Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße"

Zeichenerklärung

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

SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Handel / Dienstleistung / Freizeit

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)

D — bestehende denkmalgeschützte Halle

• 99,50 m ü NN — Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) geplante Höhe Stellplatzfläche, OK Platz

V / VI — Lärmpegelbereiche

Abbruch bestehender Gebäude

Nutzungsschablone

SO Handel/ Dienstleistung/ Freizeit	GH max. 111,50 m ü NN
Art der Baulichen Nutzung	Gebäudehöhe (GH max) oder Fassadenabschluss als Höchstmaß*

* gemessen über NN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen Bund:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Rechtsgrundlagen Hessen:

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert am 16.12.2011 (GVBl. I S. 817).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548).
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.09.2002 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert 16.12.2011 (GVBl. I S. 786, 803).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Nr. 24 vom 28.12.2010).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz - DschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBI I S. 262, 270), zuletzt geändert am 10.06.2011 (GVBl. I S. 291).
- Verordnung über immissionsschutzrechtliche Zuständigkeiten, zur Bestimmung der federführenden Behörde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und über Zuständigkeiten nach dem Benzinbleigesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2009 (GVBl. I S. 406).

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO "Handel/ Dienstleistung/ Freizeit" gem. § 11 BauNVO (SO)
Das Sondergebiet SO "Handel/ Dienstleistung/ Freizeit" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 11.500 m² im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Bestimmungen sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie den baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

1.1.1 Im Sondergebiet SO “Handel/ Dienstleistung/ Freizeit“ sind zulässig:
a. Ein Einkaufszentrum mit Fachmärkten und Läden gemäß nachfolgender Aufzählung/ -listung und zugehöriger Regelungen.
i. Fachmärkte, die hinsichtlich der folgenden Betriebstypen in ihrer maximalen Verkaufsfläche (VK) wie folgt begrenzt sind:
1. 1 Verbrauchermarkt inkl. Konzessionäre max. 4.500 m² VK,
2. 1 Getränkemarkt max. 1.200 m² VK,
3. 1 Biomarkt max. 800 m² VK,
4. 1 Drogeriefachmarkt max. 800 m² VK,
5. 1 Textilfachmarkt mit max. 800 m² VK,
6. 1 Schuhfachmarkt max. 700 m² VK,
7. 1 Baby- und Kleinkindfachmarkt max. 1.800 m² VK,
8. 1 Heimtierfachmarkt max. 1.000 m² VK,
9. 1 Autoteilefachmarkt max. 1.000 m² VK,
10. 1 Bettenfachmarkt max. 1.000 m² VK,
11. sonstige Einzelhandelsnutzungen aus dem Grund- und Nahversorgungsbereich, max. 500m² VK,

b. Fitnesscenter,
c. Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke,
d. Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gastronomieeinrichtungen bis zu einer maximalen Anzahl von insgesamt 2 Schank- und Speisewirtschaften. Hier von ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften im Rahmen der unter Pkt. 1.1.1 a) 1 zulässigen Nutzung.
e. Gebäude und Räume für freie Berufe, Verwaltungsgebäude
f. sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von Dienstleistungsgewerbe, soweit sie keine Einzelhandelsbetriebe sind, hierzu zählen unter anderem:
- Vermittlungsgewerbe (Immobilien, PKW, Arbeit,...),
- Banken und Versicherungen,
- Handwerksähnliche Dienstleistungen (Schneider, Reinigung, Frisör,...),
- Gesundheitlich / medizinische Dienstleistungen (Arzt, Massage, ...),
- Ausbildung / Qualifizierung (Schulungszentrum, Fahrschule, Schülerhilfe, Tanzschule,...),
- Beratung (Unternehmensberatung, Lebenshilfe,...)

Die vorstehend in Buchst. b – f zugelassenen Nutzungen dürfen max. 15 % der nach Ziff. 2.1 zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig ist:
a. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.1.3 Über die Festsetzungen unter den Punkten 1.1.1 - 1.1.2 hinaus sind nicht zulässig:
a. Fachmärkte mit zentrenrelevantem Einzelhandel für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs im Sinn der unter Kap. V.2 benannten Sortimente,
b. Fachmärkte mit den Sortimenten Sportartikel / Outdoorartikel und Elektrowaren,
c. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Billardhallen, Bowlingbahnen, Wettbüros und Diskotheken,
d. Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
e. Lagerhallen und Lagerplätze,
f. Tankstellen.

1.2 Verkaufsflächendefinition
Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Werbeträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung“, „Verkauf an Lager“) (siehe auch BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, BauR 1990, 569).
Verkehrsflächen, die nicht der Abwicklung von Verkäufen und dem Angebot von Waren dienen, sind keine Verkaufsflächen.

