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

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

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

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die in Festsetzung *Nr. 5* genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden. Wohnnutzung ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser.

Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig. Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung.

1.2 Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

1.2.1 Emissionsbeschränkung

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

1.2.2 Grundwasser- und Bodenschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Einschrieb „Tiefbehälter der Stadt Bensheim" sind grundwassergefährdende oder bodenverunreinigende Anlagen und Betriebe nicht zulässig

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

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

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhenbeschränkungen ist die Höhe 94,8 m ü. N.N.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach.

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; Technische Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen sind hierin eingeschlossen.

2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen nur eingeschränkt wie folgt zulässig.

In den als „Flächen für Repräsentationsgrün" mit der Ziffer „1" festgesetzte Flächen sind Stellplätze nur als Ausnahme zulässig, wenn 50 % dieser Fläche als zusammenhängende Grünfläche mit Bäumen angelegt wird. Garagen sind hier nicht zulässig.

In den als „Flächen für Grundstücksrandeingrünung" mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.

4. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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 Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Gewerbegebiet sind in allen immissionsempfindlichen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräume, Aufenthaltsräume) Schallschutzfenster nach der erforderlichen Schallschutzklasse mit schallgedämmter Dauerlüftung vorzusehen - gemäß DIN 4109.
Dies gilt auch für Aufenthaltsräume in Wohnungen und andere immissionsempfindliche Räume (z.B. Büroräume, Übernachtungsräume, Unterkünfte, Schlafstätten etc.) im gesamten Plangebiet.

Eine entsprechende Grundrissgestaltung ist erforderlich:

Wohn- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Auf den unmittelbar entlang der Bundesautobahn A 5 liegenden Gewerbegebietsbereichen bis zu einem Abstand von 100 m zur BAB sind darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 7 BauNVO keine Wohnräume und Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern zur BAB hin zulässig. Es dürfen zur BAB hin lediglich Nebenräume, Nassräume, Küchenräume, Treppenhäuser, Büroräume o. ä. untergebracht werden.

Bei allen Wohnungen und immissionsempfindlichen Räumen im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Die Anhaltswerte für den Innengeräuschpegel dürfen gemäß DIN 4109 den mittleren Maximalpegel für:

- Schlafräume nachts	35 - 40 dB(A)
- Wohnräume tagsüber	40 - 45 dB(A)
- Büroräume tagsüber	40 - 45 dB(A)

nicht überschreiten.

Die Einhaltung der mittleren Maximalpegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wohnnutzung ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 wird auf die in Hinweis *Nr. 23* aufgeführten Lärmpegelbereiche hingewiesen; ferner wird auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Begründung *Kap. 8.4* verwiesen.

6. *Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

II. Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HENatG sowie § 8 a Abs. 1 BNatschG

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

7.1 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.

7.2 *Niederschlagswasserbehandlung*

Überschüssiges Niederschlagswasser aus Zisternen bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen, ist zu sammeln und über ein getrenntes Leitungsnetz zu den als Retentionsraum festgesetzten Feuchtbiotopen am Mühl- und Mittelgraben zu leiten.

Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Fußwegen sowie von öffentlichen Stellplätzen ist in seitlich angrenzenden Grünflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

Hinweise:
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer, ist beim Regierungspräsidium Darmstadt *eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 15.*

7.3 Entnahme der Sohlbefestigung „A" und Grabenbegleitende Gehölzflächen „4"

Die Sohlbefestigung des *Mühl- und Mittelgrabens* - im Plan mit „A" festgesetzt - ist zu beseitigen. Im Bereich der Dammkrone und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen - im Plan mit Ziffer „4" als Grabenbegleitende Gehölzpflanzung festgesetzt - sind abschnittsweise Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Im Bereich der Einleitestellen des Regenwasserkanals ist die Sohl- bzw. Böschungsbefestigung als Schutz vor Erosion (Auskolkung) zu erhalten bzw. neu herzustellen.

7.4 Feuchtbiotop mit Funktion als Retentionsraum

Das Feuchtbiotop mit Funktion als Retentionsraum - im Plan mit „R" festgesetzt - ist wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Innerhalb der Fläche ist ein flach gemuldeter Graben in Erdbauweise anzulegen. Er ist abschnittsweise mit Feuchtstauden, Seggen und Schilf zu bepflanzen.
- Die übrige Fläche ist abschnittsweise als Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen. Die Arten sind nach den vorzufindenden Standortbedingungen auszuwählen.

