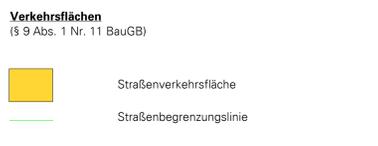


**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9, § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**GRZ 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
**z.B. GH max. 14,00 m** Gebäudehöhe als Höchstgrenze

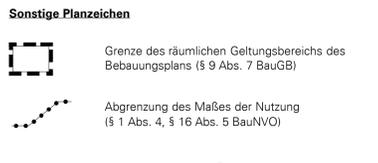
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



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

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

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



**Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen**  
Bauverbotszone, Umgrünung von Flächen, die von Hochbauten jeder Art freizuhalten sind (§ 9 FStrG)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG**  
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Zulässige Nutzungen**
- Gewerbebetriebe aller Art mit folgender Einschränkung: Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nicht der Sortimentsliste gem. Punkt 1.1.3 zuzurechnen ist.
  - öffentliche Betriebe.
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter idU Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein).
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - Vergnügungstätten.
  - Lagerhäuser
- 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen**
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nicht der nachstehenden Sortiments-Liste zuzurechnen ist:
  - Nahrungs- und Genussmittel.
  - Gesundheit und Körperpflege (Apotheken, Drogeartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien).
  - Bücher, Zeitschriften, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel.
  - Blumen.
  - Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Metware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handwerkswaren), Gebrauchswaren (Bekleidung).
  - Baby- und Kinderartikel.
  - Zoartikel, Tierhaltung.
  - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel.
  - Bastelartikel.
  - Beleuchtungskörper, Lampen.
  - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe.
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte.
  - Optische Erzeugnisse.
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte), Elektrogeräte.
  - Sportartikel und -bekleidung, Spielwaren.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Fahrräder und Zubehör.
- Musikinstrumente.
- Antiquitäten, Kunst.
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung.
- Tankstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 & Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO)**

**2.1.1 Höhenbezugspunkt**  
Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenoberkante der anbahnenden Verkehrsfläche (hier: Robert-Bosch-Straße) in Fahrtrichtungsrichtung, gemessen senkrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte.

**2.1.2 Maximale Gebäudehöhe**  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als max. zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt (2,2.1.1) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

**2.1.3 Ausnahmsweise zulässig**  
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise für Technikaufbauten (Heizungskamine, Abluftrohre, Lichtkuppeln, Dachantennen, Solaranlagen, etc.) um maximal 2,0m überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen 30% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

**2.1.4 Ausnahmsweise kann in Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes die festgesetzte Grenze unterschiedlicher Nutzungen, bezogen auf die maximale Gebäudehöhe, um bis zu 10,0m verschoben werden.**

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

**3.1 Ausnahmsweise zulässig**  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen, mit einer Breite von max. 5,0m, über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5m ausnahmsweise zulässig.

**4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

**4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**  
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen auf max. 50% dieser Grundstücksflächen beschränkt.

**4.1.2 Nicht zulässige Nutzungen**  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

**4.2 Flächen für Nebenanlagen**  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf max. 50% dieser Grundstücksflächen beschränkt.

**4.1.2 Ausnahmsweise bzw. nicht zulässige Nutzungen**  
In der Bauverbotszone der Bundesautobahn A5 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

**5.1 Straßenverkehrsflächen**  
Die gemäß Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

**6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

**6.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zum Erhalt von Bäumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze ist Bodenaufl- und -abtrag sowie eine Verdichtung des Untergrundes untersagt. Im Falle des Absterbens ist das Gehölz durch einen neuen hochstämmigen Laubbäum zu ersetzen.

**6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Bei Neubauten und Gebäudeerweiterungen mit einer Grundfläche von 150m² und mehr sind auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von min. 2,0m freiwachsende Hecken zweireihig zum Zwecke einer Ortsrandbegrünung des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind geeignete standortgerechte Pflanzen gem. Artenauswahlhilfe (Pkt. D) zu verwenden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**C HINWEISE**

**1. BODENSCHUTZ**  
Gemäß Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz, HHnBodSchG vom 28. September 2007 sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BodSchG zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**2. ALTLASTEN UND ALTSTANDORTE**

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über konkrete Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Grundwassererschäden vor. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische / organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren. Bei Baugerechtigungsverfahren, die Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen und/oder Grundwassererschäden betreffen, ist ebenfalls das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu beteiligen.