1.3 Stellplätze und Nebenanlagen
Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:
1. Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich
Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
2. sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen,
3. die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
4. Räume, Einrichtungen und Anlagen der techn. Verwaltung (der vorstehend zu 1.– 3. genannten Nutzungen) sowie der haustechnischen Infrastruktur,
5. Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten; innerhalb der Stellplatzanlage sind Unterstände für Einkaufswagen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

Im Sondergebiet SO "Handel/ Dienstleistung/ Freizeit" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossfläche sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird auf 16.000 m² festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet SO "Handel/ Dienstleistung/ Freizeit" gemäß Planeintrag festgesetzt.
Ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Anlagen, insbesondere durch technische Anlagen wie Kamine und Belüftungsanlagen ist in den Baufeldern des Sondergebiets um bis zu 2 m der jeweils maximal zulässigen Höhe zulässig.

Die zulässige Höhe darf für die in Satz 2 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20 % der Dachfläche im Sinne des § 23 BauNVO überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gelten für alle Straßen- bzw. schienenzugewandten Gebäudeseiten. Für Seitenfronten gilt der um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereich.

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Schlafräume 2)
	[dB(A)]	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (1) nachzuweisen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Verwendung umweltfreundlicher Beleuchtung
Für die Ausleuchtung der bebauten Bereiche ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

5.2 Artenschutz
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. innerhalb der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

5.3 Maßnahmenfläche (MF)
Die Fläche ist als Mosaik mit folgenden Biotopstrukturen anzulegen:
55 % der Maßnahmenfläche sind einer eingeschränkten natürlichen Sukzession zu überlassen und von Verbuschung freizuhalten. Um die Flächen von Verbuschung freizuhalten, sind alle 3 Jahre auf einem Drittel der Fläche die Gehölze zu entfernen.
Auf 45 % der Maßnahmenfläche sind lückige Gehölzbestände zu entwickeln.
Die vorhandenen einheimischen, standortgerechten Gehölze der Maßnahmenfläche sind zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig.
Die Gehölzpflanzungen sind mit Bäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm) und Sträuchern (Höhe mindestens 100-150 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 2,5 m.
Entlang der Straße „Am Güterbahnhof“ sind die Bäume baumreihenartig anzuordnen und in einer Pflanzqualität als Hochstamm von mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt 15 m.
Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
Der auf zu bebauenden Flächen abgetragene samenhaltige Oberboden ist zur Herstellung der Maßnahmenfläche wieder zu verwenden.

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

6.1 Straßenbegleitende Baumreihe
Östlich entlang der Fabrikstraße ist in einem Pflanzabstand von ca. 20 m je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Für die Wurzeln der Bäume ist gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der FLL (Stand 2004) ausreichend Standraum mit einem geeigneten Substrat zu schaffen.

Vor der konkreten Auswahl der zu setzenden Arten sind die ingenieurtechnischen Fragen der Straßenzüge zu bewerten, um entsprechende Planungen bezüglich der Wasserversorgung und des Wuchssubstrats sowie der Verkehrstechnik zu berücksichtigen.

7 Begrünung von Stellplätzen
Die Bepflanzung der Stellplätze erfolgt gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim unbeschadet sonstiger rechtlicher Regelungen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit 44 Abs. 1 Satz 2 Nr.5 HBO und § 81 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 7 HBO sowie § 81 Abs. 3 S. 1 HBO

1. Bepflanzung der bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Flächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebiets sind gärtnerisch anzulegen und auch dauerhaft zu erhalten.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Höhe von Fahnenmasten darf die maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen ((Werbe-)Pylone, Türme) darf die maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Die Anzahl von freistehenden Werbeanlagen (Werbe-)Pylone, Türme und Fahnenmasten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2 freistehenden Werbeanlagen ((Werbe-)Pylone, Türme) sowie 3 Fahnenmasten beschränkt.

Die Werbefläche je (Werbe-)Pylon, Fahnenmast und Turm ist auf maximal 15 m² beschränkt.

Die Fassadenwerbung ist auf maximal 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäude beschränkt.

