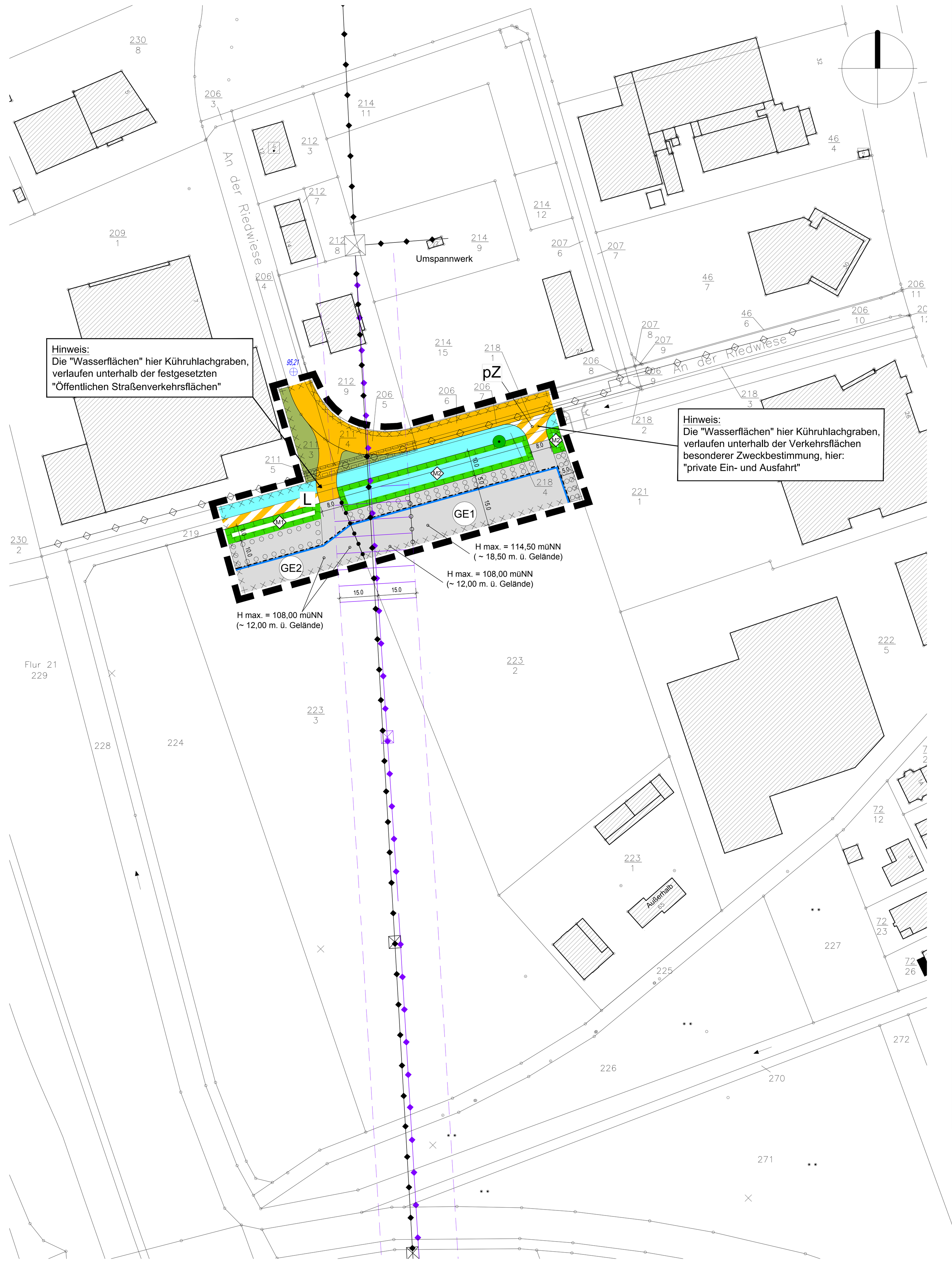
Stadt Bensheim

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes BW 62 "An der Riedwiese Süd"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 21, Flurstücke Nr. 206/4 (teilweise), Nr. 206/5, Nr. 206/6 (teilweise), Nr. 206/7 (teilweise), Nr. 211/3, Nr. 211/4, Nr. 211/5, Nr. 218/1 (teilweise), Nr. 218/4 (teilweise), Nr. 219 (teilweise), Nr. 223/2 (teilweise) und Nr. 223/3 (teilweise)



