

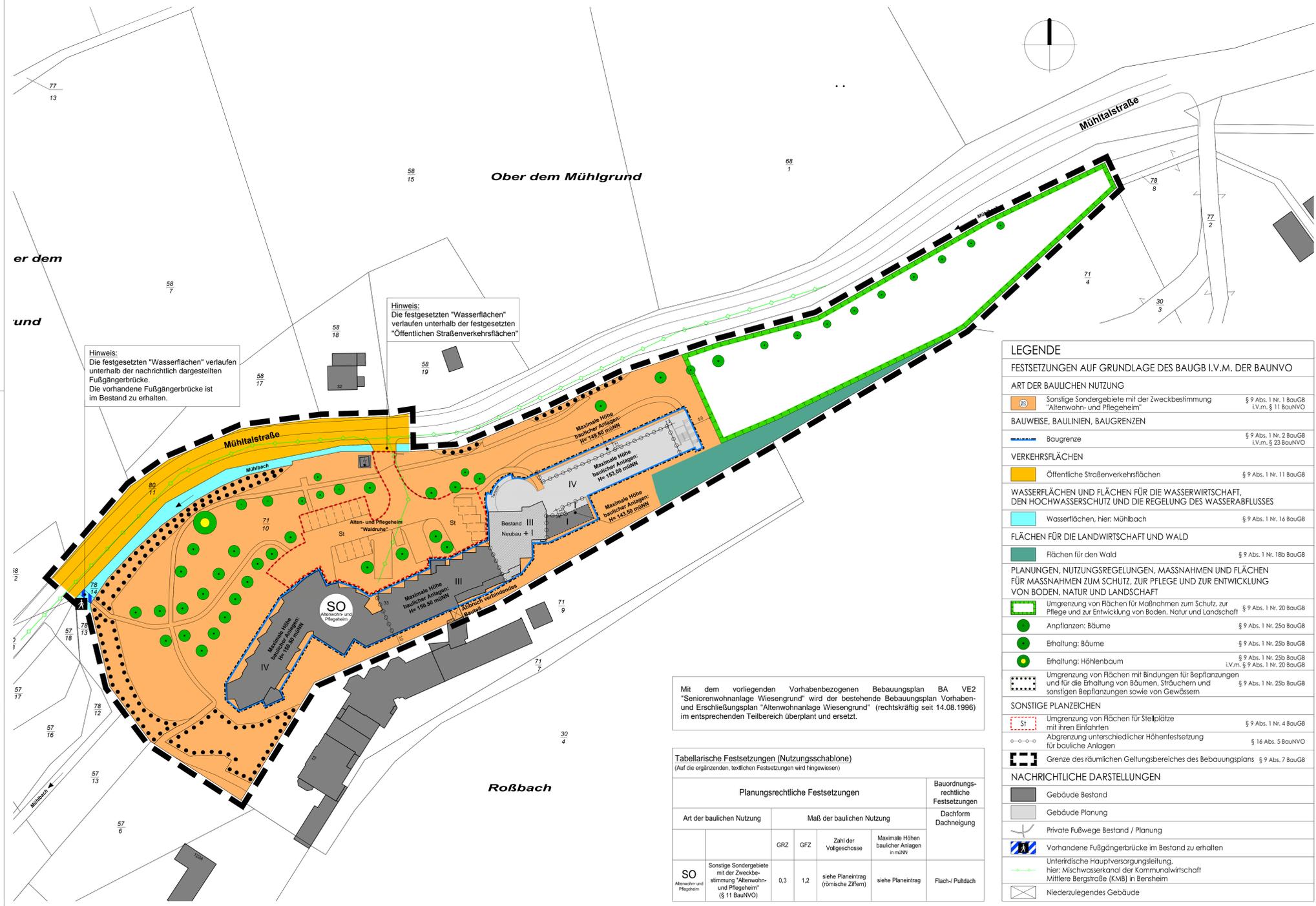


Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BA VE2 "Seniorenwohnanlage Wiesengrund" im Stadtteil Auerbach

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Auerbach, Flur 18, Flurstücke Nr. 71/10, Nr. 78/14 (teilweise) und Nr. 80/11 (teilweise)



Hinweis: Die festgesetzten "Wasserflächen" verlaufen unterhalb der festgesetzten "Öffentlichen Straßenverkehrsflächen"

Hinweis: Die festgesetzten "Wasserflächen" verlaufen unterhalb der nachrichtlich dargestellten Fußgängerbrücke. Die vorhandene Fußgängerbrücke ist im Bestand zu erhalten.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- und Pflegeheim"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG I.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG I.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		Wasserflächen, hier: Mühlbach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		Flächen für den Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauVG
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 BauVG
	Amplanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG
	Erhaltung: Höhlenbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauVG I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG
SONSTIGE PLANZEICHEN		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauVG
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		Gebäude Bestand
	Gebäude Planung	
	Private Fußwege Bestand / Planung	
	Vorhandene Fußgängerbrücke im Bestand zu erhalten	
	Unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Mischwasserkanal der Kommunalwirtschaft	
	Mittlere Bergstraße (KMB) in Bensheim	
	Niederzulegendes Gebäude	

