Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 46 "Taunusanlage, 1. Teilbereich - Süd"

Für die Flurstücke: Gemarkung Bensheim, Flur 19, Nr. 401/25, Nr. 401/27, Nr. 401/29(teilweise), Nr. 393/34 (teilweise), Nr. 492/10 (teilweise), Nr. 492/11 (teilweise), Flur 18, Nr. 804/10 (teilweise), Nr. 805 (teilweise)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO

1.1 Der Teilbereich A ist als „Sondergebiet (SO) für Einzelhandel" nach § 11 BauNVO festgesetzt.
Im Teilgeltungsbereich B wird „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" gemäß § 8 BauNVO festgelegt.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

– Einzelhandelsgeschäfte (unter Einschränkung der Sortimentierung, siehe 1.4)

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet ist auf 2.200 m² begrenzt.

1.3 Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO wird durch den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingeschränkt. (siehe Festsetzung Nr. A 5)
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, analog § 6 BauNVO.

Folgende, gemäß § 8 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen, sind unzulässig:

– Tankstellen

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig.

1.3.1 Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Als Ausnahmen können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass von ihnen keine Zentrenrelevanz ausgeht.

1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten als Hauptsortiment unzulässig („Negativliste"):

– Uhren, Schmuck, Lederwaren,
– Bekleidung, Schuhe
– Drogeriewaren
– Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
– Büromaschinen, Büromöbel,
– Optische Erzeugnisse,
– Spielwaren,
– Musikinstrumente,
– Antiquitäten,
– Holzschnitz-, Kork-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren,

Im Rahmen von Rand- und Nebensortimenten dürfen Waren der vorgenannten Sortimente verkauft werden, sofern die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe einen Verkaufsflächenanteil von 5 % und in Summe der Sortimente der „Negativliste" einen Verkaufsflächenanteil von 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können Sortimente oder einzelne Warengruppen oder Waren der vorgenannten „Negativliste" auch als Hauptsortiment zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem entsprechenden Sortiment keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Innenstadtrelevanz) ausgehen.

1.5 Bei der Ermittlung der Grundfläche von Bauvorhaben zum Nachweis der zulässigen Grundfläche (GR) sind die Grundflächen von Vordächern, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche nicht anzurechnen.

Die Gesamtgrundflächen von Gebäuden gem. Satz 1, Stellplätzen sowie deren Zufahrten darf 85 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.6 Die überbaubare Fläche (Baufenster) ist gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Vordächer / Überdachungen, etc., geringfügig (bis zu 2,00 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 6,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

1.7 Die dauerhafte Unterbringung von Mülltonnen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich der Laderampe sind Müllstandplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 10 m² zulässig, sofern durch geeignete bauliche Maßnahmen ausgeschlossen wird, dass die Behältnisse von öffentlichen Flächen und der benachbarten Wohnnutzung aus einsehbar sind. Die Müllstandplätze sind in den Freiflächenplänen zu den Bauanträgen auszuweisen. Am Tag der Abholung dürfen die Behältnisse nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden.

2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

2.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3 Flächen für Aufschüttungen, § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Im Südwesten des Plangebietes wird als Sichtschutz eine Aufschüttung festgesetzt. Diese Geländemodellierung ist bis zu einer Höhe von 2,0 m über Straßenoberkante „Schwanheimer Straße" zulässig.

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB, 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 (1) Nr. 5 HBO)

Entlang des Berliner Rings sind mind. 50 % der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen müssen im Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen erfolgen (Hinweis: vorhandene Leitungen).

Nach Stellplatzsatzung erforderliche, jedoch auf dem Grundstück nicht pflanzbare Bäume können in Abstimmung mit der Stadt in der angrenzenden städtischen Grünanlage bzw. den öffentlichen Grünflächen des Plangebietes gepflanzt werden. Voraussetzung ist der Nachweis vom Antragsteller, dass der Baumstandort auf Grund der Altlastenproblematik nicht möglich ist.

4.2 Zulässige Gehölzarten (§9 (1) Nr. 25 a BauGB, § 81 (1) Nr.5 HBO)

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

Auswahlliste 1a : Laubbäume für Stellplatzflächen

Acer platanoides	*- Spitzahorn*	*Corylus columa*	*- Baumhasel*
Platanus acerifolia	*- Platane*	*Prunus avium „Plena"*	*- Vogel-Kirsche*

Auswahlliste 1b : Laubbäume für Grünflächen

Acer platanoides	*- Spitzahorn*	*Quercus robur*	*- Stieleiche*
Tilia spec	*- Linde*	*Carpinus betulus*	*- Hainbuche*
Sorbus aucuparia	*- Eberesche*	*Prunus padus*	*- Traubenkirsche*
Prunus avium	*- Vogelkirsche*	*Sobus domestica*	*- Speierling*
Malus domestica	*- Apfel*	*Malus silvestris*	*- Wildapfel*
Pyrus communis	*- Wildbirne*		

Auswahlliste 2 : Sträucher

Cornus sanguinea	*- Roter Hartriegel*	*Corylus avellana*	*- Hasel*
Crataegus monogyna	*- Weißdorn*	*Euonymus europaeus*	*- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*- Liguster*	*Prunus spinosa*	*- Schlehe*
Rosa canina	*- Hundsrose*	*Rosa rubiginosa*	*- Weinrose*
Viburnum lanten	*- Wolliger Schneeball*		

4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sofern diese Flächen nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden.

