Stadt Bensheim

5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 "Schloßstraße" im Stadtteil Auerbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Auerbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 310/4 (teilweise) und Nr. 368/4

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 04 „Schloßstraße" in Bensheim-Auerbach wird die am 13.02.2006 in Kraft getretene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 04 in Bensheim-Auerbach im entsprechenden 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		
			Grundfläche in m²	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt [1]
I1	SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Gastronomie" (§ 11 BauNVO)	660	II	7,10

[1] Angabe in Meter über Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Gastronomie" — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

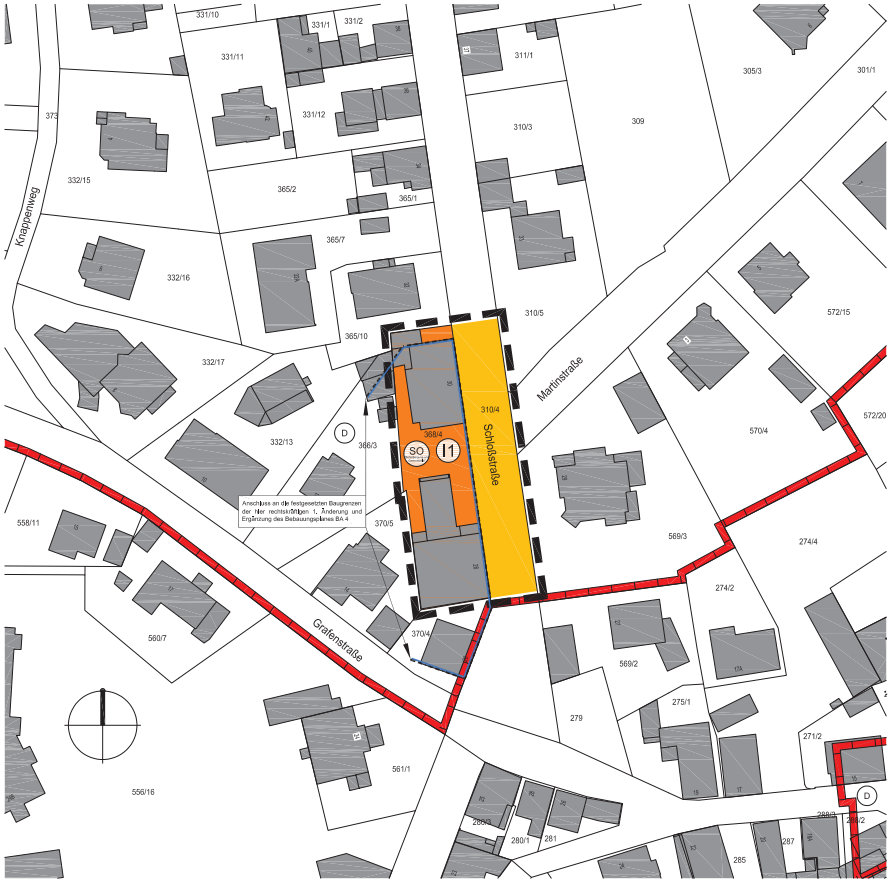
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße" im Stadtteil Auerbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 und 19 BauNVO)

Der Teilbereich, der mit „I1" gekennzeichnet ist, wird als „Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck zulässig.

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (GR) durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um maximal 60 m² überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Länge bis 55 m.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG sind auch hierbei zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hauswerksportges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem 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.)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Traufwandlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteldgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe nachfolgende Skizze).

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 12.01.2009) sind zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimawirksamer 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 der Gebäude die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wird verwiesen.

4. 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 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.

5. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 ZIF, 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) „Nördliches Villengebiet Auerbach".

Nach § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

a) zerstören oder beseitigen,
b) an einen anderen Ort verbringen,
c) umgestalten oder instand setzen,
d) mit Werbeanlagen versehen will.

Nach § 16 Abs. 2 HDSchG sind auch Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmales durch die Denkmalschutzbehörde zu genehmigen. Die denkmalschutzliche Genehmigung ist ausdrücklich auch bei genehmigungsfreien Maßnahmen und Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 HDSchG).

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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.

7. Verwenden von Niederschlagswasser

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung und/oder Gartenbewässerung wird empfohlen.

Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" wird hingewiesen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen.

8. 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (48 m³/h über 2 h) gewährleistet. Gemäß Angabe des Wasserversorgungsunternehmens GGEW steht nur diese Löschwassermenge zur Verfügung. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf 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.

9. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

a) 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,
b) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, 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,
c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
d) 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 eine Bauvorlage im Herbst oder Winter eingereicht und es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren europarechtlich relevanter Arten, also der europäischen Vogelarten oder der FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse), entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob europarechtlich relevante Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen europarechtlich relevante Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Es können auch die Strafvorschriften nach § 71 BNatSchG zum Tragen kommen.

10. Einsichtnahme 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 zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 20.06.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 25.06.2013

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 02.07.2013 bis 02.08.2013

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 25.06.2013

Beschluss des 2. Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — am 14.11.2013

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — am 16.11.2013

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — vom 25.11.2013 bis 13.12.2013

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 18.11.2013

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 03.04.2014

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

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 04. April 2014

Unterschrift
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 05. April 2014

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

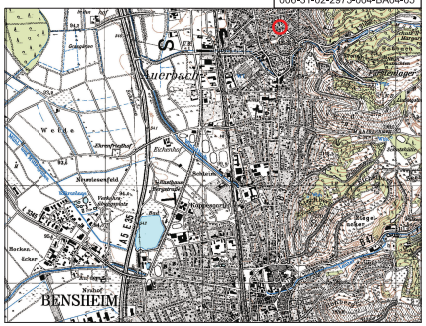
Bensheim, den 07. April 2014

Unterschrift
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2973-004-BA04-05



Stadt Bensheim

5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 "Schloßstraße" im Stadtteil Auerbach

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	41.019
Datum:	April 2014	Plan-Nr.:	s_500
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