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BA VE2 "Seniorenwohnanlage Wiesengrund" wird der bestehende Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Altenwohnanlage Wiesengrund" (rechtskräftig seit 14.08.1996) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
SO Altenwohn- und Pflegeheim	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Flach/ Pultdach
	0,3	1,2	siehe Planeintrag (römische Ziffern)	
			Maximale Höhen baulicher Anlagen in mÜNN	
			siehe Planeintrag	

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BA VE 2 „Seniorenwohnanlage Wiesengrund“ in Bensheim - Auerbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planarstellung 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 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 und 16 bis 20 BauNVO: Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im zeichnerisch festgesetzten Teilbereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur bauliche Anlagen, mit entsprechendem Nutzungszweck und dafür erforderliche Nebenanlagen. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Werte (in mÜNN) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten (z.B. Kamine, Klimakrate, Fahrschleuberfahrten etc.) dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 3,00 m auf einer Fläche von maximal 30 % der Grundfläche überschreiten.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB: Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Entlang der Südostseite der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Abstandsfläche des Gebäudes entsprechend § 6 Abs. 11 HBO auf 3,00 m bindend festgesetzt. Dies gilt bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO: Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Minderung der planungsbedingten Eingriffe und ökologischen Aufwertung des Plangebiets: Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die im Plan festgesetzten Maßnahmen zu beachten.

Maßnahmen zum Artenschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig. Bei Zäumen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Fledermausschonende(r) Gebäudebräus, -umbau, -sanierung (V 01): Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäudebräus und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermaus zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermause angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Gehölzschutz (V 02): Der als zu erhalten festgesetzte Höhenbaum ist gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudebräus, -umbau, -sanierung (V 03): Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmeweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Beschränkung der Rodungszeit (V 04): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgelegte Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Ausnahmeweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstandort festgestellt ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Erhalt von Gehölzen (V 05): Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Waldflächen sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18500 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Beschränkung der Ausführungszeit (V 06): Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustelleneinrichtungen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Ausnahmeweise können Erdarbeiten und Baustelleneinrichtungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodenlebewesen abgesehen werden. Im Nachweissfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Hinweis: Alle in den beiden nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen K 01 und K 02 genannten Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwieger Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schornrod entlehnt. Qualität gleichwertige und bezüglich der entsprechenden Einsatzbedingungen ebenfalls einsetzbar.

Einbau von Quartiersteinen bzw. Aufhängung von Fledermauskästen/-höhlen (K 01): Als Ersatz für potenzielle und perspektivische, gebäudebundene Quartierverluste (beispielsweise durch Umbau- und Sanierungsarbeiten bzw. Gebäudebräus) sind Quartiersteine im Funktionsraum einzubauen. Hierzu sind Quartiersteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten (auch bei Umbauten und Gebäudesanierungen) einzubauen (zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27). Ein gruppenhafter oder kolonialer Einbau von Quartiersteinen ist zulässig. Als Ausnahme können Fledermauskästen/-höhlen in dem Waldstreifen am Südostrand des Plangebietes aufgehängt werden. Die Maßnahme ist durch eine fachlich geeignete Person zu begleiten. Eine konkrete Standortfestlegung hat im Zuge der Bauvorlagen zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen hat zeitgleich im Rahmen der Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zu erfolgen.

Einbau von Niststeinen bzw. Aufhängung von Nistkästen/-höhlen (K 02): Als Ersatz für potenzielle und perspektivische, gebäudebundene Brutkastenverluste (beispielsweise durch Umbau- und Sanierungsarbeiten bzw. Gebäudebräus) sind Niststeine im Funktionsraum einzubauen. Hierzu sind Niststeine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten (auch bei Umbauten und Gebäudesanierungen) einzubauen (zu verwenden sind Niststeine der Typenspezifikation 24 bis 26). Ein gruppenhafter oder kolonialer Einbau von Nistkästen/-höhlen ist zulässig. Als Ausnahme können Nistkästen/-höhlen in dem Waldstreifen am Südostrand des Plangebietes aufgehängt werden. Eine konkrete Standortfestlegung hat im Zuge der Bauvorlagen zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen hat zeitgleich im Rahmen der Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zu erfolgen.

