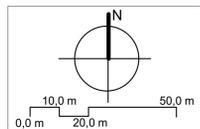
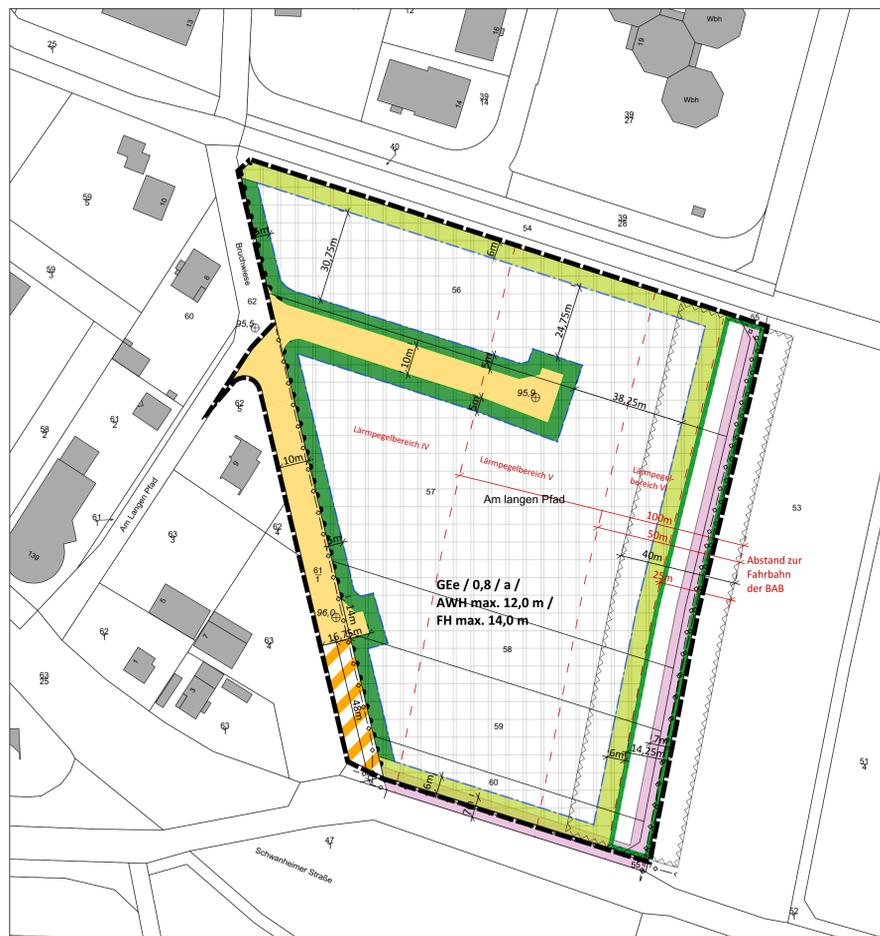


## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE AUSSAGEN

### PLANZEICHEN ALLGEMEINER ART

- Flurstücksgrenzen, Bestand
- Flurstücksnummern
- Gebäude, Bestand
- Hausnummern
- Relevante Bezeichnungen
- Bemaßungen in m, ggf. mit Erläuterung, ggf. in Farben
- voraussichtliche Straßenhöhen an gkz. Punkt in m NHN

### DARSTELLUNG ÜBERBAUBARER FLÄCHEN:

- Flächenkategorie
- überbaubare Fläche

## TEIL A: FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

- Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO)**  
 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO: Lagerhäuser.  
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sofern sie den gebotenen Lärmschutz für Schlaf- und Aufenthaltsräume einhalten.  
 Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.  
 Nicht zulässig sind nach § 1 (5, 6) BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungstätten, Tankstellen, Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.  
 Werbeanlagen, sofern sie nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden.

### 3. Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)

**3.1. Stellplätze, Carports und Garagen**  
 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den als „Grundstücksrandeingerüstung“ festgesetzten Flächen unzulässig. In den als „Repräsentationsgrün“ festgesetzten Flächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 (2, 4) BauNVO) beträgt 0,8. Die maximal zulässige Außenwandhöhe (AWH) beträgt 12,00 m. Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (FH) beträgt 14,00 m. Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhenbeschränkungen ist die Höhe 95,5 m NHN. 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.