III Hinweise ohne Festsetzungscharakter

III.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
III.2 Da sich das Plangebiet in direkter Nähe zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungs-/ Speiseleitungsanlagen befindet, sind aufgrund der davon ausgehenden Gefahren die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände einzuhalten.
III.3 Die Standsicherheit des Bahndammes muss gewährleistet werden.
III.4 Die Standsicherheit nahegelegener Oberleitungsmaste darf durch Erdarbeiten oder Sonstiges nicht gefährdet werden. Innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Mastmitte sind keine Grabungen erlaubt.
III.5 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeführt werden.
III.6 Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB- Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.
III.7 Im Bereich von Parkplätzen und anderen mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Flächen müssen die Schutzmaßnahmen durch eine Leitplanke o. ä. verstärkt werden, um zu vermeiden, dass Fahrzeuge in den Gefahrenbereich der Gleise gelangen können.
III.8 Bahnseitig muss durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. stabiler Zaun) ein unbefugtes Betreten der Bahnanlagen vom Plangebiet aus wirksam verhindert werden.
III.9 Zu der westlich des nächstgelegenen Gleises verlaufenden Kabeltrasse (Kabelkanal) ist dabei ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
III.10 Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Ferner muss die Signalsicht auf dem Teilabschnitt der Bebauungsfläche entlang der DB-Strecke 3571 gewährleistet bleiben.
III.11 Bei den vorgesehenen Anpflanzungen in Nähe des Bahngeländes dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen durch Bäume oder Gehölze muss deren Pflanzabstand zu den Bahnanlagen einschließlich Oberleitungsanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein. Dies gilt besonders für die Anpflanzung großkroniger Laubbäume entlang der östlichen (= bahnzugewandten) Gebietsgrenze. Bepflanzungen der Böschung dürfen nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG (2) erfolgen.
III.12 Der Deutschen Telekom ist für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen.
III.13 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Güterhalle des ehem. Güterbahnhofs. Das Denkmal ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, ist eine denkmalrechtliche Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.
III.14 Die laut Bebauungsplan festgesetzten Bäume, insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen und der Stellplatzanlagen, sind im Zuge der Erschließungsplanung (Ver- und Entsorgungsleitungen) entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei wird ausdrücklich auf Kapitel 3 des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der DVGW verwiesen. Für die Wurzeln der Bäume ist gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Susbtrate“ der FLL (Stand 2004) ausreichend Standraum mit einem geeigneten Substrat zu schaffen.
III.15 In den Randbereichen der Baufelder sind die standortgerechten Gehölze durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beschädigungen durch den Baubetrieb gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen. Für nicht vermeidbare Gehölzverluste ist ein Ausgleich in Form von Neupflanzungen zu schaffen
III.16 Dachentwässerung und Dacheindeckung aus Kupfer (inkl. Dachaufsatzelemente aus Kupfer, deren im Kontakt mit Regenwasser entstehenden toxischen Salzen die Bildung von Algen- und Flechtenaufwuchs auf Dachflächen verhindern sollen) dürfen nicht verwendet werden.

IV Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Pflanzliste 1: Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Obstgehölze in Arten und Sorten	

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzliste 2: Straßenbegleitende Baumreihe/ Stellplatzbegrünung

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

V Sortimentsliste

V.1 Zentrenrelevante Sortimente: Grund- und Nahversorgungsgüter, die dem täglichen Bedarf dienen:
- Lebensmittel,
- Getränke,
- Drogerie,
- Pharmazeutika,
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Schreibwaren, Schulbedarf,
- Blumen

V.2 Zentrenrelevante Sortimente: Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:
- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe,
- Baby- und Kinderartikel,
- Sanitätswaren, Parfümerie,
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel),
- Foto, Video, Optik, Akustik,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel,
- Fahrräder und Zubehör,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik,
- Elektrokleingeräte- und -großgeräte

V.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör,
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse,
- Büromöbel und -maschinen,
- Erde, Torf,
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör,
- Farben, Lacke und Tapeten,
- Fliesen,
- Gartenhäuser, -geräte,
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen,
- Möbel, Küchen,
- Pflanzen und -gefäße,
- Rollläden, Markisen,
- Werkzeuge

VI Fundstellen und Bezugsquellen:

1. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
Die vorbezeichneten Vorschriften, Richtlinien und Normen sind bei der Stadtverwal-tung Bensheim (Team Stadtplanung) einsehbar.
(1) Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.07.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 25.07.1998
Beschluss des Vorentwurfs	am 06.11.2008
Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am 15.11.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 17.11.2008 bis 12.12.2008
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	bis 12.12.2008
Beschluss des Entwurfs	am 15.12.2011
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 19.12.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 28.12.2011 bis 30.01.2012
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	bis 30.01.2012
Beschluss des geänderten Entwurfs	am 28.06.2012
Bekanntmachung der erneuten verkürzten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am 30.06.2012
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom 09.07.2012 bis 23.07.2012
Erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom 09.07.2012 bis 23.07.2012
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 13.09.2012

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden beurkundet.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 12.10.2012 — Siegel — L. S. Sachwitz, Unterschrift

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 16.10.2012

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 16.10.2012 — Siegel — L. S. Sachwitz, Unterschrift

Auftraggeber:	Procom Invest Objekt Bensheim GmbH & Co. KG			
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße"			
Plan:	Satzungsfassung			

	Name	Datum			
Bearbeitet	Scha / Br	19.07.12	Maßstab	1: 1.000	Plan-Nr.: S
Gezeichnet	St	19.07.12			
Geprüft			Projekt.-Nr.	PK10-043	Rev.: B

FIRU — Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl1@firu-mbh.de
Chausseestraße 29, 10115 Berlin, Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de
Schloßstraße 25, 56068 Koblenz, Tel: +49 261 914798-0, Fax: +49 261 914798-19, firu-ko@firu-mbh.de
Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, Tel: +49 681 4038421, firu-sb@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Dateiname: C:_Projekte\PK10-043_Bensheim Güterbahnhof BP\Laufende\CAD\PK10-043_Bensheim Güterbahnhof BP_121017_BPlan-S.dwg