Unterhaltungspflege:
Nach Beendigung der Fertigstellungspflege sind die Flächen wie folgt zu unterhalten:

- Heister und Sträucher sind bei Bedarf alle 20 - 25 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hochstämme sind dabei zu sichern.
- Seggen- und Schilfbestände sind alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, einer Folgeverwendung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen.

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

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

Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze, überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

8.1 Bäume

Großbäume		**Kleiner Baum/Obstbaum**	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Betual pendula	- Birke	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Juglans regia	- Walnuss	Malus sylvestri	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus communis	- Wildapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling
Tilia spec.	- Linde		
Prunus avium	- Vogelkirsche	**lokale Mostobstsorten, z.B.:**	
		Beerbacher Tafelapfel	
		Odenwälder Kurzstiel	

Für die zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

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

8.2 Straßenbäume

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten um maximal 5 m abgewichen werden.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

8.3 Sträucher und Heckenpflanzen

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

Für die zu pflanzenden Sträucher werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

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

8.4 Stellplätze

Pro 4 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 qm groß sein.

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

9.1 Flächen für Repräsentationsgrün

Die mit der Ziffer „1" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, hier: „Fläche für Repräsentationsgrün" sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In einem Mindestabstand von 12 m, bezogen auf die Gesamtfläche, sind Bäume gemäß Festsetzung *Nr. 8.1* zu pflanzen und extensiv zu unterhalten.

Zulässig sind Zufahrten bis zu einer Breite von 7 m; je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

9.2 Flächen für Grundstücksrandeingrünung

Die mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: „Fläche für Grundstücksrandeingrünung" sind zu mindestens 80 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen gemäß Festsetzung *Nr. 8* zu verwenden.

9.3 Dachbegrünungen

Die Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,1 m). Die folgende Artenauswahl ist richtungsweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzarten enthalten oder geringfügig variieren bzw. ergänzt werden. Komplettsysteme bzw. Samenmischungen sollten der Artenliste weit gehend entsprechen.

Kräuter			
Achillea millefolium	Schafgarbe	Salvia pratensis	Wiesensalbei
Anthemis tinctora	Färberkamille	Sanguisorba minor	Wiesenknopf
Anthyllis vulneraria	Wundklee	Saponaria officinalis	Seifenkraut
Aster amellus -	Kalkaster	Saxifraga granulata	Knöllchen Steinrech
Camp. rotundifolia	Glockenblume	Sedum acre	Scharf. Mauerpfeffer
Centaurea scabiosa	Skab. Flockenbl	Sedum album	Weiß. Mauerpfeffer
Dianthus carthus	Karthäusernelke	Silenenutans	Nick. Leinkraut
Echium vulgare	Natternkopf	Teucrium cham	Edelgamander
Galium verum -	Echtes Labkraut	Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Hieracium pilosella	Kl. Habichtskraut		
Leucanthemum vul	Margerite	**Gräser**	
Linum perenne	Lein	Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Medicago lupulina	Hopfenklee	Bromus tectorum	Dachtrespe
Petrorhagia prolifera	Felsennelke	Corynephorous canescens	Silbergras
Plantagolan ceolata	Spitzwegerich	Festuca ovina	Schafschwingel
Potentilla argentaa	Silberfingerkraut	*Festuca rubra*	Rotschwingel
Potentilla erecta	Blutwurz	Koeleria glauca	Schillergras
Prunella vulgaris	Gew. Braunelle	Poa pratensis	Wiesenrispe
Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle		

Ausnahme:
Eine Ausnahme von der 100% Dachbegrünung kann erteilt werden, wenn der Ausgleich statt dessen durch andere Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert wird.

9.4 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte, geschlossene Wandöffnungen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen; Stützen von Carports, Pergolen etc. sind *fachgerecht zu beranken. Es sind überwiegend Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden:*

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)

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölze 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 gemäß Festsetzung *Nr. 9* durchgeführt werden.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen z.B. die Einhaltung eines Abstandes von 2,50 m durch die Versorgungsträger durchzuführen.