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan
1. Änderung und Erweiterung BW 62 „An der Riedwiese Süd"
werden die wirksamen Bebauungspläne
- BW 47 „An der Riedwiese" (in Kraft getreten am 03.09.2001)
- BW 62 „An der Riedwiese Süd" (in Kraft getreten am 06.06.2019)

in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	BMZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen	
GE1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	-	10,0	siehe Planeintrag	freigestellt
GE2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	-	10,0	siehe Planeintrag	freigestellt

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GE1 GE2	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
pZ	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Wasserflächen, hier: Kühruhlachgraben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
M1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M2	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Überlagerung "Flächen für die Wasserwirtschaft", hier: Schaffung von Grabentaschen, Retentionsraum und Gewässerrandstreifen (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der HEAG Darmstadt	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
H max. = 108,00müNN (~ 12,00 m. ü. Gelände)	Maximale Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Zeichen	Bedeutung
	Gebäude Bestand
95,21	Kanaldeckelhöhen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull
	Oberirdische Versorgungsleitung der Westnetz GmbH, hier: 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Maststandorten
	Geplante Oberirdische Versorgungsleitung der Westnetz GmbH, hier: 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (15 m beidseitig) und geplanter Maststandorte
	Bestehende unterirdische Versorgungsleitung 20-kV-Mittelspannungsleitung und Fernmeldekabel
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung
	röhrenförmige Einfassung des Wasserlaufs Kühruhlachgraben im Bereich Zufahrt Parkplatz Kino "Luxor"

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 30.07.2020

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)

A.1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen **„Gewerbegebiet" (GE)** gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:
- Einzelhandel,
- Selbständige Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen,
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung).

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

In den mit „GE1" gekennzeichneten Flächen sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. (Hinweis: Eine Allgemeine Wohnnutzung ist gem. § 8 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.)

Ausnahmsweise kann im Bereich westlich der in der Planzeichnung dargestellten Hochspannungsfreileitung zugelassen werden:
- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe sowie für Baustoffhandel kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude und Betriebsanlagen überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

A.1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Das im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes BW 62 „An der Riedwiese Süd" (in Kraft getreten am 06.06.2019) gemäß § 6 BauNVO festgesetzte **„Mischgebiet" (MI)** befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes BW 62 „An der Riedwiese Süd" (in Kraft getreten am 06.06.2019) verwiesen.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 2,00 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m und maximal 10 % der Dachfläche einnehmen.

A.3. Bedingte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der Höhenlage, § 9 Abs. 2 BauGB

Im Schutzbereich der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Hochspannungsfreileitung (Fläche in einer Breite von 15 m beidseits der Achse der Freileitung) ist bis zur Inbetriebnahme der geplanten neuen Trasse nur eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 100,00 müNN (entspricht ca. 4,0 m über Gelände) zulässig. Diese Höhe darf auch durch technische Aufbauten oder sonstige Bauteile nicht überschritten werden. Freiflächen unter der Hochspannungsleitung einschließlich Schutzbereich dürfen bis zur Inbetriebnahme der neuen Trasse eine Höhe von 96,00 müNN nicht überschreiten.

Hinweis: Alle baulichen Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen können nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers realisiert werden; siehe auch Texthinweis C.13.

A.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die hier im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung betrifft nur das Mischgebiet außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und ist für den Bereich der 1. Änderung ohne Relevanz.

A.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A.5.1. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Als Ausnahme können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern oder in den nördlich oder westlich der Gewerbegrundstücke verlaufenden Graben einzuleiten, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. (Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße) Als Ausnahme kann eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation zugelassen werden, wenn die Versickerung auf dem Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlage/n sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu erbringen.

Die Verunreinigung von Niederschlagswasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie z.B. die Überdachung von Laderampen) zu vermeiden. Unvermeidbar verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik so zu behandeln, dass eine Versickerung oder Einleitung in die Gräben zugelassen werden kann, sofern eine entsprechende Vorbehandlung nicht möglich ist, muss. schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Abwasseranlage zugeführt werden. Hinweis: Hierbei sind Auflagen des Betreibers der Abwasseranlage im Hinblick auf die Beschaffenheit und Menge des in die Kanalisation abgeleiteten Niederschlagswassers zu erwarten.