### 5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 100 m nicht überschreiten.

- Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen und Anschluß daran (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Erschließungsfunktion
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
  - Versorgungsleitungen, unterirdisch
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
  - Leitungsrecht zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes
  - Riedgruppe Ost bzw. GGEV Bergstraße AG

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

**9.1. Sicherung des Oberbodens**  
 Die nach Abzug der für Bebauung oder Versiegelung zugelassenen verbleibenden Bauflächen sind vor Bebauung, Versiegelung und auch Verdichtung zu schützen. Dies gilt auch für die Zeit der Bau Durchführung. Der Oberboden ist ggf. zu sichern und fachgerecht zu lagern, er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

**9.2. Niederschlagswasserbehandlung**  
 Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Vorgaben entgegenstehen, sind Oberflächenbefestigungen wasserdrillig auszuführen oder so, dass Niederschläge in angrenzende Grünflächen abfließen.

Das auf den unbrungrünen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser im Haus und/oder als Gießwasser auf Freiflächen wiederzuwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz zu den als Retentionsraum festgesetzten Feuchtbiosphären im Mühl- und Mittelgraben zu leiten.

**9.3. Außenbeleuchtung**  
 Für die Freiflächenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nach oben und zu den Seiten hin abgeschirmt sind (LED, warm-weißes Farbspektrum).

**9.4. Durchlässigkeit für Kleintiere**  
 Abgrenzungen der Freiflächen, insbesondere Grundstückseinfriedungen u.ä., sind so auszuführen, dass Kleinlebewesen sie unterqueren können (z.B. Unterkante mind. 10 cm über dem Boden).

**9.5. Zeitraum der Baufeldräumung**  
 Zum Schutz der Brutvögel ist die Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Februar beschränkt. Zur Vergrößerung der Zauneidechsen sind die gebotenen Maßnahmen zeitgerecht zu erledigen. (Angeratenes Vorgehen siehe Hinweis 7.)

- 9.6. Artenschutz**
  - öffentliche Fläche für CEF-Maßnahmen

- Innere dieser Fläche ist keine Flächenversiegelung zulässig.
- Es sind mindestens 10 Reisigbündel auf Gummitatten aus jeweils 1 m<sup>3</sup> locker aufgeschichtetem Holz und Reisig oder alternativ aus Robinienholz auszubringen, in räumlicher Nähe mit einem Abstand von 5 - 20 m zueinander. Die Platzierung ist von einer fachkundigen Person zu bestimmen unter Berücksichtigung der späteren Bebauung resp. der dann zu erwartenden Lichtverhältnisse bzw. des Schattenwurfes.
- Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder alternativ zu beweidet. Die Mahd erfolgt in einem Radius von min. 10 m um die Reisigbündel, so dass die Fläche den Mindestansprüchen der Zauneidechsen von 150 m<sup>2</sup> pro Individuum genügt.

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

**Vorbeugender passiver Lärmschutz**  
 Für Wohnungen, insbesondere deren Aufenthaltsräume, und andere immissionsempfindliche Räume (z. B. Büroräume, Übernachtungsräume, Unterkünfte, Schlafstätten etc.) im gesamten Plangebiet sind im Zuge von Baumaßnahmen bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen, die die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Stand der Technik erfüllen.

Es ist der Nachweis zu führen, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärmreduzierung den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen entsprechen. In Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtschlafzeitraum dienen, wird empfohlen, zusätzlich schalldämmte Lüftungselemente einzubauen.

Lärmpegelbereich V  
 Vermaßungen, Abstände und Eintragungen (in roter Farbe) zum Lärmschutz

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die nachfolgenden Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die Festlegung der gemäß Festsetzung Nr. 2 erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenraum (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im Plangebiet die nachfolgenden Lärmpegelbereiche zu Grunde zu legen. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können bei der konkreten Objektplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Mindestschalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile ermittelt werden.

Werden diese Lärmpegelbereiche 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	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109	Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R <sub>w,res</sub> des Außenbauteils	Aufenthaltsräume in Büroräume u.ä. Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.
25 < 50 m Abstand zur BAB-Fahrbahn	VI	76 - 80 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
50 < 100 m Abstand zur BAB-Fahrbahn	V	71 - 75 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
100 < 200 m Abstand zur BAB-Fahrbahn	IV	66 - 70 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Im übrigen Gewerbegebiet	III	61 - 65 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

## 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a 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 den nachfolgenden Artenlisten unter 11.1 und 11.2 mit den jeweilig entsprechenden Mindestqualitäten zu verwenden.