10.2 Erhaltung der Schilfbestände

Die Schilfbestände am Nordrand des Gebietes, in der im Plan mit der Ziffer „3" gekennzeichneten Fläche, sind zu erhalten und in die Grundstücksrandeingrünung bzw. Gehölzgruppe mit einzubeziehen.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen

- *„Entnahme der Sohlbefestigung" „A"*
- *„Grabenbegleitende Gehölzflächen" „4"*

wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nachstehende Zuordnungsfestsetzung getroffen:

Dem Eingriff der privaten Eingriffsträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 57 % der Maßnahmen zugeordnet.

Dem Eingriff der öffentlichen Eingriffsträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 43 % der Maßnahmen zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen sind gemäß § 135 a-c BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Bensheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen durchzuführen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO

12. Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 25 ° 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;
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche;
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

Innerhalb der 40 m-Bauverbotszone dürfen keinerlei Werbeanlagen (auch Fahnenmaste) errichtet werden.

14. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Undurchsichtige Einfriedigungen, wie z. B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m. Sie sind, so weit möglich, gemäß Festsetzung *Nr. 9.4* zu begrünen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

15. Niederschlagswasser-Nutzung

Das auf den unbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit getroffen werden.

Hinweis:
Das überschüssige Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung *Nr. 7.2* zu abzuleiten.

16. Oberflächengestaltung

Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege und Platzflächen sowie Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 15%, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Platzflächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

17. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

18. 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 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 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. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

19. Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 40 m zur Bundesautobahn (BAB 5) dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) nicht errichtet werden. Innerhalb der 40 m-Bauverbotszone dürfen keinerlei Werbeanlagen (auch Fahnenmaste) errichtet werden.

Eine Blendung des Verkehrs auf der BAB A 5 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen.

20. Zustimmungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

In einer Entfernung bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 5 bedürfen bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 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).

22. Allgemeine Baugrundbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der breiten ehemaligen Neckaraue mit nun versandeten Neckarläufen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird von einem ehemaligen Neckarbett eingenommen. Hier ist mit bis zu wenigen Metern lehmig schlickigen Landungsablagerungen, teilweise mit Torf, zu rechnen. Es ist teilweise von geringer Tragfähigkeit auszugehen.

Im östlichen Teil ist eine bis zu wenige Meter mächtige Auenlehmdecke von meist mittlerer Trägfähigkeit zu erwarten. Darunter steht verbreitet Sand mit wechselnden Kiesanteilen von überwiegend guter Tragfähigkeit an.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

Beim Magistrat der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung und Umwelt kann hierzu ergänzend eine Baugrunderkundung zum Baugrundaufbau eingesehen werden.

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

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 zu Grunde 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 zu Grunde 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 zu Grunde gelegte „maßgebliche Außenlärmpegel" nach DIN 4109 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Bereiche im Plangebiet	Lärmpegelbereichnach DIN 4109	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" nach DIN 4109	erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R'w,res des Außenbauteils	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
Gewerbegebiet				
25 m bis 50 m Abstand von BAB A5	VI	76 - 80 dB(A)	50 dB	45 dB
50 m bis 100 m Abstand von BAB A 5,	V	71 - 75 dB(A)	45 dB	40 dB
100 m bis 200 m Abstand von BAB A 5	IV	66 - 70 dB(A)	40 dB	35 dB
Im übrigen Gewerbegebiet	III	61 - 65 dB(A)	35 dB	30 dB

