



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum einfachen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes BA 4. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

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

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) für Hauptgebäude und Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, diese konkretisiert durch Festsetzung der Obergrenze für die Grundfläche GR der Hauptanlagen, sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wie folgt bestimmt (siehe auch Angaben in der Nutzungsschablone):
GRZ = 0,4 (i. S. v. § 17 Abs. 1 BauNVO);
GR = 270 m² (es sind ausschließlich die Grundflächen der Hauptanlagen einzurechnen, die Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleiben unberücksichtigt);
Zahl der Vollgeschosse = maximal II.
- 1.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe TWH (als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) über Bezugspunkt bestimmt. Als Bezugspunkt hierfür werden festgelegt:
Teilbereich E 2.1: Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
Teilbereich E 2.2: Bezugshöhe = 136,00 müNN.
Für die TWH wird als Obergrenze festgesetzt das Maß für:
Teilbereich E 2.1: TWH = 8,60 m
Teilbereich E 2.2: TWH = 7,10 m
Jeweils gemessen über Bezugspunkt.



Die maximal zulässige FH ergibt sich aus dem vorgenannten Maß für die zulässige TWH zuzüglich der Höhe, die sich unter Zugrundelegung der Dachneigung ergibt.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 2.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (bis zu 1,50 m Tiefe) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 BauNVO zulässig.
- 2.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4 Vorgärten (= nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Standplätze für bewegliche Müllbehälter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenumgrenzungen sowie nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder können auf untergeordneten Flächen (bis insgesamt max. 15 m²) zugelassen werden. Ausnahmen der nachfolgenden Ziffer 3 sind ebenfalls zulässig.

3. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 3.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche GR von maximal 15 m².
- 3.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 3.3 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Kennzeichnung „Ga / St“ (Flächen für Garagen und Stellplätze) zulässig. Stellplätze sind zudem auch im Bereich der Vorgärten bis zu einer Fläche von max. 15 m² zulässig.
- 3.4 Tiefgaragen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Kennzeichnung „TGa“ (Flächen für Tiefgaragen) zulässig. Innerhalb dieser Flächen, sowie oberhalb der Tiefgaragen sind außerdem Stellplätze sowie Carports bis zu einer Fläche von max. 30 m², inklusive Zufahrten, zulässig.
- 3.5 Die Summe der Breiten von Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken (auch Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen) darf das Maß von 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang



der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten, es sei denn, im Planteil ist durch Festsetzung eines Einfahrtbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB ein davon abweichendes Maß bestimmt.

4. § 9 (1) Nr. 25b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 4.1 Vorhandene Bäume (StU >80 cm gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden sofern an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.
- 4.2 Tiefgaragendächer sind, bis auf zulässige Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten, zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 35cm betragen.



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

- 1.1 Dächer sind mit kleinformatischen, nicht spiegelnden Werkstoffen einzudecken. Dacheindeckungen aus Faserzementwerkstoffen und Kunststoffprodukten sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist nur in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Flachdächer oder flachgeneigten Dächern (bis max. 15° Dachneigung) sind zu mit Kies zu bedecken oder als Gründach (Substratstärke: min. 10cm) zu gestalten.
- 1.2 Für die unter Denkmalschutz stehenden (Symbol D) festgesetzten Gebäude gilt:
 - a) die Dacheindeckung ist ausschließlich aus nicht engobierten (Ton-)ziegel- oder Schieferprodukten zulässig, sofern die einschlägigen Maßgaben des Denkmalschutzes nichts Gegenteiliges bestimmen.
 - b) Flachdach, Pultdach und versetztes Pultdach als Sonderform eines Satteldaches ist unzulässig.
 - c) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf 30° a. T. nicht unterschreiten.
- 1.3 Für die nicht gesondert gekennzeichneten Gebäude werden keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen.
- 1.4 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Fledermaus-, Spitz-, Giebel- (Sattel-), oder Schleppgauben zugelassen. Es darf jeweils nur eine Gaubenform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 1,50 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
- 1.5 Die o. g. Festsetzungen zu Ziffer 1.1–1.3 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Solar- und Solarluftkollektoren).

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- 2.1 Mauern sowie Gabionenwände sind nur zur anbaufähigen Verkehrsfläche hin zulässig. Als Ausnahme sind statisch erforderliche Stützwände zur Abfangung von Geländeversprüngen auch anderweitig zulässig.
- 2.2 Zäune zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich aus Metall oder Holz zulässig.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.



