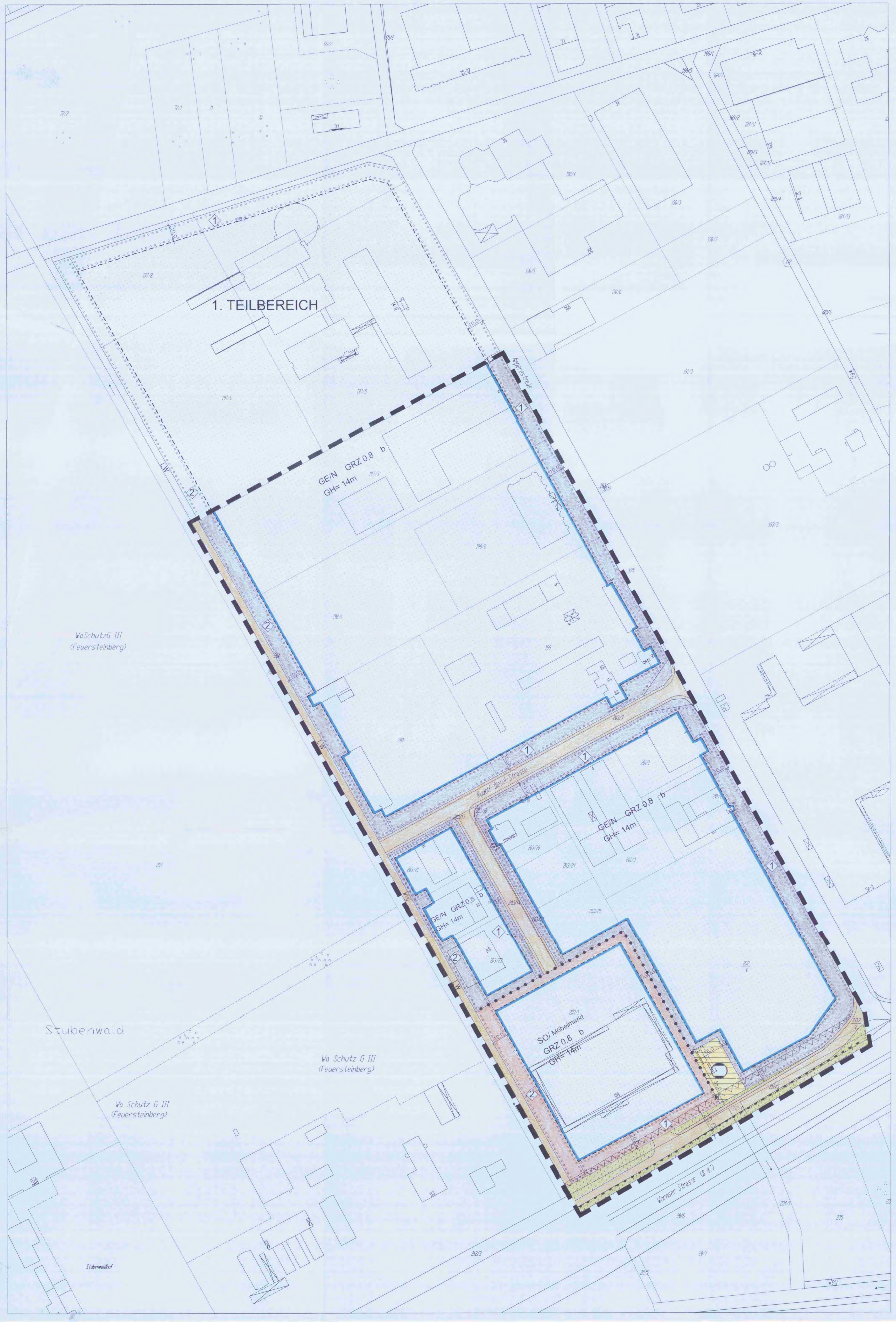


FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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

GE/N Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) Nr. 2, § 1(5) und § 1(6) BauNVO)

SO Sondergebiet/ Möbelmarkt (§ 11(3) BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 16(3) Nr. 1 i.V.m §19(1) BauNVO)

GH= 14m Gebäudehöhe als Höchstgrenze (§ 16(3) Nr. 2 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grunstücksfläche
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

b Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

LW *Landwirtschaftlicher Weg*

Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

① Repräsentationsgrün/Eingangsbereich

② Grundstücksrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Bergstrasse
- Katasteramt Heppenheim-

Im Auftrag: Heppenheim, den 14. Jan. 2002

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO) GE/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- 2 Wohnungen je Betrieb (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser,
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment nicht der nachfolgend aufgeführten Sortiments-Liste zuzuordnen ist.