24. Verfülltes Bohrloch

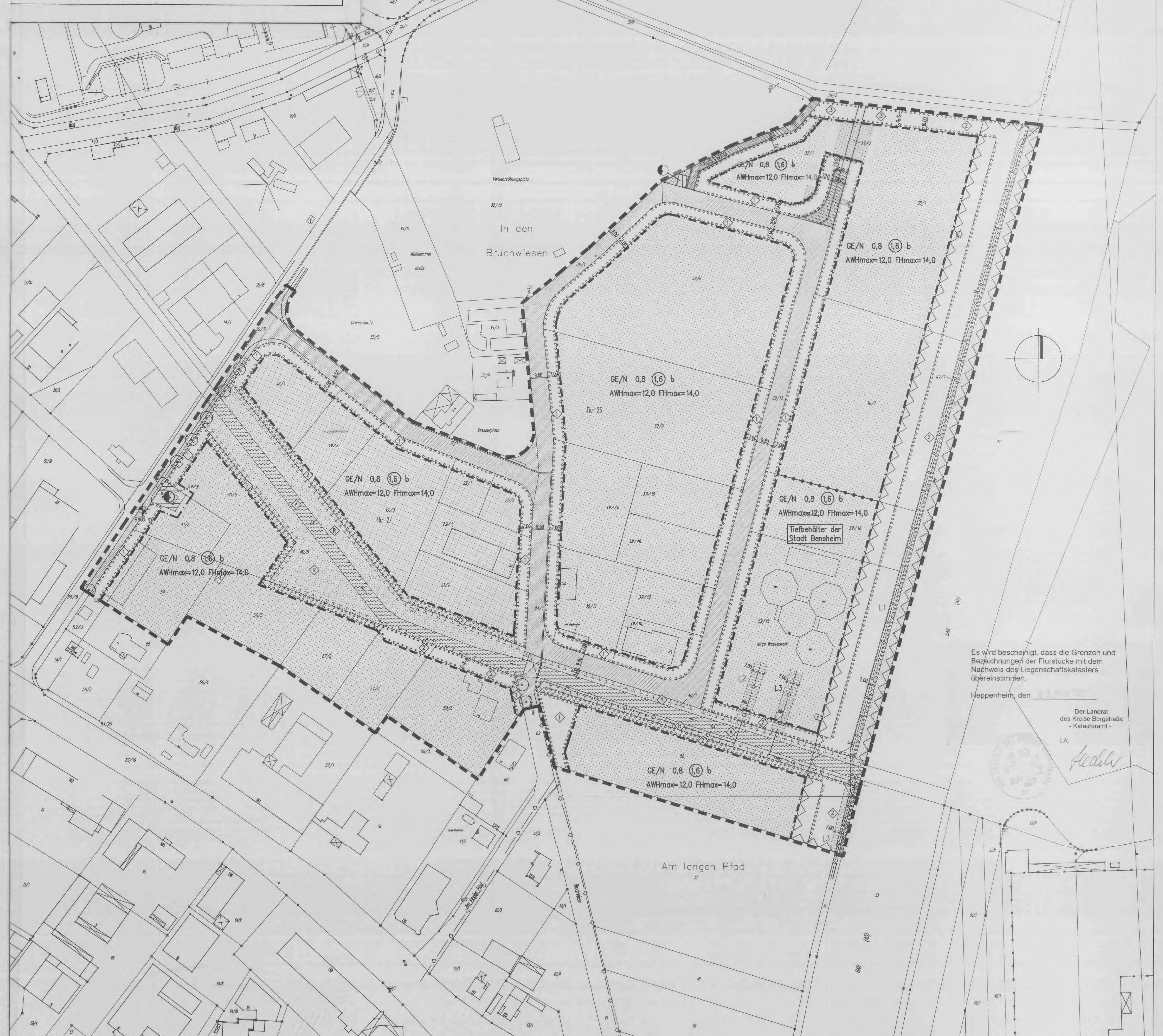
Im Plangebiet liegt die nichtfündige Aufschlussbohrung ,,Wiag -Hessen 5" in einem erloschenen Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Sie befindet sich lagemäßig nach Gauß/Krügerkoordinaten im Rechtswert 34 71.287,00 und Hochwert 55 05.641,00. Die Bohrung wurde im Jahr 1956 verfüllt, bei 1,6 m durch eine aufgeschweißte Eisenplatte verschlossen und zum Abschluss des Bohrlochs eine Betonplatte eingebracht und mit Mutterboden überdeckt. Bei Baumaßnahmen ist eine Beschädigung zu vermeiden.

25. Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan zur Nachvollziehbarkeit der grünordnerischen Bebauungsplan-Vorschriften einzureichen.

Die Vorschriften zur Freiflächengestaltung sind bis zur Anzeige der Baufertigstellung zu erfüllen und bei der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.

In Ausnahmefällen kann eine jahreszeitbedingte Fristverlängerung von 6 Monaten gewährt werden.