In der zeichnerisch umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche M1) ist ein wechselfeuchter, periodisch vernässter Wiesenbereich mit moderaten Geländevertiefungen zur Schaffung temporärer Tümpel anzulegen. Vor dem Abschlag von unbelastetem Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in die Gräben fungiert diese Fläche somit als temporärer Pufferbereich mit Artenhilfsfunktion (v.a. für Amphibien).

Hierfür sind in der Fläche insgesamt 10 muldenförmige Geländevertiefungen mit folgenden Abmessungen anzulegen: Länge 10 bis 15 m, Breite 2 bis 3 m, Tiefe (an der tiefsten Stelle) 40 bis 50 cm. Die Fläche ist danach mit einer standortgerechten Wiesenmischung regionalen Ursprungs (Saatgut gemäß des VWW Regiosaaten) anzusäen und nach der Erstpflege (ggf. Schröpfschnitte im ersten Jahr) extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist die Fläche ist mindestens einmal, höchstens zweimal im Jahr zu mähen oder zu mulchen; der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

In der zeichnerisch umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Überlagerung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Maßnahmenfläche M2) ist eine Grabenaufweitung im Sinne eines erweiterten Retentionsraums vorzunehmen. Hierbei sind punktuell Grabentaschen anzulegen. Im Bereich der Grabenränder ist analog zur Maßnahmenfläche M1 ein wechselfeuchter, periodisch vernässter Wiesenbereich anzulegen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung regionalen Ursprungs (Saatgut gemäß des VWW Regiosaaten) anzusäen und nach der Erstpflege (ggf. Schröpfschnitte im ersten Jahr) extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. In geeigneten Teilflächen der Graben- und Retentionsflächen und Uferböschungen können Sukzessionsflächen für eine ungelenkte Begrünung vorgesehen werden.

A.5.2. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 01): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle).

Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Beschränkung der Rodungszeit (V 02): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze, Ziergehölze und den Rückschnitt von Ästen.

A.5.3. Sonstige artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen

Verschluss von Bohrlöchern (S 01): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.5.4. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz

Sicherung von Austauschfunktionen (E 01): Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Bei Gabionen sind in Abständen von höchsten 20 m Durchlässe für Kleinsäugetiere einzubauen.

Minimierung von Lockeffekten: Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten zulässig.

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

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 6 m üG.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

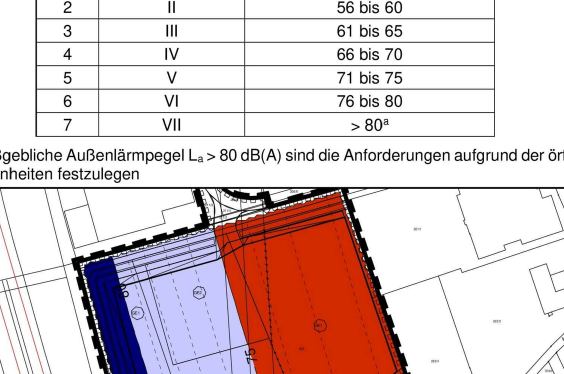


Abb. 4
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe 6 m üG

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Gewerbeflächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen (Stammumfang von mindestens 14 -16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Bestandsbäume mit entsprechendem Stammumfang (oder größer) sowie die nachfolgend festgesetzten Bäume in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" werden angerechnet.

In der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit Arten der nachfolgenden Pflanzlisten und einem Anteil an Sträuchern von 80 % (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) und an Bäumen 2. Ordnung von 20 % (Heister; Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 250 cm) anzupflanzen. Die entsprechenden Flächen können vor der Bepflanzung als Erdwall ausgebildet werden.

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens der geplanten Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15 m erreichen. Anpflanzungen seitlich der Schutzstreifen dürfen nur mit Gehölzarten erfolgen, deren Endwuchshöhe 15 m zuzüglich des Abstands von Pflanzstandort zum äußeren Rand des Sicherheitsstreifens nicht überschreitet. (Beispiel: Endwuchshöhe von 30 m erfordert einen Pflanzabstand von 15 m zum Schutzstreifen)

Bis zur Außerbetriebnahme der bestehenden Hochspannungsfreileitung sind innerhalb eines seitlichen Abstands von 15 m (Schutzstreifen) beidseits der Leitungsachse keine Gehölzanpflanzungen zulässig.

