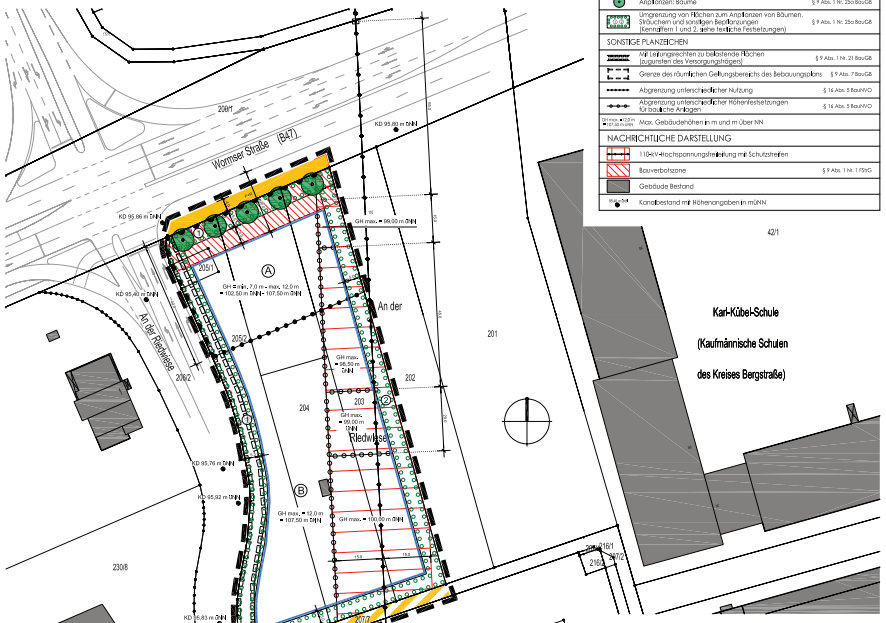
Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 "An der Riedwiese-Ost"

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bensheim, Flur 21, Flurstücke Nr. 200/1 (teilweise), Nr. 203, Nr. 204, Nr. 205/1, Nr. 205/2 und Nr. 207/7 (teilweise)

Zeichnerische Festsetzungen
Neben den hier dargestellten zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 "An der Riedwiese-Ost" gelten auch die separat aufgelisteten, textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 "An der Riedwiese-Ost".

Hinweis
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 "An der Riedwiese-Ost" werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 47 "An der Riedwiese" überplant und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 "An der Riedwiese-Ost" ersetzt.



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Tel.: 06251 / 85 12-0
Fax: 06251 / 85 12-12

HRB Darmstadt
Amt-Nr. 8 / 2000
Ust-IdNr.: DE 114 151 834

LEGENDE

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- FWB — Öffentliche Straßenverkehrsflächen, hier: FUß- und Radweg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: FUß- / Radweg und Rettungszufahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ersatzflächen 1 und 2, siehe textliche Festsetzungen) — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten des Versorgungsträgers) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen für baulliche Anlagen — § 16 Abs. 5 BauNVO
- 99,00 m / 102,00 m — Max. Gebäudehöhen in m und m über NN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- 110kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
- Bauverbotszone
- Gebäude Bestand
- KD 95,84 — Katasterbestand mit Höhenangaben in m/NN

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung wird eingeschränkt wie folgt festgesetzt:
Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
- Betriebe Banken,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sociale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das angebotene Sortiment nicht den Waren der nachstehenden Sortimente Liste zuzuordnen ist:
  - Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Gardinenstoffen (Meterware)),
  - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe,
  - Möbel, Zubehörteile, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
  - Büromaschinen, inclusive,
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
  - Gesundheit und Körperpflege (Apotheken, Drogeriewaren, Medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien),
  - Haushaltswaren (einschließlich Glas, Keramik, Porzellanartikel),
  - Geschenk- und Souvenirartikel,
  - Optische Erzeugnisse,
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (haushaltsübliche),
  - Sportartikel, Spielwaren,
  - Musikinstrumente,
  - Artikel für,

Nicht zulässig sind nach § 6 BauNVO und § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach den Kriterien des § 11 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, soweit deren Sortiment der zuvor genannten Liste entspricht,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine störenden, belästigenden Geräusche und Schadstoffemissionen (gase oder staubförmig) ausgehen.

Während sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine übrigbleibenden Einleitungen (Blausäure, Phenole, Dampf) auf den Autobahnverkehr ausgehen.