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

Heppenheim, den [illegible]

Der Landrat
des Kreise Bergstraße
- Katasteramt -

i.A.

Planungsgruppe Darmstadt, Mathildenplatz 9, 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022

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)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) NR. 1 BauGB)

0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16(3) NR. 1 i.V.m. § 19(1) BauNVO)
(1,6)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16(2) NR. 2 i.V.m. § 20(2) BauNVO)
FHmax	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(3) NR. 2 BauNVO)
AWHmax	AUSSENWANDHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(3) NR. 2 BauNVO)

BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9(1) NR. 2 BauGB)

b	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauGB) ES GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DER OFFENEN BAUWEISE. DIE GEGÄUDELÄNGE KANN 50 METER ÜBERSCHREITEN
— · —	BAUGRENZE (§ 23(3) BauNVO)
⬚	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9(1) NR. 11 BauGB)

———	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
▒	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
FUSSWEG	FUSSWEG
▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH/WOHNWEG
▨	VERKEHRSBEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN ALS BESTANDTEIL DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN,
FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9(1) NR. 12, 14 BauBG)

☰	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
◐	ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9(1) NR. 13 BauBG)

—◇W—	WASSERLEITUNG
—◇N◇—	NACHRICHTENKABEL

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9(1) NR. 15 BauGB)

ÖFF.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9(1) NR. 16 BauGB)

≋	WASSERFLÄCHE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9(1) NR. 20 BauGB)

⊥⊥⊥	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
◇4	GRABENBEGLEITENDE GEHÖLZPFLANZUNG
◇A	BESEITIGUNG DER SOHLBEFESTIGUNG
◇R	FEUCHTBIOTOP MIT FUNKTION ALS RETENTIONSRAUM

ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9(1) NR. 25 BauGB)

∘∘∘	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
◇1	REPRÄSENTATIONSGRÜN/EINGANGSBEREICH
◇2	GRUNDSTÜCKSRANDEINGRÜNUNG
⊙	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
∙∙∙	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
◇3	ERHALT DER SCHILFBESTÄNDE
⊙	ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9(1) NR. 21 BauGB)
2 m	LEITUNGSRECHT L 1 ZUGUNSTEN DER HEAG VERSORGUNGS AG
7 m	LEITUNGSRECHT L 2 ZUGUNSTEN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES RIEDGRUPPE OST
7 m	LEITUNGSRECHT L 3 ZUGUNSTEN DER GGEW BERGSTRASSE AG
⊠	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9(1) NR. 10 BauGB)
⊠	BRÜCKE
✲	VERFÜLLTES BOHRLOCH
◐ 94,8 m	HÖHENBEZUGSPUNKT ÜBER NN.
▬ ▬	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9(7) BauGB) UND KENNZEICHNUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN *GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN* BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HIER: HOHE BZW. SCHWANKENDE GRUNDWASSERSTÄNDE) (§ 9(5) NR. 1 BauGB)
—•—•—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG HIER: ABGRENZUNG DER ART DER NUTZUNG

Aufstellungsbeschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	30.08.2001
Bekanntmachung des Aufstellungs/Änderungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	15.09.2001
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	am	30.08.2001
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	am	15.09.2001
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	24.09.2001 26.10.2001
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken		
Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am	14.02.2002
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	am	20.06.2002
2. Offenlage **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs** und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	am	20.06.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	am	12.07.2002
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	22.07.2002 23.08.2002
Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB		
Änderungsbeschluß und Entwurfsbeschluß	am	10.07.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger Anschreiben Antwort	vom bis	07.03.2003 25.03.2003
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken der zweiten Offenlage und der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfs		
Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am	10.07.2003

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

Bensheim, den 22.07.2003

Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 26.07.2003

Bensheim, den 28.07.2003

Strauch
Erster Stadtrat

006-31-002-2975-004-W23B-01

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan BW 23 B „Nördlich der Schwanheimer Straße"

STADT BENSHEIM Kirchbergstr. 18, 64625 Bensheim	Entwurfsverfasser: Team Stadtplanung Stadtplanungsamt:	Gezeichnet: 15,05.2002 Geändert: 06.02.2003 B-61-b-H	Maßstab: 1: 1000 Blatt Nr.