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre Feldahorn	Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling	Obstgehölze in Arten und Sorten	

Sträucher:

Acer campestre Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa Schlehe	
Rosa canina Hundsrose	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	
Salix caprea Salweide	Salix purpurea	Purpurweide	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Gehölze bis maximal 15 m Endwuchshöhe für den Bereich unter der Hochspannungsfreileitung:
(Beispielhafte Liste, weitere Arten zulässig auf Anfrage bei Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschlang GmbH)

Acer campestre Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche	
Carpinus betulus „Fastigiata" Säulen-Hainbuche		Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Taxus baccata	Europäische Eibe
Amalanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguina	Roter Hartriegel	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Malus silvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge		

Pro 6 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Der Stammumfang der im Bereich der Park- oder Stellplätze zu pflanzenden großkronigen Laubbäume muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm betragen. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5,00 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Die entsprechenden Bäume werden auf die nach Abs. 1 anzupflanzende Zahl von Bäumen angerechnet.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Fassaden und Dachflächen sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Von Photovoltaikanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.

B.2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m, Gabionen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (siehe Festsetzung Nr. A.7.) herzustellen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße 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 (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

C.3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammen-hang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere für Photovoltaik zu treffen.

Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

C.4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

C.5. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz / Niederschlagwasserversickerung / Altflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände zu beauftragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659" (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" sind zu beachten. Das Plangebiet ist als „vernässungsgefährdet" gekennzeichnet.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015" des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 1-3 m angegeben.

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei der Planung und Ausführung baulicher Anlagen grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Bensheim wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim" kann bei der Stadtverwaltung Bensheim zu Planungszwecken eingesehen werden. Der dort genannte Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Zum Nachweis des erforderlichen Grundwasserflurabstands bei Versickerungsanlagen wurde von der Unteren Wasserbehörde der Grundwasserstand 93,70 müNN benannt.

Aus einer orientierenden Bodenuntersuchung ist bekannt, dass im Schwankungsbereich des Grundwassers auch Torf vorhanden ist, der bei Austrocknung besonders starken Setzungen unterliegen kann. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, bei einer Unterkellerung von Gebäuden die Ausbildung einer weißen Wanne (wasserdichter Beton mit besonderen Anforderungen an die Dichtigkeit von Fugen) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Gründung, Unterkellerung etc. sind im Übrigen stark abhängig von der tatsächlichen späteren Bebauung und auch von der Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücksflächen, da der Bodenaufbau stark inhomogen ist und die entsprechenden Anforderungen daher je nach Lage schwanken können. Bei der Planung und Realisierung baulicher Anlagen sind diese besonderen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), sind diese bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bensheim liegen keine Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangebiets vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

C.6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung". Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Über die Wasserversorgungsanlagen in der Umgebung des Plangebiets wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

C.7. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesautobahn A 5). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil", die Bundesrepublik Deutschland oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Autobahn planfestgestellt ist.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) innerhalb des Plangebietes möglichst zu den von der Autobahn abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen oder Immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren sollen insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die Lärm- und Staubentwicklung geprüft werden, um Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen auch innerhalb der Flächen des Gewerbegebiets sicher auszuschließen.

C.8. Artenschutz

Ökologische Baubegleitung: Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen - sollte durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 03): Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sind aus regionaler Herkunft zu verwenden. Auf § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Anbau-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten - derzeit nicht ersichtlichen, erst später eingetretenen - Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

C.9. Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich ein offener Graben (Gewässer 3. Ordnung). Dieses Oberflächengewässer verfügt über gesetzlich definierte Gewässerrandstreifen, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. In diesen Bereichen von zehn Metern landseits der Böschungsoberkante sind bauliche Anlagen ebenso unzulässig wie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Im Bereich zwischen den Grabenüberfahrten erfolgt eine Grabenaufweitung zur Verbesserung der Gewässerökologie und Erweiterung des Retentionsraumvolumens des Grabens. Dort soll sich durch diese für das Gewässer positiven Maßnahmen der Gewässerrandstreifen nicht zu Lasten der festgesetzten Gewerbefläche verschieben, die gegenüber der bislang geltenden Planung unverändert festgesetzt bleibt.