3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden, sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen einschließlich der unterbauten Freiflächen innerhalb bebauter Grundstücke sind als Gartenflächen anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige Hauszugänge, Zufahrten, Stellplätze oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- 4.2 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, vorzugsweise barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen.



C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt einen Teil des als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesenen „Nördlichen Villengebietes Auerbach“ - weiterhin sind Kulturdenkmäler nach § 1 Abs. 1 HDSchG, direkt angrenzend an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhanden. Beabsichtigte Maßnahmen an bzw. in Kulturdenkmalen und im Bereich der Gesamtanlage (auch in den Freiflächen) sind daher rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

- 3.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), sollte Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Weiterhin sind bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der TrinkwVO 2001 einzuhalten.



3.2 Niederschlagswasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung gebracht werden.

3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal genehmigungspflichtig ist. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

4. Baumschutzsatzung

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

5. Regenerative Energien

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

6. EnEv

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die EnEv zu beachten.

7. BNatSchG

Der § 39 BNatSchG, der das Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen regelt, ist zu beachten. Demnach sind Gehölzrodungen, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel, nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte 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 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

8. Vorbeugende Maßnahmen für den Fledermausschutz

Obwohl kein aktueller Nachweis zu Fledermausquartieren vorliegt, können Fledermäu-



se jederzeit das Spalten- und Lückensystem der Gebäude besiedeln. Zur Vermeidung diesbezüglicher vorhabenbedingte Auswirkungen sind folgende Hinweise zu beachten:

8.1 Fledermausschonender Gebäudeabriss:

Abrissarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten, um Beeinträchtigungen potenzieller Fledermausvorkommen im Sinne einer Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Bei der Niederlegung der Gebäude sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen sowie auch Gebäuderisse und -öffnungen auf Fledermäuse zu prüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

8.2 Einbau von Quartiersteinen:

Als Ersatz für potenzielle Quartierverluste synanthrop adaptierter Fledermausarten durch Gebäudeniederlegung wird empfohlen, je angefangener 200 m² Gebäudefläche jeweils ein Fledermausstein vom Typ 27 als entsprechendes Hilfsgerät in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist möglich, die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge von 48m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei einer maximalen Löschwasserentnahme darf der Fließdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück“ ist zu beachten.

10. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.



STADT BENSHEIM

Einfacher Bebauungsplan BA 4 „Burgstraße“ 6. Änderung

Begründung

Satzung

Februar 2016

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Löwenhofstraße 5
64653 Lorsch 55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de

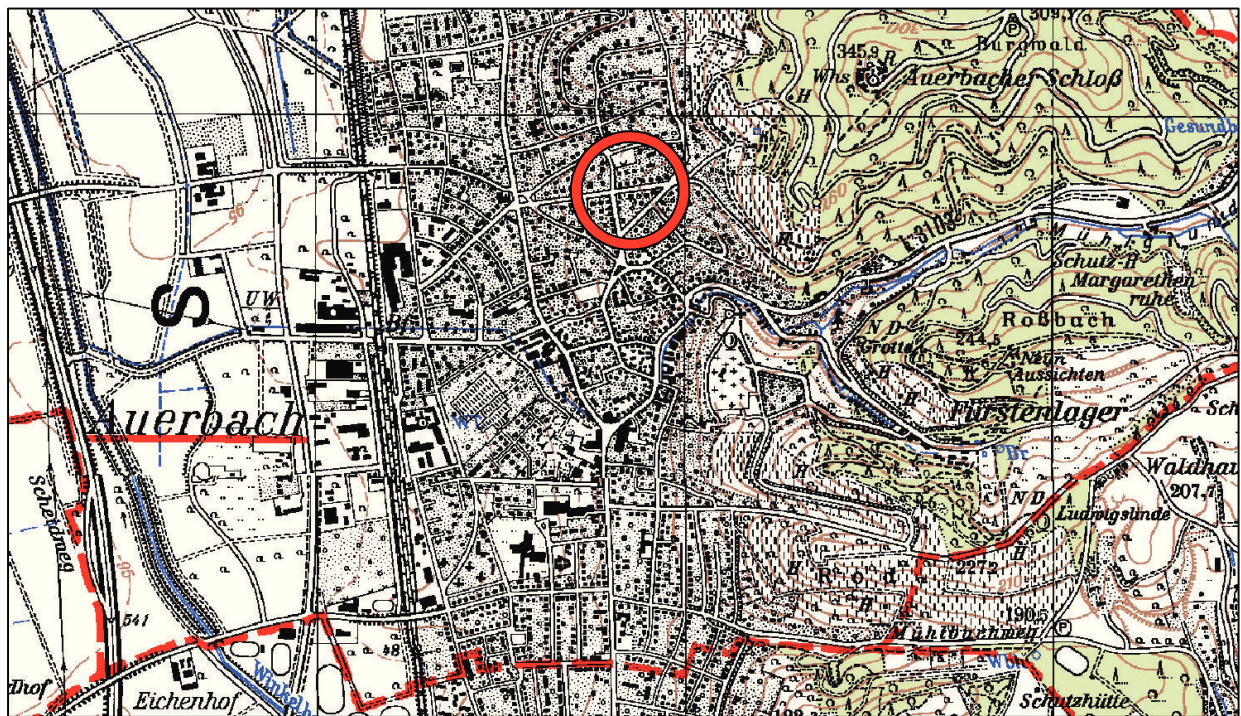
Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	4
1.4	Städtebauliches Konzept	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan BA 4– 1. Änderung	7
2.4	Aufstellungsverfahren	8
2.4.1	<i>Verfahrenswahl</i>	8
2.4.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	9
2.4.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i>	10
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	11
3.1	Erschließungsanlagen	11
3.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	11
3.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i>	11
3.2	<i>Umweltschützende Belange</i>	12
3.2.1	<i>Artenschutz</i>	12
3.2.2	<i>Bodenschutz</i>	13
3.2.3	<i>Altlasten</i>	14
3.2.4	<i>Denkmalschutz</i>	14
3.2.5	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	14
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	16
3.3.1	<i>Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz</i>	16
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	16
3.3.3	<i>Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“</i>	16
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	17
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.1.1	Maß der baulichen Nutzung	17