Maßnahmen zur Minderung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf:

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporige Pflaster, Splittgraspflaster, Rasengrassplaster). Für die Auslauf barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das an ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

Das auf festgelegten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Regenwasser abfließen darf, zu versickern oder in die Mühlbach einzuleiten, sofern es nicht als Abwasser verwerdet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. Zuständige Behörde für ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen ist die untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB: Beschränkung Luft verureinigender Stoffe

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zuzulassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei der folgenden Emissionen verursachen: Primärenergieeinheit: Verhütung Primärenergie/Heizenergie < 1,5

Stickstoffdioxid (SO2) (okal): 0,1 g/m³*a

Stickstoffdioxid (NOX) (okal): 9 g/m³*a

Kohlendioxid (CO2) - Äquivalent (global): 10 kg/m³*a

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² Endenergie. Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEM5 4.4 zu Grunde.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen standortgerechter heimischer Bäume zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

1. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ständflächen für Abfallbehälter sind einzuhaken, zu umplanen oder mit einem sonstigen geeigneten Schutz (z.B. Stenblechen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllammelbehälter müssen auf öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländestufen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen, sofern sie nicht durch Hecke begrünt werden. Geeignete standortgerechte Sträucher für die Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken sind aus nachfolgender Liste auszuwählen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

Sträucher:	Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
	Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriege)
	Euonymus europaeus (Pfaffenhuhen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
	Loniceria xylosteum (Heckenröhme)	Prunus spinosa (Schlehe)
	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
	Rosa rubiginosa (Weinrose)	Sambucus nigra (Holunder)
	Varunum opulus (Schneeball)	

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten. Der Ausgleich für zu fällende Bäume soll möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen. Die im Plan zur Neuanpflanzung festgesetzten Baume sollen angeordnet werden.

2. Stellplatzsatzung Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf dem Vorhaben Grundstück nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEV/WärmG) wird verwiesen.

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

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsstrassen 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 Leitungsstrassen zu beachten, dass teilwurzende Bäume einen Mindestabstand von mindestens 10 Metern zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelverletzungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vom mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsausschüssen abzustimmen.

5. Bodendenkmäler Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scheiben, Stingersteine, Skeletreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStoG unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalgeschützte des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDStoG).

6. Bodenschutz Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt und Natur (Dezernat 41.5), zu informieren.

7. 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 § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird nur der Grundschutz (48 m³/h bei 2 h) gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder Saugbrunnen nach DIN 14220 etc.) nachzuweisen.

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

8. Artenschutz, ökologische Aufwertung des Plangebiets Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie bauaufsichtspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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 Tieren, besonders geschützten Arten, erbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße bestraft werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird - über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz hinaus - grundsätzlich empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben bei Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermaus vorzusehen (z.B. hinterlegbare Holzverschalungen an Fassaden).

Für Flachdächer und fach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

9. Klassifizierte Straße mit Bauverbotszone Das Plangebiet befindet sich an einer klassifizierten Straße (L 3103 - Mühlalstraße). Forderungen gegen den Straßenbausträger (Hessen Mobil) und die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) und Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzelementen) sind ausgeschlossen, da die Landesstraße planfestgestellt ist.

Gemäß § 23 Hessisches Straßenverkehrsgesetz (HSiVG) dürfen innerhalb der Bauverbotszone längs der L 3103 (Mühlalstraße) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der beteiligten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt grundsätzlich auch für Einfriedungen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der ausdrücklichen Zustimmung des Straßenbausträgers (Hessen Mobil) bedarf.

10. Einseitnahme von DIN-Normen DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung der Stadt Bensheim eingesehen werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.07.2014

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 26.07.2014

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 13.09.2014

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 22.09.2014 bis 22.10.2014

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 28.07.2014

Beschluss des 2. Entwurfes zur erneuten Einholung der Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB am 18.12.2014

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Anschriften vom 21.01.2015

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 21.05.2015

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, am 22. Mai 2015, Unterschrift Erster Stadtrat

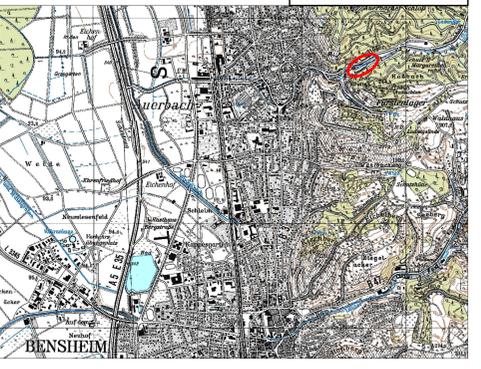
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB, am 23. Mai 2015, Unterschrift Erster Stadtrat

Der Magistrat der Stadt Bensheim, am 26. Mai 2015, Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzonenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bauzonenverordnung (BauZV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel 006-31-02-2973-004-BAVE2-00



Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BA VE2 "Seniorenwohnanlage Wiesengrund" im Stadtteil Auerbach

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.:	90_223a
Datum:	Mai 2015	Plan-Nr.:	§ 500
gezt.:	SF	gebt.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ

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