C.10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

C.11. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Für das Plangebiet liegt nach Anfrage des Kampfmittelräumdienstes kein konkreter Kampfmittelverdacht vor. Eine Auswertung der Luftbilder über die im Lageplan bezeichnete Fläche hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine systematische Flächenabsuche.

Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

C.12. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Folgende DIN-Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Bensheim eingesehen werden:

Norm/ Regelwerk	Inhalt	Derzeitiges Ausgabedatum
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen	2018-01
DIN 4109-2	Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen	2018-01
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"	2005-04; Stand: 2. korrigierte Auflage, April 2005
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"	2007-08; korrigierter Stand: August 2012

C.13. Anforderungen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen

Im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich zeichnerisch dargestellten Hochspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH gelten besondere Anforderungen an die Zulässigkeit und technische Anforderung der baulichen Grundstücksnutzung.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Bestehende Hochspannungsfreileitung:

Im Schutzstreifen der bestehenden Leitung sind Gehölzanpflanzungen und Gebäude bis zur Außerbetriebnahme der alten Leitung auf Grundlage bestehender Grunddienstbarkeiten unzulässig.

Geplante Hochspannungsfreileitung:

Im Schutzstreifen der geplanten Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15 m erreichen. Anpflanzungen seitlich der Schutzstreifen dürfen nur mit Gehölzarten erfolgen, deren Endwuchshöhe 15 m zuzüglich des Abstands von Pflanzstandort zum äußeren Rand des Sicherheitsstreifens nicht überschreitet. (Beispiel: Endwuchshöhe von 30 m erfordert einen Pflanzabstand von 15 m zum Schutzstreifen)

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

Im Schutzstreifen der geplanten Hochspannungsfreileitung können Gebäude mit einer Höhe von maximal 12,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 96,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 108,00 m über NHN) errichtet werden.

Die Gebäude innerhalb des Schutzstreifens müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 erhalten.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung erhalten die Straßenverkehrsflächen eine Höhe von maximal 96,00 m über NHN.

Hinsichtlich eines Feuerwehreinsatzes im „örtlichen Einflussbereich" (Freileitungsbereich und Schutzstreifen) der Hochspannungsfreileitung müssen sowohl Arbeiten zum Aufrichten, Einrichten und Besteigen von Feuerwehrleitern sowie weitere Arbeiten der Gefahrenabwehr unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 (Freileitungen über AC 1 kV) möglich sein.

Können die erforderlichen Schutzabstände nicht gewährleistet werden ist die Bebauung entsprechend anzupassen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 02.07.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 11.07.2020
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom 20.07.2020 bis 21.08.2020
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 13.07.2020
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 17.12.2020

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

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 20. Jan. 2021

Siegel

Unterschrift
Erste Stadträtin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 21. Jan. 2021

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 22. Jan. 2021

Siegel

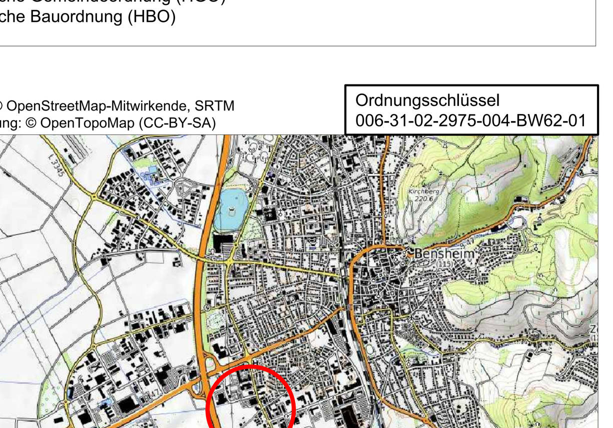
Unterschrift
Erste Stadträtin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BW62-01



Stadt Bensheim

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes BW 62 "An der Riedwiese Süd"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	019.010
Datum:	Dezember 2020	Plan-Nr.:	s_1000_mTF
gez.:	JG/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

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