



Stadt Bensheim

5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A "Neuwiesenfeld" in Bensheim

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 26,
Flurstücke Nr. 18/34 (teilweise), Nr. 19/13,
Nr. 19/14, Nr. 19/15, Nr. 19/16, Nr. 19/17,
Nr. 19/18, Nr. 19/25 (teilweise),
Nr. 23/3 (teilweise), Nr. 23/4 (teilweise),
Nr. 23/5 (teilweise), Nr. 23/6 (teilweise)
und Nr. 23/7 (teilweise)

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim werden am 18.09.1989 in Kraft getretene Bebauungsplan BW 23 A „Neuwiesenfeld“ und die am 08.09.1998 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in den jeweiligen Teilbereichen überplant und ersetzt.



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB LV.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PLANUNGEN, NÜTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

• Anpflanzen: Sträucher (hier: Heckenanpflanzung) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

• Mit Geh-, Foh- und Leitungsräumen zu belasteten Flächen (zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

• Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

• Gebäude Bestand

• Untereirdische Hauptversorgungsleitung der GGEW (20kV-Stromleitung)

• Untereirdische Hauptwasserleitung (DN 1500)

• Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

• Hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablonen)				
Auf die empfohlenen baulichen Festsetzungen mit Hinweisen				
Nutzung	Planungsrechtliche Festsetzungen		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachform Dachneigung
GE	Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	GRZ 0,0 BAZ 0,0 Zahl der Vollgeschosse III Maximale Höhe über den Geländeplan 12,00 m	abwinkelt ¹⁾	freigeblibt

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbauflächigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

²⁾ Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen maximal 120 m betragen darf.

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen
Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind inhaltlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planerstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.M. §§ 1, 1 und 1,6 bis 1,6 mit 21 BauNVO: Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zulässige entsprechende festgesetzte Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungstätten

Die Festsetzung maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klimaanlage, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1, 1a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Innere des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich schwartzwele LED-Leuchten zulässig.

Die Beseitigung und des auf den Stock setzen von Gehölsen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf bautechnischen Grundstücken ist ein scheinbarer Form- und Pflegegrad zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzens oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

In Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridappeln unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Verwendung von Kugeln zur Dachdeckung (inklusive Dachsteinen und Regentalföhren) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. Aufparkplätze, Pflaster, Splittbeläge, Rasengitterplatten, Rasenpflaster) für den Ausbau drehbarer Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwassererschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versammeln, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Ausnahmsweise kann eine gezielte Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zugelassen werden, wenn die Verdichtung nach dem Regal der Technik nicht möglich oder wirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist. (Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Verleitung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücke wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.)

3. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 10 % der Gewerbegrundstückflächen sind mit standortgerechten Gehölsen, z.B. mit Gehölsen der nachfolgenden Auswahlmittel mit jeweiliger Mindeststammqualität, zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angenommen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Gehölzarten werden angerechnet. Auch die nach anderen Vorschriften (z.B. der Stellplatz-Zustellung) anzupflanzenden Gehölze werden auf die Flächenforderung angerechnet, sofern es sich um standortgerechte Gehölze der folgenden Auswahlmittel handelt.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich standortgerechte Gehölze, z.B. Gehölze der folgenden Auswahlmittel, zu verwenden:

Baumarten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Laubbäume 1. Ordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterlinde
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung
Acer campestre Feldahorn
Prunus padus Traubeneiche
Sorbus arbuscula Vogelbeere
Sorbus arbuscula Hainbuche
Ostrya virginica Stieleiche

Sträucher
Acer campestre Feldahorn
Prunus padus Traubeneiche
Rosa carolina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Fragaria virginiana Zwergfrüher Weißdorn
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa rugifolia Wildrose
Hippocrepis emerus Sanddorn

In den an öffentlichen Straßen angrenzenden straßenflächigen Grundstücksflächen sind darüber hinaus in einer Tiefe bis 20 m ab straßenflächiger Grundstückskante auch ortstypische Ziersträucher und Mähnde Bäume zulässig.

Die im Plan festgesetzten Heckenpflanzungen haben in der zeichnerisch festgesetzten Breite von 7,50 m zu erfolgen.

