAB darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden; insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen.
8. Der Baum- und Strauchaufwuchs ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begrünen. Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.
9. Das Pflanzgebot des Bebauungsplanes geht nachbarrechtlichen Bestimmungen vor.
10. Im Schutzbereich der 110 KV-Leitung sind die entsprechenden Aufwuchsbeschränkungen zu beachten. Eine Bepflanzung mit niedrigwüchsigen Sträuchern wird empfohlen.
11. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit gemäß DIN 18 920 vor schädigen Einflüssen zu schützen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
12. Je angefangene 4 ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
13. Anzupflanzende Bäume (Baumreihen und Einzelbäume) sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen, in befestigten Flächen mit mindestens 2 x 2 m großen, gegen Überfahren gesicherten Baumscheiben, in Baumreihen mit einem maximalen Abstand von 10 m.

Für die Artenwahl werden folgende Empfehlungen gegeben:
- Baumreihe längs des Radwanderweges an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes: Stieleiche - Quercus robur oder Kaiserlinde - Tilia vulgaris 'Pallida'
- Einzelbäume z. B. an Stellplätzen: Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Traubeneiche - Quercus petraea

14. Entlang der Grundstücksgrenzen ist entsprechend den Abmessungen der zeichnerischen Festsetzungen eine Pflanzung aus Laubgehölzen zu begründen. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Folgende Empfehlungen zur Artenauswahl werden gegeben:

Feldahorn	- Acer campestre	Traubenkirsche	- Prunus padus
Spitzahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Faulbaum	- Rhamnus frangula
Schwarzerle	- Alnus glutinosa	Hundsrose	- Rosa canina
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Hartriegel	- Cornus sanguinea	Holunder	- Sambucus nigra
Haselnuß	- Corylus avellana	Winterlinde	- Tilia cordata
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	Feldulme	- Ulmus campestris
Esche	- Fraxinus excelsior	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Liguster	- Ligustrum vulgare		

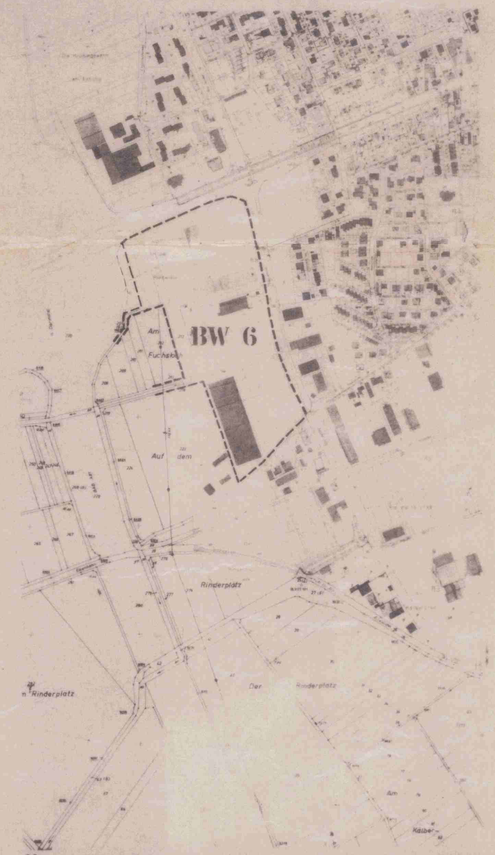
15. Der Bach/Graben nördlich des Sondergebietes ist als offenes Gewässer zu erhalten. Die südliche Bachböschung ist in einer Breite von 3 - 4 m abzuflachen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

Hierfür werden folgende Arten empfohlen:

Schwarzerle	- Alnus glutinosa	Holunder	- Sambucus nigra
Hartriegel	- Cornus sanguinea	Silberweide	- Salix alba
Haselnuß	- Corylus avellana	Salweide	- Salix caprea
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	Aschweide	- Salix cinerea
Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Purpurweide	- Salix purpurea
Faulbaum	- Rhamnus frangula	Wasserschneeball	- Viburnum opulus

16. Große, nicht durch Fenster gegliederte Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu sind am Gebäude Pflanzbeete von je mindestens 1 m² Größe fachgerecht anzulegen. Besonders geeignet sind folgende, nicht auf Rankhilfen angewiesene Pflanzen: Efeu - Hedera helix, Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
17. Soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, wird empfohlen, notwendige Lager- und Abstellflächen in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

006-31-002-2975-004-W06-00



ÜBERSICHTSPLAN MST. 1:5000

Bebauungsplan bestehend aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1: 1000 (und 1: 5000)
Blatt Textteil vom
gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 23. Juni 1960 BGBl. I S. 341 in der Fassung und Bekanntmachung vom 18. August 1976 BGBl. S. 2256.

PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26 AUG 1988 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen
DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM — Bürgermeister

AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 06. JUNI 1989 bis zum 15. MAI 1989 öffentlich ausgelegen (§ 2a Abs. 6 BBauG)
DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM — Bürgermeister

BESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 29. SEP. 1989 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen
DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM — Bürgermeister

GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt
Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht gerügt gemacht.
Verfügung vom 4. 9. 1989
Az.: 09 31-61 04/01 - 7 Bensheim 28
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Rohmann
Der genehmigte Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 25. SEP. 1989 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG)
DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM — Erster Stadtrat

LANDSCHAFTSPLANERISCHE BERATUNG:
Planungsbüro Zieger- Machauer, Rathaus Rheinhausen
Rheinstr. 1, 6839 Oberhausen- Rheinhausen 2, Tel. 07254/1737

BEBAUUNGSPLAN BW 6

Aufgestellt	9. 1. 1987 HM.	STADTBAUAMT BENSHEIM			
Gezeichnet	9. 1. 1987 HM.	Geändert	6. 9. 1988 HM.		
Geprüft		11. 4. 1988 HM.			
Leiter des Stadtbauamtes			Maßstab	1: 1000	(1: 5000)