Gehölze auf zusammenhängenden Grünflächen werden wie folgt veranschlagt/berücksichtigt: Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> und je Baum eine Fläche von 5,0 m<sup>2</sup> angenommen.

- Flächen für Repräsentationsgrün**  
 Die Flächen sind zu mindestens 25 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muss zu überwindenden Teilen eine Wuchshöhe von mehr als 0,75 m erreichen. Die zusammenhängende Grünfläche darf unterbrochen werden durch Zufahrten bis zu einer Breite von 7 m; je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig.
- Flächen für Grundstücksrandeingerüstung**  
 Die Flächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die eine Wuchshöhe von mind. 2,5 m erreichen.

11.1. Bäume		
Bäume	Kleiner Baum/Obstbaum	Lokale Mostobstsorten, z.B.
Acer platanoides	Spitzahorn	Hainbuche
Betula pendula	Birke	Prunus padus
Fraxinus excelsior	Esche	Malus domestica
Juglans regia	Walnuß	Malus sylvestris
Quercus petraea	Traubeneiche	Pyrus communis
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus domestica
Tilia spec.	Linde	Sorbus domestica
Prunus avium	Vogelkirsche	
		Bearbercher
		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.

11.2. Sträucher	Sträucher und Heckenpflanzen	Heckenpflanzen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus mon	Weißdorn	Malus domestica	Körnlekirche
Euonymus 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: verpfanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100 cm  
 - Heckenpflanzen: verpfanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100 cm, mit Ballen

**11.3. Dachbegrünung**  
 Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,1 m), sofern sie nicht mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen bestückt werden. 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 weitgehend entsprechen.

Kräuter			
Achillea millefolium	Schafgarbe	Plantaglan ceolata	Spitzwegerich
Anthemis tinctoria	Fabarkamille	Potentilla argenta	Silberfingerkraut
Anthyllis vulneraria	Wundklee	Potentilla erecta	Blutwurz
Aster amellus	Kalkaster	Prunella vulgaris	Gew. Braunelle
Camp. Rotundifolia	Glockenblume	Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle
Centauria scabiosa	Skab. Flockenblume	Salvia pratensis	Wiesensalbei
Dianthus carthus	Karthausernelke	Sanguisorba minor	Wiesenknopf
Echium vulgare	Natternkopf	Saponaria officinalis	Selbentkraut
Galium verum	Echtes Labkraut	Sedum album	Knöllchen Steinreich
Hieracium pilosella	Kl. Habichtskraut	Sedum acre	Scharf. Mauerpfeffer
Leucanthemum vul.	Margerite	Sedum album	Weißr. Mauerpfeffer
Linum perenne	Lein	Silene nutans	Nick. Leinraster
Medicago lupulina	Hopfenklee	Teucrium cham	Edelgämänder
Petrorhagia proflera	Felseneckle	Thymus serpyllum	Sand-Thymian
<b>Gräser</b>			
Lein	Zittergras	Festuca ovina	Schafschwingel
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	Festuca ovina	Rotschwingel
Bromus tectorum	Dachtrespe	Koeleria glauca	Schillergras
Corynephorus canescens	Silbergras	Poa pratensis	Wiesenspe

## TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH HBO (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Dächer**  
 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 25 Grad zulässig. Die Installation von Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, ist zulässig.
- Werbeanlagen**  
 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 in Größe des Gebäudes abgestimmt werden. Unzulässig sind:
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder blendender Wirkung
  - Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche
  - Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe
  - Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen, die 12,0 m Höhe überschreiten.

**3. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)**  
 Undurchlässige Einfriedungen, wie z. B. Mauern, Gabionen, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchrichtige Einfriedungen wie z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Sie sind so weit möglich zu begrünen.

## TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5, 6) BauGB) UND HINWEISE

- Bodendenkmäler**  
 Es wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) hingewiesen, nach dem aufgedundene Bodendenkmäler unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Angezeigt sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.
- Baugrunduntersuchung**  
 Beim Magistrat der Stadt Bensheim kann eine Baugrunduntersuchung vom 13.09.2017 zum Baugrundaufbau eingesehen werden. Sie ersetzt keine detaillierte objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

**3. 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 Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserpegelanhebungen 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 im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.Mai 1999, Nr. 21, S. 1659 - 1747 veröffentlicht; die Überarbeitung der Tabelle 31 wurde im Staatsanzeiger vom 31. Juli 2006, Nr. 31, S. 1704 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 ggf. 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 Setzrissegefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z. B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Wegen kleinräumig stark abweichender Verhältnisse wird angeraten, die für die Bemessung der vorhabenbezogenen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Kennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

### 4. Bauverbotszone für Hochbauten

- 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 5 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen.

**5. Zustimmungspflicht gemäß § 9 (2) FStG**  
 In einer Entfernung bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 5 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Gegen den Straßenbaualsträger der BAB bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

**6. Gartenbrunnen**  
 Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das geförderte Wasser hat in der Regel keine Trinkwasserqualität.

**7. Geothermie**  
 Die Nutzung von Geothermie ist grundsätzlich möglich. Zur Wahrung des Trinkwasserschutzes gelten Beschränkungen, die im Plangebiet die Bohrtiefe auf ca. 43 Meter begrenzen. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

**8. Grundwasserhaltungen**  
 In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde vorab zu beantragen. Dabei ist nachzuweisen, wohin das abgepumpte Wasser geleitet wird und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

**9. Einleitung von Niederschlagswasser**  
 Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die benachbarten Gräben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Niederschlagswasser von Metalldächern wirkt sich regelmäßig negativ auf die stoffliche Belastung aus und ist daher von der Einleitung ausgeschlossen.

**10. Artenschutz/Mögliche Vergrößerung von Zauneidechsen**  
 Als sinnvolle Art der Vergrößerung von ggf. vorhandenen Zauneidechsen beschreibt der Gutachter folgende Vorgehensweise:  
 - Entfernung von Gehölzen und anderen Versteckmöglichkeiten im Winter. Entfernung der Wurzelstöcke und Mahd des Gebietes im April, danach Auslegen von weißem Bändchenewebe für mindestens 10 Tage, anschließend Abtrag von 10 cm Oberboden.  
 - Gehölze, die auch bei Umsetzung der Maßnahmen erhalten werden können, müssen nicht gefällt werden.

**11. DIN-Vorschriften**  
 Die DIN 45691 - Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006 kann bei der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung und Demographie, eingesehen werden.

## TEIL D: RECHTSGRUNDLAGEN

- Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet die Änderung folgender Planwerke:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Sie fußt insbesondere auf folgenden Gesetzen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

## TEIL E: Verfahren

Der Bebauungsplan wird/wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahrensübersicht		
Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)	am 14.02.2019	
Öffentliche Bekanntmachung	am 16.02.2019	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)	am	
Beteiligung der TöB (§ 4(1) BauGB)	am	
Offenlegungsbeschluss	am 14.02.2019	
Beteiligung der TöB (§ 4(2) BauGB)	am 15.02.2019	
Öff. Auslegung (§ 3(2) BauGB)	vom 25.02.2019 bis 29.03.2019	
Öff. Bekanntmachung	am 16.02.2019	
Abwägungsbeschluss	am 23.05.2019	
Satzungsbeschluss	am 23.05.2019	

**Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bensheim, \_\_\_\_\_  
 Erster Stadtrat /Baudezernent Herr Helmut Schwitz Siegel  
 Satzung  
 Es wird bestätigt, dass der Beschluss der Satzung am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht wurde.  
 Magistrat der Stadt Bensheim, \_\_\_\_\_

Erster Stadtrat /Baudezernent Herr Helmut Schwitz Siegel

**Plangrundlage**  
 Digitaler Auszug aus dem Kataster vom 31. Januar 2018, überlassen seitens der Stadt Bensheim

## ÜBERSICHTSPLAN



## STADT BENSHEIM, 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 B / 006-31-002-2975-004-W23B-02 "Nördlich der Schwanheimer Straße"

**M 1 : 1.000**  
**ENTWURF + PLANFERTIGUNG**  
 vom 02.April 2019  
 Planerin Marita Striewe  
 Zeichnerin Marita Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG + KOMMUNALBERATUNG**