Die innerhalb der „Fläche für Stellplätze" dargestellten Pflanzflächen sind im Rahmen der Parkplatzplanung verschieblich. Das gleiche gilt für die dargestellten Bäume im Parkplatzbereich.

4.4 Die südliche Fassade des geplanten Lebensmittelmarktes ist mit Rank- und Kletterpflanzen der folgenden Auswahlliste (1 Stck./lfm Wand) zu begrünen.

Auswahlliste 3 : Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	*- Gemeine Waldrebe*	*Hedera helix*	*- Efeu*
Humulus lupulus	*- Hopfen*	*Paliopia aubertii*	*- Knöterich*
Lonicera periclymenum	*- Geißblatt*	*Parthenocissus tricuspidata*	*- Kletterwein*

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

Zum Schutz der Insektenfauna werden für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Natriumdampflampen festgesetzt.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.08.2002, Bericht Nr. I 02-8091 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Aussagen zum Schallschutz sind zu beachten. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit 59 / 44 dB (A) / m² tags / nachts sind im gesamten Geltungsbereich einzuhalten.

7 Vernässungsgefahr, § 9 Abs. 5 (1) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen.
Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG auf Grundlage § 9 (4) BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 (1) Nr. 1 HBO

1.1 Als Dachform werden nur Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Für Garagen sind zudem Flachdächer zulässig. Als Ausnahme können abweichende Dachformen zugelassen werden.
Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

1.2 Es sind ausschließlich nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

1.3 Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr sowie die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Giebelhöhe und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind entlang der Schwanheimer Strasse sowie nach Osten in Richtung zu den Hochhäusern unzulässig.

2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 (1) Nr. 3 HBO

2.1 Die Sichtwinkel an Grundstückszu- und -ausfahrten (Mindestsichtfelder) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m vom ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

2.2 Entlang der Flurstücke Nr. 393/9, Nr. 393/30 und Nr. 396/3 sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,50 m zu errichten. An geeigneter Stelle ist ein Durchlass für Fußgänger herzustellen, der außerhalb der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zu schließen ist.
Einfriedungen sind grundsätzlich als Hecken, transparente Holzzäune, Stabgitter- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen.

3 Verwendung bestimmter Brennstoffe, § 81 (2) Nr. 2 HBO

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie ist als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas vorzusehen. Feste und flüssige Brennstoffe sind unzulässig.

4 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist abzuleiten (siehe B 5)

5 Verwendung von Niederschlagswasser, § 51 (3) HWG

Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder in die Neugrabenverdolung in der Schwanheimer Strasse bzw. in die Niederschlagswasserkanäle einzuleiten. Hierbei erforderlich werdende Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Abwasserverband Mittlere Bergstrasse, gemäß der Entwässerungssatzung und den technischen Regelwerken auszuführen.

Sofern Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden soll, sind die Bestimmungen der *Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 zu beachten.*

C. Hinweise

1 Bodenverhältnisse / Altablagerungen / Grundwasserstand

Aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse wird empfohlen, grundstücksbezogen ein Gründungs- und Bodengutachten einzuholen. Wegen der im Geltungsbereich vorhandenen Altablagerungen ist die zuständige Abteilung des RP in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind umfangreiche Ver- und Entsorgungs-Einrichtungen vorhanden, die im Bestand zu schützen sind. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Anlagen sind die jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechend zu beteiligen.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind, bei Neupflanzungen von Bäumen, 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 Löschwasserversorgung / Notbrunnen

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/ h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.
Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Notbrunnen für die Versorgung der Stadtbevölkerung in Katastrophenzeiten. Dieser ist jederzeit zugänglich zu halten.

4 Lärmimmissionen

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Straßen lärmbelastet. Es wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen auf den von Straßen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, bzw. mit passiven Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzfenster) auszustatten. Forderungen gegen die Stadt, den Straßenbaulastträger oder die Kreisverwaltung auf Kostenerstattung oder Durchführung von Schallschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.

LEGENDE

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerweg

Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- nachrichtlich: Notbrunnen der Stadt Bensheim

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: zu begrünende Fläche

Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen mit erheblich belasteten Böden
- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Grundstücksteilung
- B Bezugspunkt

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung GR	Dachform	Max. Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt 2)
A	SO - Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)	abweichend 1)	2800 qm	Pultdach Flachdach	10,00 m
B	GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	abweichend 1)	1200 qm	Pult-, Satteldach Flachdach	10,00 m

1) Es gilt offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50 m zulässig. Gebäude können innerhalb der überbaubaren Fläche mit Grenzabstand oder direkt auf der Grenze errichtet werden.

2) Angabe im Metern über Bezugspunkt B

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 26.09.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am 11.10.2002
Beschluss des Vorentwurfes und der Bürgerbeteiligung	am 26.09.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 11.10.2002 bis 15.11.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom	08.10.2002
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am 06.02.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 21.02.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 03.03.2003 bis 04.04.2003
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 25.09.2003

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Strauch, Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 15. NOV. 2003

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Strauch, Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Übersichtsplan 006-31-002-2975-004-W46-00_1T

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 46

"Taunusanlage 1. Teilbereich - Süd"

MST.: 1:500	DATUM: September 2003	GEZ.: schl	
	PROJ.-NR.: 725	PLANNR.: 3.0	
GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10

Sartorius + Partner
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Str. 59 64625 Bensheim
Tel. 06251/1085-0
Fax 06251/1085-10
info@sartorius-partner.de

LEGO 1736 mm