4.1.2	Höhe baulicher Anlagen	18
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.1.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	20
4.3	Hinweise	21
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	22
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	22
6	ANLAGEN	22

Übersichtsplan





1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Im Osten des Stadtteils Bensheim-Auerbach soll innerhalb des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans BA 4 „Burgstraße“, nach einem Eigentümerwechsel, eine neue Bebauung entstehen. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu sichern, soll diese sich optimal an den Grundstückszuschnitt, die topographischen Verhältnisse und an die bestehende Bebauung anpassen. Aus diesem Grund wird eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes angestrebt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Zuschnitt der überbaubaren Grundstückfläche des Anwesen Burgstraße 16A angepasst werden und die Möglichkeit eröffnet werden, Garagen unterhalb des bestehenden Geländeniveaus, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen. Auf diese Weise können die bestehenden Höhenunterschiede und der Grundstückszuschnitt optimal genutzt werden und somit eine bessere Integration in den Bestand gewährleistet werden. An den übrigen bestehenden Festsetzungen soll größtenteils festgehalten werden.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Osten des Stadtteils Bensheim-Auerbach und umfasst die Grundstücke Burgstraße 14 und 16A.

Der Geltungsbereich betrifft gemäß der unten stehenden Abbildung die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nr. 293/38 und 293/31 mit einer Gesamtfläche von 1665 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist die Burgstraße durch eine Bebauung mit villenartigen Einzelgebäuden geprägt. Charakteristisch für das Gebiet sind die großzügigen Vorgärten mit teilweise altem Baumbestand. Auffallend sind auch die häufig vorhandenen Natursteinmauern welche, bedingt durch die leichte Hanglage, sowohl als Stützmauern als auch als Einfriedungen dienen. Viele der Villen stehen unter Denkmalschutz, so auch das Anwesen Burgstraße 14. Zudem ist das Gesamtensemble der Villen geschützt.

Die ehemals großzügigen Grundstücke wurden nach und nach, infolge von Generationen- oder Eigentümerwechsel durch An- oder Umbauten und Bebauung in der zweiten Reihe nachverdichtet und überprägt. Rückwärtig anschließend an diese Nachverdichtung befinden sich, über

die Talstraße erschlossen, Wohnhäuser neueren Baujahres. Trotz der erfolgten Nachverdichtung, vermittelt das Gebiet durch die auch heute noch erhaltenen Vorgärten mit Vegetationsbestand und die villenartige Einzelhausbebauung, nach wie vor einen weiträumigen Eindruck.

