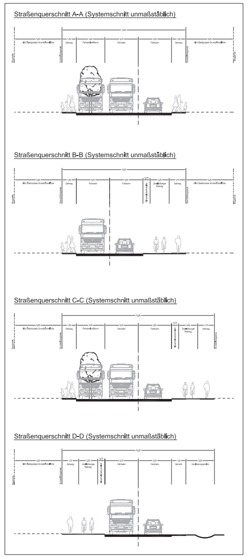
Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 57 "Stubenwald II" in Bensheim

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstücke Nr. 8/2, Nr. 9 (teilweise), Nr. 10/2 (teilweise), Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13/1, Nr. 17 (teilweise), Nr. 19/1 (teilweise), Nr. 22/1 (teilweise), Nr. 22/2 (teilweise), Nr. 22/3 (teilweise), Nr. 22/4 (teilweise), Nr. 22/5 (teilweise), Nr. 22/6 (teilweise), Nr. 31/1, Nr. 31/2, Nr. 32 und Nr. 33/1



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BW 57 „Stubenwald II" in Bensheim wird der bestehende Bebauungsplan BW 45 „Stubenwald" (in Kraft getreten am 29.09.2001) in dem entsprechend überlagerten Teilbereich überplant und ersetzt.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen				
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		
		GRZ	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen In Meter über Bezugspunkt[1]
1	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	2,4	18,00
2	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	2,4	14,00
3	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	2,4	16,00

[1] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplatzfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F+R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
öG	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung, hier: Öffentliches Verkehrsbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
	Wasserflächen, hier: Erweiterung Graben Kreuzlache	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Entwicklung von Extensivgrünland, Pflanzungen naturnaher Hecken mit Saum (siehe Textfestsetzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
B	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Entwicklung von Feuchtgrünland, Altgrasstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
C	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Entwicklung von Vogelschutzgehölz als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme (Zielart: Neuntöter)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
D	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Entwicklung von artenreichem Dauergrünland mit Obstbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
E	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Entwicklung von Blühstreifen / Altgrasstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
F	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Anlage von Blühstreifen / Ackerbrachestreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume, Standort variabel (siehe Textfestsetzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher / Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Beispielhafte Grundstücksteilung	
	Oberirdische Versorgungsleitung der Amprion GmbH, hier: Hochspannungsfreileitung 220/380 kV mit Schutzstreifen (30 m beidseitig) und Maststandorten	
	Oberirdische Versorgungsleitung der DB Energie GmbH, hier: Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Schutzstreifen (23 m beidseitig) und Maststandorten	
	Unterirdische Versorgungsleitung der Level (3) Communications GmbH, hier: Glasfaser-Telekommunikation	
	Bauverbotszone der Wormser Straße (B 47) gemäß FStrG	
	Richtwert für Straßenhöhen	

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BW 57 „Stubenwald II" in Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 16 bis 19 BauNVO: Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen mit den Kennziffern 1, 2 und 3 „Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Selbständige Lagerhäuser und -plätze
- Betriebe der Logistikbranche
- Tankstellen (Betriebstankstellen sind ausnahmsweise zulässig)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Einzelhandel zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 % der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne der Ziele des Regionalplanes Südhessen führt
- Sozialen Zwecken dienende Anlagen, wenn diese die vorgesehene Gewerbenutzung unterstützen oder sich grundsätzlich positiv auf die Beschäftigung auswirken (wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen)
- Je Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, wobei eine maximale Geschossfläche der Wohnung von 150 m² nicht überschritten werden darf

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 25 % der zulässigen Grundfläche begrenzt.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten Feldlerche, Rebhuhn, Wiesen-Schafstelze - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Ausnahmsweise sind Erdarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes zulässig, wenn das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht wird. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.02.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 15.02.2012
Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bzw. § 4 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 28.06.2012
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB	am 30.06.2012
Frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 09.07.2012 bis 09.08.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 05.07.2012
Beschluss der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 11.10.2012
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 20.10.2012
Förmliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 29.10.2012 bis 30.11.2012
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 23.10.2012
Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	am 20.06.2013
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	am 22.06.2013
Erneute öffentliche Auslegung des zweiten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom 01.07.2013 bis 02.08.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 26.06.2013
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 10.10.2013

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 beurkundet.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

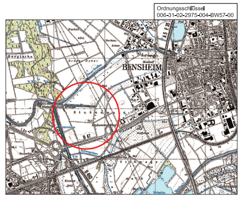
Bensheim, den 16. Okt. 2013 — Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 29. Nov. 2013

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 29. Nov. 2013 — Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BW57-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 57 "Stubenwald II" in Bensheim

Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.	19.004
Datum:	Oktober 2013	Plan-Nr.:	s_2000
gez.:	SF	geä.:	-

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