Gemäß ALTIS sind im Gebiet 4 Altstandorte bekannt, es handelt sich um die Flächen mit den ALTIS-Nummern:

- 431.002.010 - 001.687:** Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage: Autohaus Wiest, KFZ-Reparaturwerkstatt, Tankstelle, 1973-1985, Robert-Bosch-Straße 17-19.
- 431.002.010 - 001.688:** Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage: Autohaus Südhessen/Wiest KG, Kraftfahrzeuge Reparatur, 1973-1975, Robert-Bosch-Straße 21.
- 431.002.010 - 001.982:** Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage: Autoklebererei Diehm, 1982-1984, Robert-Bosch-Straße, Hausnummer unbekannt.

**3. KAMPFMITTEL**

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über Verdachtspunkte auf vorhandene Kampfmittel vor.

Es wird vom Kampfmittelräumdienst allgemein empfohlen, die erforderlichen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und bei dem Vorfinden von verdächtigen Gegenständen oder Widerständen im Boden die Erdarbeiten umgehend einzustellen und den Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Zuständig hierfür ist das Dezernat 118, Gefahrenabwehr und Ordnungsrecht des Regierungspräsidiums Darmstadt. Hier ist der für ganz Hessen zuständige Kampfmittelräumdienst (KWRD) angesprochen.

**4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DStGH umgehend bei der zuständigen Stelle (Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen.

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 (§ 20 DStGH).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStGH) wird hingewiesen.

**5. SCHUTZ DER GRÜNBESTÄNDE**

Die Regelungen der Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 11.01.2009, sind zu beachten.

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

**6. REGENERATIVE ENERGIEN**

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden ist die EnEV in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

**7. NUTZUNG DER ERDWÄRME**

Für die Nutzung der Erdwärme ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Das Plangebiet ist hydrogeologisch ungesättigtes Gebiet. Es gibt eine Tiefenbeschränkung bei ca. 40m unter GOK.

**8. WASSERHALTUNG**

Maßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern, sind nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig.

**D. ARTENAUSWAHLLISTEN**

**1. ARTENLISTE**  
Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu verwenden.

- 1.1 Laubbäume 1. Ordnung**
- Acer platanoides - Spitzahorn
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Juglans regia - Walnuss
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Tilia spec. - Linde
  - Prunus avium - Vogelkirsche
- 1.2 Laubbäume 2. Ordnung**
- Acer platanoides i.S. - Spitzahorn
  - Carpinus betulus i.S. - Hainbuche
  - Prunus pedunculata - Traubeneiche
  - Malus domestica - Apfel
  - Malus sylvestris - Wildapfel
  - Pyrus communis - Wildbirne
  - Rubus fruticosus - Akazie
  - Sorbus domestica - Speierling
  - Sorbus aucuparia - Eberesche

**Engelstämme Pflanzgröße:**  
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm  
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

**1.3 Sträucher**

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Wildrose
- Cytisus scoparius - Ginster
- Deutzia hybrida - Rosen-Deutzia
- Deutzia kalmiflora - Kalmien-Deutzia
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Hypericum calcaratum - Johanniskraut
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Rosa spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa rugosa - Veilchenrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**PLANVERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2009

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 16.11.2009

**Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 01.07.2010

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.07.2010 bis 09.08.2010

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 09.07.2010 bis 09.08.2010

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 09.06.2011

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekräftigt.

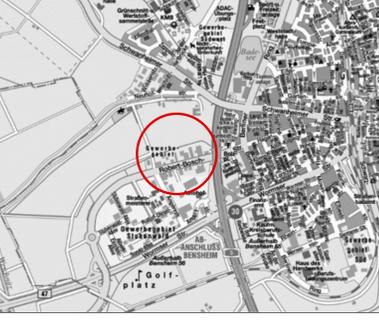
Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bensheim, den 17.06.2011

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 20.06.2011

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bensheim, den 20.06.2011

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung aktuellen Fassung.



**STADT BENSHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN BW 54**  
**'NÖRDLICH DER ROBERT-BOSCH-STRASSE'**

006-31-02-2975-004-BW54-00\_G

stadt.bau.plan.  
Rheinstraße 40 - 42  
64283 Darmstadt  
Tel: 06151-99570  
Fax: 06151-995730  
www.stadtbauplan.de  
info@stadtbauplan.de