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

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zuzuordnen ist:
  - Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung)
  - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe
  - Bücher, Zeitschriften, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
  - Büromaschinen, -möbel,
  - 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 Sondergebiet „Möbelmarkt" (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 11(3) BauNVO:

- Möbelmärkte
- Der Verkauf von Weißer Ware (Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte) und Brauner Ware (Hifi- und Rundfunkgeräte etc.) ist nur in eingebautem Zustand (als Annex-Sortiment) zulässig.
- Die zulässige Verkaufsfläche für Randsortiment (Haushaltsartikel, Dekowaren, Holzschnitz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren etc.) ist auf maximal 500 m² begrenzt.

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

2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9(2) BauGB in Verbindung mit § 18(1) BauNVO)

Die Höhe der Gebäude bezieht sich auf die anbaufähige Verkehrsfläche gemessen in Mitte der Gebäude im rechten Winkel zur Straßenachse

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

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m.

Ausnahmsweise kann für Technikaufbauten eine Höhe von maximal 16 m zugelassen werden. Diese Aufbauten dürfen eine Grundfläche von 400 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Auf den mit „b" festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 (1) BauNVO in offener Bauweise zulässig: die Gebäudelänge von 50 m kann überschritten werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100 m.

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

4.1 Stellplätze und Garagen

In den mit der Ziffer „1" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich " sind Stellplätze nur zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 8.1 geforderte Mindestanteil von 50 % zusammenhängender Grünfläche, auch unter Berücksichtigung der hier zulässigen Grundstückszufahrten, gewährleistet ist. Garagen und Carports sind hier unzulässig.

In den mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung" sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen

In den mit den Ziffern „1" bzw. „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich" bzw. Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ohne Einschränkungen zulässig. In der Bauverbotszone der B 47 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO nur ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 (8) FStrG zulässig.

5. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9(1) Nr. 23 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO)

5.1 Emissionsbeschränkungen

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 oder TA-Luft i.d.F.v. 27.02.1986 abzuleiten.

Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine sichtgefährdenden Emissionen (Staub, Rauch, Dampf) auf den Verkehr der B 47 einwirken.

5.2 Feste und flüssige Brennstoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL unzulässig. Es soll Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emmissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf den unmittelbar entlang der Bundesstraße B 47 liegenden Gewerbegebietsbereichen bis zu einem Abstand von 100 m zur B 47 sind gemäß § 1(4) und (7) BauNVO keine Wohnräume und Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern zur B 47 hin zulässig. Es dürfen zur B 47 hin lediglich Nebenräume, Naßräume, Küchenräume, Treppenhäuser, Büroräume o. ä. untergebracht werden.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 wird auf die in Hinweis Nr. 18 aufgeführten Lärmpegelbereiche hingewiesen.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 4 HeNatG

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

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) ist auf den Baugrundstükken zur Versickerung zu bringen.

Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist durch ~~Vorbehandlung~~ zu reinigen und auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

Hinweise:
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetztes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 15.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

8.1 Repräsentationsgrün „1"

Die mit der Ziffer „1" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich" sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je 10 bis 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.

In diesen Flächen sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 16 m je Gewerbegrundstück zulässig. Stellplätze sind in diesen Flächen nur zulässig, wenn der gemäß Satz 1 festgesetzte Mindestanteil von 50 % zusammenhängender Grünfläche gewährleistet ist. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind hier unzulässig.

8.2 Grundstücksrandeingrünung „2"

Die mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung" sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je volle 100 qm Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.

Notwendige Feuerwehrumfahrten sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

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

9.1 Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen.

Bei Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe Nr. 10).

Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegen Wurzeleinwuchs nach geltender technischer Norm zu treffen.

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

9.2 Seitliche Heckeneinfriedungen

Zwischen den Gewerbeflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzriegel als freiwachsende Hecken mit mindestens 1,25 m Breite je Grundstück anzulegen.

9.3 Begrünung von Stellplätzen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m² groß sein.

Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind je 10 Stellplätze durch mindestens 1,50 m breite Pflanzbeete mit Gehölzen und Bäumen zu gliedern zu bepflanzen.

9.4 Dachbegrünungen

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis 10° sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

Eine Ausnahme hiervon kann erteilt werden, wenn der Ausgleich statt dessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vorzunehmen.
Hinweis:
Extensive Dachbegrünung wird nach der AAV mit 19 Wertpunkten bewertet.

9.5 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen.

10. Artenliste

Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.

10.1 Laubbäume 1. Ordnung

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

10.2 Laubbäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Malus domestica	- Apfel
Malus sylvestris	- Wildbirne
Pyrus communis	- Wildapfel
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

10.3 Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Coryllus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonimus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

Empfohlene Pflanzgröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm, mit Ballen.