Lagerplätze entwässerbarer Betriebe im Freien sind unzulässig.

Auf dem Grundstück mit der FlÜr.Nr. 200/1 dürfen Wohnungen als notwendige Nutzung zulässig, soweit diese auf Betriebe des nächsten der 47 gültigen Gewerbegebiete hinweisen.

In Sinne Gelegenheiten sind Wohnungen als untergeordnete Nebenanlage ausnahmsweise im Ort der Leitung zulässig.

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

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist 95,90 m über NN.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß von Höhenbezugspunkt bis zum obersten Dachabschluss des Gebäudes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise für Technikaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden, diese Aufbauten dürfen 30 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist unzulässig.

Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen darf die max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise, somit sind Bauten über 50 m nicht zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß HBO festzusetzen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m durch untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile ist zulässig.

In Bereich des Grundstücks mit der FlÜr.-Nr. 200/1 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Wintergärten um die 2,0 m ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

In der „Ausnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Kennziffer 1" festgesetzten Fläche entlang der Straße „An der Riedwiese" sind Stellplätze (inkl. der Grundstückszufahrt) ausnahmsweise zulässig, wenn 50 % dieser Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze als zusammenhängende Grünfläche angelegt wird. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.

In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Kennziffer 2" sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

In der Bauverbotszone der B 47 sind baulliche Anlagen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 (6) FStrG zulässig.

In den Zonen Gebäuden sind Stellplätze und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO uneingeschränkt zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Kreuzungsbereich „Wormser Straße / An der Riedwiese" sind auf einer Länge von 50,0 m entlang der Straße „An der Riedwiese" Zufahrten unzulässig.

Zulässig sind 3 Grundstücks mit einer Zufahrten bis zu einer Breite von 8,0 m je Zufahrt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
			Planungsrechtliche Festsetzungen			
			GRZ	GFZ	max. Gebäudehöhe in m über NN [2]	Dachform Dachneigung
A	GE Gewerbegebiet [1] (§ 8 BauNVO)	o (offen)	0,8	1,6	siehe Plankreuz	Flach- / Pultdach max. 15°
B	GE Gewerbegebiet [1] (§ 8 BauNVO)	o (offen)	0,8	1,6	siehe Plankreuz	Flach- / Pult- und Satteldach Industrie [1]

1) Einschränkungen siehe textliche Festsetzungen.

2) Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 95,90 m über NN.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit der Ziffer „1" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % als eine zusammenhängenden Gehölzpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten. Durch für je 1 m² Pflanzfläche 1 standortgerechter heimischer Strauch gem. Artenliste (siehe V. PN) in zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 10 Stück aller Art vorzunehmen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den privaten Grundstücken entlang der Wormser Straße (B 47) sind entsprechend dem Plankreuz, Bäume als einreihige Stammumfang von mind. 18 / 18 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit einer einheitlichen Baumart auszuführen, dabei kommen folgende Baumarten gem. der Artenliste in Frage:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia spec. (Linde)

Von der zeichnerisch festgelegten Standorten kann um bis 2,0 m abgewichen werden.

Rückschnitt und die zu 10 Grad geneigte Krone sind zu mindestens 70 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindestbaumscheibe beträgt 6 m².

7.3 Bepflanzen Für Begrünungen

Innerhalb des Sichtdreiecks (ca. 20,0 m) der 110 kV-Hochspannungsfreileitung dürfen Pflanzungen ohne Einschränkung der max. zulässigen Gebäudehöhe nicht Stand finden.

7.4 Befestigung von Oberflächen

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege und Flächen für sonstige PKW-Stellplätze sind als offene Kiesflächen zu anlegen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen beabsichtigt Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können, sind nicht offen wasserundurchlässig zu befestigen.

7.5 Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausreichende Anlagen zur Versickerung vorzusehen.

Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser sind gem.ß Arbeitsblatt DWAA 138 anzulegen und zu unterhalten. Aufgrund hoher Grundwasserstände kann die Versickerung ggf. eingeschränkt sein.

Die Einleitung von Zentral-Outlaten (Niederschlagswasser in die Zisternen Kanäle) (siehe Schmutzwasserkanäle) kann nicht erfolgen. Das gesamte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwenden bzw. zu versenken oder zur Versickerung zu bringen.