Pro 6 ebenerdigem Stellplatz ist mindestens ein großkröniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden, der Stammumfang der im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden großkrönigen Laubbäume muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 20 - 25 cm betragen. Baumstämme müssen pro Baum mindestens 4,00 m groß sein. Kleinere Baumstämme können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist.

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

1. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solen sein, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig, sind jedoch zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Werkanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbetriebs zulässig.
Werkanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstückskanten zulässig. Von Werkanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Belüchtete Werkanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbauflächiger Verkehrsfläche zulässig.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländestufen, z.B. für Laderampen.

Grundstücksfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Zu bebauten Privatgrundstücken sind öffentliche Flächen sind ausschließlich brunnensichere Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,50 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten, z.B. mit Gehölsen der oben aufgeführten Auswahlmittel (siehe Festsetzung Nr. 3.), herzustellen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölze ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. **Pflanzstäbe zu Ven- und Entsorgungslinien**
Bei Befreiungsmaßnahmen im Bereich von Ven- und Entsorgungslinien sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass laubbare Bäume ohne Mindestabstand zu den Ven- und Entsorgungslinien aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ven- und Entsorgungsmaßnahmen abzustimmen.

2. **Empfehlung für den Einsatz regenerativer Energien**
Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz, insbesondere für Photovoltaik, zu treffen.

Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

3. **Bodendenkmäler**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steinreste, Stadestreifen) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundamente sind in unversehrtem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. **Baugrund, Grundwasserstände, Bodenschutz und Grundwassererschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung in Bezug auf mögliche schwermetallbelastete Grundwasserstände zu beauftragen.

Der Geltungsbereich der Bauwerksänderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz, 21/1999 S. 1059). Der Planungsbereich ist als versickerungsfähige Fläche abzugrenzen. Dabei handelt es sich um die Fläche des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Der Bemessungsgrundsicherungsstand ist bei der Stadt Bensheim einsehbarer Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundsicherungsstand für Bauwerksabtragungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwassererschuttschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwassererschuttschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrämpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuelle in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerflüssen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassererschuttschwankungen erforderlich werden.

Selbst der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Grundwassererschuttschwankungs angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gelätskrisenflächen, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwassererschuttschwankungen sind ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird von einem Entwässerungssystem Darmstadt sind jedoch keine Vorhaben berücksichtigenden Aufschuttschwankungen bekannt.

Aus der Abfallwirtschaft ALTB des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Planungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altstandorte, Altabtragungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwassererschuttschwankungen. Auch der Stadt Bensheim liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufbauelemente zu achten. Ergebnisse sind bei der Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Ds-415, Bodenrecht, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen herbeizuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei den Baumaßnahmen der Bodenflächen, die geteilt sind, Gehölsen, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. **Nachweis der Lösswassererschuttschwankungen und Flächen für die Feuerwehr**
Die Forderungen zum Lösswassererschuttschwankungen ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBK), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Verbot Nr. 402. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugeländes wird nur der Grundschutz (96 m³ über 2 m), gewährleistet. Darüber hinaus getragene Lösswassererschuttschwankungen (Objektstutz) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Lösswassererschuttschwankungen, Lösswassererschuttschwankungen) nachzuweisen.

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

6. **Artenschutz**
Bei Neubaue, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

7. **Erschließung von DIN-Normen**
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können beim Stadt-Standplanung der Stadt Bensheim angesehen werden.

8. **Kampfmittelbündelstutz**
Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelbündelstutz des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt ausgesetzte Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelbündelstutz hat keinen begründeten Anlass ergeben, dass mit dem Auffliegen von Bombenbündelstutzern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Bewertung der Fachstelle nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverfälschter Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelbündelstutz unverzüglich zu verständigen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 11.05.2013

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 21.05.2013 bis 21.06.2013

Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 14.05.2013

Nach der Prüfung der freigestrichen eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 10.10.2013

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim, den **14. Okt. 2013**

Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am **17. Okt. 2013**

Der Magistrat der Stadt Bensheim, den **21. Okt. 2013**

Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel 026-31-02-2374-004-BW23A-05



Stadt Bensheim

5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A "Neuwiesenfeld" in Bensheim

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 90.225

Datum: Oktober 2013 Plan-Nr.: s_1000

gez.: BJ geb.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fax: (06251) 8 55 12 - 10
e-mail: info@s2p.de
http://www.s2p.de