10.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba i.S	- Waldrebe (in Sorten)
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus i.S.	- Wilder Wein (in Sorten)
Rosa i.S.	- Kletterrosen (in Sorten)

11. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks angemessene Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

12. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30 ° zulässig.

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune bis schwarze Dacheindeckungen zulässig; glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt-Hinweistafel an den Haupteingängen zum Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszone zur B 47 unzulässig.

Im gesamten Gebiet sind Werbeanlagen, die Blendwirkungen auf die B 47 ausüben, unzulässig.

14. Einfriedungen

Zulässig sind nur transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen jeweils bis zu einer Höhe von max. 2,50 m.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

15. Niederschlagswasserverwendung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wiederzuverwenden. Alternativ kann das Niederschlagswasser versickert werden.

Hinweis:
Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuauflage) vorzunehmen.

16. Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke

*Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampf*lampen oder andere insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Eine Blendung des Verkehrs auf der B 47 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr" sind zu beachten.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

17. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Unabhängig von den Zielen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes können nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt und Geologie in Nassjahren Flurabstände von ca. 1 - 2 Metern auftreten.

Demzufolge sind bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenfalls zusätzliche Aufwendungen erforderlich.
Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahe Regenwasserversickerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrissgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z.B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

V. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

18. Hinweis auf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Dimensionierung des passiven Lärmschutzes

Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die nachfolgenden Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die Festlegung der gemäß Festsetzung Nr. 6. erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sollen im Plangebiet die nachfolgenden Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können bei der konkreten Objektplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile ermittelt werden.

Werden diese Lärmpegelbereiche bei der Ermittlung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 zugrunde gelegt, wird im Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen, daß die Anforderungen an den Schallschutz für Wohnungen und immissionsempfindliche Räume erfüllt sind; auf den gutachterlichen Nachweis des „maßgeblichen Außenlärmpegels" nach DIN 4109 kann dann verzichtet werden. Sind davon abweichende Dimensionierungen des passiven Schallschutzes vorgesehen, so ist für das Baugenehmigungsverfahren der zugrunde gelegte „maßgebliche Außenlärmpegel" nach DIN 4109 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Bereiche im Plangebiet	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" nach DIN 4109
25 m bis 50 m Abstand von B 47	V	71 - 75 dB(A)
50 m bis 100 m Abstand von B 47	IV	66 - 70 dB(A)
100 m bis 200 m Abstand von B 47	III	61 - 65 dB(A)

19. Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20 m zur Bundesstraße (B 47), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Hinweis:
Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 9 (8) FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.

20. Zustimmungspflicht gemäß § 9(2) FStrG

Bauliche Anlagen (incl. Anlagen der Außenwerbung) längs der Bundesstraße (B 47) bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

21. Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 22.02.1996
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.05.1996
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 20.06.1996
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.05.1996
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.06.1996
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 01.07.1996 bis 31.07.1996
Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 16.12.1999
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	am 19.02.2000
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	vom 28.02.2000 bis 28.03.2000
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung	am 27.09.2001
Beschluß des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 27.09.2001

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

Bensheim, den 20.12.2001

Strauch
Erster Stadtrat

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2001

Bensheim, den 20.12.2001

Strauch
Erster Stadtrat

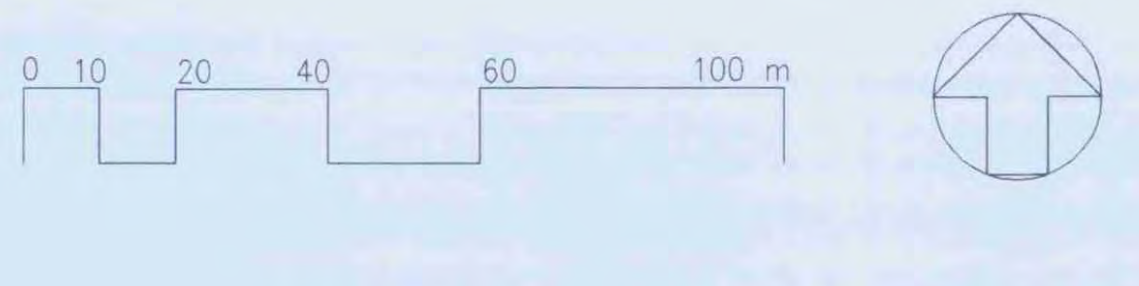
ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

STADT BENSHEIM

2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN BW 22
"WESTLICH DER AMPÈRE-STRASSE"

2. TEILBEREICH



AUGUST 2001 M 1:1000

(4313_EN10 1.51×81 11.12.2001) **006-31-002-2975-004-W22-02_2T**

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022