Diese Festsetzung erstreckt vorerstmal notwendige wasserrechtliche Entnahmen und Einleitungen nicht mit ein. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Wasserbehörde das Anlegen der Anlage und Einleitung einer Einleitung der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß Hessischem Wassergesetz erforderlich.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. Einfriedungen

Zulässig sind transparent erkennbare Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie Begrünungen mit Laubgehölzen bzw. Heckenpflanzen.

Begrünungen innerhalb der Mindestabstand an Grundstücksgrenzen, Straßenentfernungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, Davon ausgenommen sind Hochstämmen mit entsprechenden Lichtraumprofil.

Einfang der Wormser Straße sind auf den privaten Grundstücksflächen transparent erkennbare Einfriedungen gem. Abs. 1 in einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

2. Werbeanlagen

Die Anbringung von Werbeanlagen muss direkthel erfolgen. Werbeanlagen mit bewegten Licht sowie Anlagen mit blinkenden oder wechselnden Farbe und Intensität wechselnder Lichtwirkung sind unzulässig. Die Anbringung von „Blickfenstern" ist unzulässig.

Werbeanlagen an Außenwänden oder auf Gebäuden dürfen den obersten Wandabschluss um max. 1,0 m überschreiten.

Die Anbringung von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf max. 10 % der Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 150,00 m² Werbeanlage betragen.

Freistehende sonstige Werbeanlagen dürfen nicht max. 10,0 m und eine Breite von 3,0 m, die Oberkante, der Grundstücks, auf max. 2 Hellsteinen Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise kann bei mehreren Nutzern eines Grundstücks eine weitere Anlage zugelassen werden.

Die Richtwerte 15 die Nachtwaltkriterie der DIN 9044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr" sind zu beachten.

3. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung die baulichen Anlagen dient ausschließlich helle Farbtöne zulässig. Kräftige Farbtöne können ausnahmsweise zur Anzeichnung besonderer Gebäudeteile (z.B. Sockelzone) bzw. Gebäudeeinkörnen (z.B. Eingangsbereich) eingesetzt werden, Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

4. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der ab. 3/8 Leitungsrechten zu belastende Flächen gelenzzeichnetem Grundstücksfreiflächen entlang der Straße „An der Riedwiese" ist eine Begrünung mit großen (klimaschützen) Bäumen und Büchen zulässig.

Innerhalb des Gerätzes der Hochspannungsleitung ohne Gebäude des Schutzstreifens ist die Anpflanzung von Gehölzen zulässig, dem Einhaltenden Zwei 5,00 m Abs. Bei Zeigen Planzeichen für die Grenzbauwerk so zu treffen, dass die Endeuchtfeuchte der Gehölze Höhe ist, die die vorbeinde Abstand zur Mittelgelegenen Hochspannungsleitung.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

In der „Ausnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Kennziffer 1" festgesetzten Fläche entlang der Straße „An der Riedwiese" sind Stellplätze (inkl. der Grundstückszufahrt) ausnahmsweise zulässig, wenn 50 % dieser Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze als zusammenhängende Grünfläche angelegt wird. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.

In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Kennziffer 2" sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

In der Bauverbotszone der B 47 sind baulliche Anlagen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 (6) FStrG zulässig.

In den Zonen Gebäuden sind Stellplätze und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO uneingeschränkt zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Kreuzungsbereich „Wormser Straße / An der Riedwiese" sind auf einer Länge von 50,0 m entlang der Straße „An der Riedwiese" Zufahrten unzulässig.

Zulässig sind 3 Grundstücks mit einer Zufahrten bis zu einer Breite von 8,0 m je Zufahrt.

7. Landschaftsplanerische Festsetzungen

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit der Ziffer „1" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % als eine zusammenhängenden Gehölzpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten. Durch für je 1 m² Pflanzfläche 1 standortgerechter heimischer Strauch gem. Artenliste (siehe V. PN) in zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 10 Stück aller Art vorzunehmen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die Autobahn A 5 und die Wormser Straße (B 47) Emmissionsbereich. Es wird davon Abgesehen, diese Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Stadt oder den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können. Passive Schallschutzmaßnahmen als schalltechnische Lärmgutachtenwerte und Schallschutzfenster werden empfohlen. Dies gilt auch für Innenlärmempfindliche Räume (z.B. Schlafräume) im gesamten Plangebiet.

3. Bauverbotszone für Hochbauten

In Abstand von 20 m zur Bundesstraße (B 47), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Geländehöhen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

Die oberste Landesstraßenbauverbotszone kann gemäß § 9 (8) FSTrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.

