Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 24
"Gewerbegebiet nördlich der Neuhofstraße"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 27, Flurstücke Nr. 63/13, Nr. 63/14 (teilweise), Nr. 63/21, Nr. 63/22, Nr. 64/1, Nr. 64/3, Nr. 64/4, Nr. 64/6, Nr. 64/7, Nr. 64/8, Nr. 64/9, Nr. 64/10, Nr. 64/11, Nr. 65, Nr. 66, Nr. 67, Nr. 68/4, Nr. 68/5, Nr. 69, Nr. 70, Nr. 71, Nr. 72/3, Nr. 72/4, Nr. 72/5, Nr. 72/6, Nr. 73, Nr. 74, Nr. 75/3, Nr. 75/5 Nr. 75/6 Nr. 75/7 Nr. 75/8 Nr. 75/9, Nr. 76/1, Nr. 76/2, Nr. 76/3, Nr. 76/4, Nr. 77, Nr. 78/1, Nr. 78/6, Nr. 78/7, Nr. 78/8, Nr. 78/9, Nr. 78/10, Nr. 78/11, Nr. 78/12, Nr. 78/13, Nr. 78/14, Nr. 79/1, Nr. 80/1, Nr. 80/4, Nr. 80/7, Nr. 80/9, Nr. 80/10, Nr. 80/11, Nr. 80/14, Nr. 80/15, Nr. 80/16, Nr. 81, Nr. 82, Nr. 83/1, Nr. 83/2, Nr. 83/3, Nr. 84, Nr. 85 und Nr. 86

Mit dem Bebauungsplan BW 24 "Gewerbegebiet nördlich der Neuhofstraße" wird der bestehende Bebauungsplan BW 24A "Bebauungsplan Bensheim-West 24A für das Industriegebiet südlich der Schwanheimer Straße zwischen Schwanheimer Straße, Neuhofstraße und Lauswiesenweg, 1. Teilbereich" (rechtskräftig seit dem 09.07.1985) komplett sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 17 "Bebauungsplan für das Gebiet Flur 27 Industriegebiet An den Stadtwiesen" (rechtskräftig seit dem 09.07.1985) in einem Teilbereich überplant und durch den vorliegenden Bebauungsplan BW 24 "Gewerbegebiet nördlich der Neuhofstraße" ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung [1]	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt [2]	Firsthöhe in m über Bezugspunkt [2]		
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	2,4	max. III	max. 11,50	max. 14,00	abweichend [3]	freigestellt max. 40° a.T.

[1] Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.
[2] Angabe in Meter über Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Bei mehreren möglichen Bezugspunkten ist der jeweils höchste Wert anzunehmen.
[3] Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m bis max. 100 m zulässig.

LEGENDE

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

VERKEHRSFLÄCHEN
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- hier: Fuß- und Radweg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- hier: Landwirtschaftlicher Weg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
- hier: Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- hier: Abwasser — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN
- öG Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Gebäude Bestand

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

Der Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO als „GE - Gewerbegebiet" bestimmt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen:

- Erdverarbeitende Betriebe
- Krematorien
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung
- Einzelhandelsbetriebe (Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern (sogenannter „Werksverkauf") ist jedoch zulässig.)

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die GRZ um 0,1 überschritten werden.

Die Festsetzungen zur zulässigen Traufwand- und Firsthöhen der Gebäude beziehen sich auf die anbaufähige Verkehrsfläche gemessen in Mitte der Gebäude im rechten Winkel zur Straßenachse. Bei mehr als einer sich hiernach ergebenden Bezugshöhe (z.B. bei Eckgrundstücken) gilt die höhere Bezugshöhe als maßgebend.

Als maximal zulässige Traufwand- und Firsthöhe der Gebäude gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Traufwand bzw. des Gebäudefirstes gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone. Als Traufwandhöhe ist der Durchstoßpunkt der verlängerten traufseitigen Außenwand durch die Dachhaut definiert.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen , § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen , § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.

Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler („Skybeamer"), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Einfriedigungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen , § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

C. Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Belange

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird hingewiesen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden neben der Reduzierung der Planungsauswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Gewässergüte der Oberflächengewässer auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

Verschlechterungsverbot, § 7 Abs. 1 HWG: „Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustands ist zu vermeiden."

Grundsatz „Verwerten und Versickern vor Ableiten", § 42 Abs. 3 HWG: Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen des HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, Nicht verwendete Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern. Es wird empfohlen, die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen zu vermeiden.

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

Abwasserbeseitigungspflicht, § 43 HWG: Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, § 47 HWG: Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind anzeigepflichtig.

2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.

Der Stadt und den zuständigen Behörden sind keine Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangeltungsbereiches bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne Grundstücke des Geltungsbereichas in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte gelistet sind. Für diese Grundstücke sind ggf. behördliche Auflagen bei künftigen Bauvorhaben zu erwarten.

5. Solarenergienutzung

Eine Nutzung der Solarenergie wird empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten.

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

7. Sicherheit des Flugverkehrs

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen (alle Bauzustände) und bei der Aufstellung von Baukränen ist auf die Sicherheit des Flugverkehrs (Segelflugplatz) zu achten.

8. Baumschutzsatzung

Auf die Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, wird hingewiesen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 13.09.2007

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 29.09.2007

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 15.10.2007 bis 16.11.2007

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben — vom 19.10.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB — am 09.07.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB — vom 20.07.2009 bis 21.08.2009

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 09.07.2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 08.10.2009

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Unterschrift Erster Stadtrat Sachwitz, Erster Stadtrat

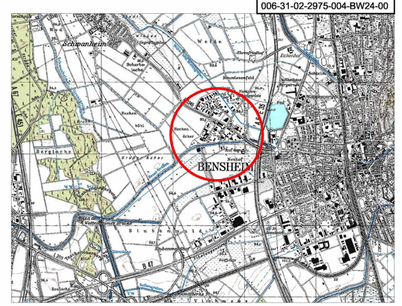
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 24.10.2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Unterschrift Erster Stadtrat Sachwitz, Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel 006-31-02-2975-004-BW24-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 24
"Gewerbegebiet nördlich der Neuhofstraße"

Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.	02.031
Datum:	Oktober 2009	Plan-Nr.:	s_2000
gez.:	SF/AG	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11, 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0, Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de, http://www.s2ip.de