4. Zustimmungspflicht gemäß § 9 (2) FSTrG

Baulliche Anlagen sind außerhalb der Außenwendung der Bundesstraße (B 47) die zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen auch § 9 (2) FSTrG der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

5. Bodenentnahmen

Bei den Erdarbeiten können bedeutsame Bodenentnahmen oder Massen, Stabilisierungen, Bodenverfüllungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steinzeuge, Skelettreste, entdeckt werden. Dieses ist dem nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderter Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise als zu ihrer Erhaltung zu sichern (§ 20 (1) HDSchG).

6. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung

Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung des Betreibers der Hochspannungsleitung (RWE).

Nach der Prüfung der Mitgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 (1) BauGB — am 07.10.2010

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 Verfahrensschritte wurden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 27. Okt. 2010

Unterschrift
Stefan Stoltmann
Erster Stadtrat

7. Sicherung, Schutz und Aufführung von Oberboden

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Verfüllungen der Geländeoberfläche gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Dies ist insbesondere das Auftrennen Geländeunterfläche des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländeerdarbeitungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

8. Sicherung und Schutz von Bäumen

Baumschutzen sind mindestens 5,0 m² groß und mit einer Mindestbreite/Höhe von 3,0 m herzustellen, die sind dauerhaft zu begrünen und gegen mechanische Einflüsse zu sichern.

Im Plangebiet vorhandener Bereiche bei grundstücksfrei zu sichernen, Bäume und Straucher sind sowie mitgilt zu erhalten und während der Bauzeit gegen Beschädigungen zu schützen. Die Verdichtung von Baumstandorten, zu bewahren. Bäume Einhalt aufgrund von Verdichtung oder Bauarbeiten gefährdeter Bäume/Sträuchern nicht mitgilt sind, sind Rodungen nur in der Zeit vom 01. September bis zum 15. März zulässig.

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

9. Artenliste

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu verwenden.

9.1 Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia spec.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche

9.2 Laubbäume 2. Ordnung

Acer platanoides LS.	Spitzahorn
Carpinus betulus LS.	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus domestica	Apfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus cerasus	Weichsel
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

Empfohlene Pflanzqualität:

- Grossbaume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaume: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

9.3 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Euonymus europaeus	Pfaffen-Zechen
Carpinus betulus	Hainbuche	Hypericum calycinum	Johanniskraut
Cornus mas	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Deutzia hybrida	Rosen-Deutzie	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Deutzia scabra	Raublatt-Deutzie		

Empfohlene Pflanzqualität:

- Straucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 80 / 100 cm, mit Ballen.

9.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba LS.	Waldrebe (Ik Sorten)
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus LS.	Wilder Wein (ik Sorten)
Rosa LS.	Kletterrosen (ik Sorten)

10. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserschäden

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden vor. Auch aus der Altlastenkartei AL TRIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von ähnlichen Verunreinigungen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einer Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez.IV/Dez.4.2), zu informieren.

11. 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 sind bestehende Bäume durch die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu sichern.

12. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Verwendung von erneuerbaren Umweltbelastungen (Reduzierung Klimaänderungen Emissionen) sowie zur effizienten Verwendung von Energie wird empfohlen. Gebäude als energetische Passivhäuser zu erstellen. Sowohl diese Bauweise nicht gemäß werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Heizenergieträger zu Holzpellets vorzusehen bzw. regenerative Energiekernen (z.B. Solaranlagen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Optierung der Dachwassertrennung zur Nutzung anderer Energie wird empfohlen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 27.05.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 18.12.2004
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 27.12.2004 bis 28.01.2005
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 15.12.2004
Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	am 18.03.2010
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 24.03.2010
Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 01.04.2010 bis 05.05.2010
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 25.03.2010
Nach der Prüfung der Mitgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 07.10.2010

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 Verfahrensschritte wurden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 27. Okt. 2010

Unterschrift
Stefan Stoltmann
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB
Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 29. Okt. 2010

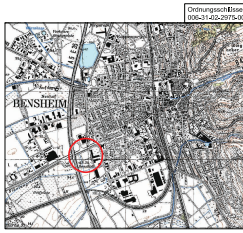
U. Weisch
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-03-2975-004-BW6-01



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 "An der Riedwiese-Ost"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	02.036
Datum:	Oktober 2010	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	SF/BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim

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

e-mail: info@s2b.de
http://www.s2b.de