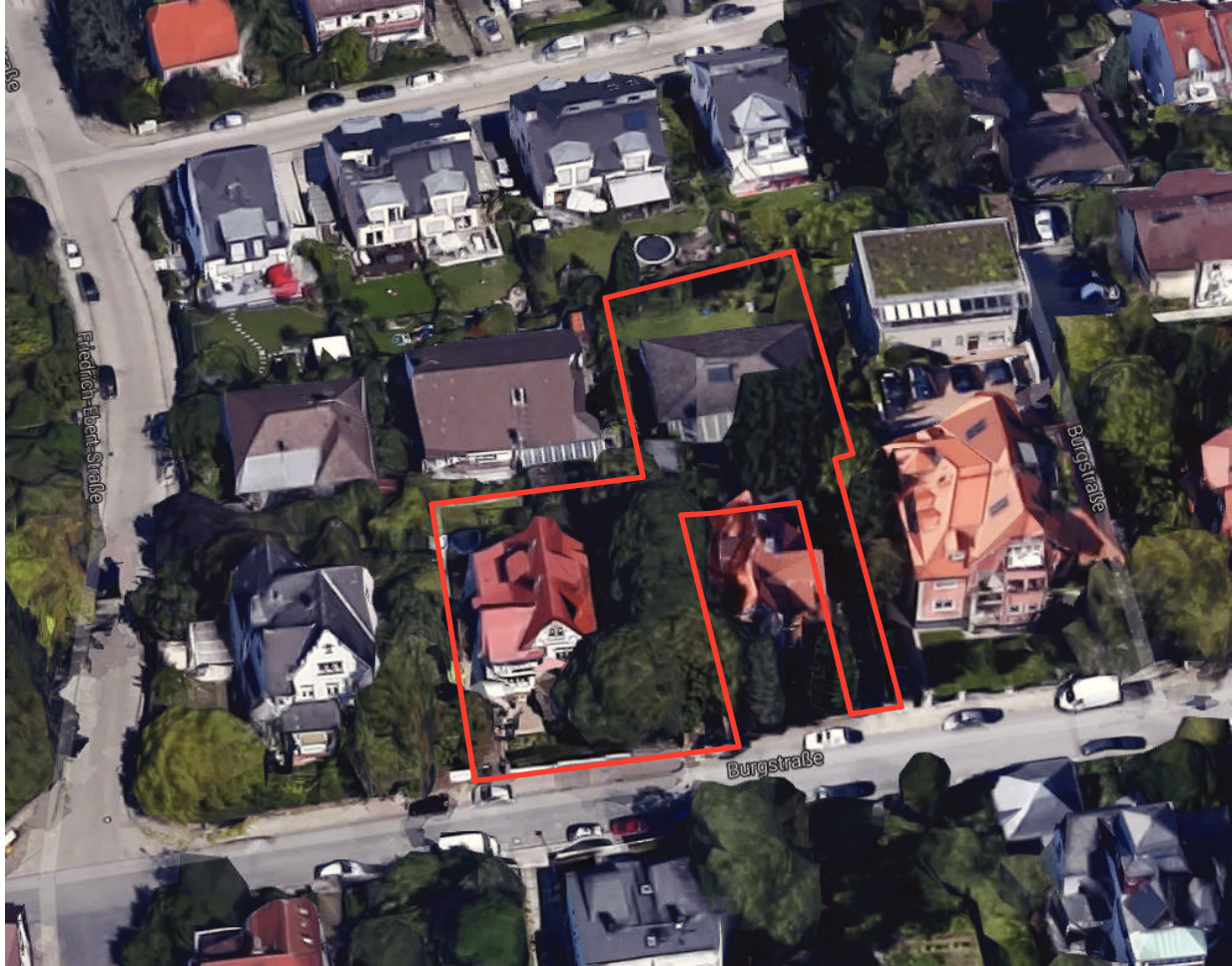


Abbildung 2: Geltungsbereich, Ansicht aus der Vogelperspektive. (Google-Earth).

1.4 Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ermöglicht werden, dass ein Wohngebäude auf dem Grundstück Burgstraße 16a weiter nördlich auf dem Grundstück platziert werden kann. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden erweitert und damit die bereits im Ursprungsbebauungsplan angedeutete gestaffelte Steigerung der Bebauungstiefe der Zweitreihenbebauung von West nach Ost aufgenommen. Der Abstand zu dem Gebäude auf dem Grundstück Burgstraße 16 wird durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche in dieser Richtung vergrößert. Insgesamt entsteht ein harmonischeres Gesamtbild. Die beiden auf dem Grundstück 16a vorhandenen Garagen können entfallen und durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über das Grundstück Burgstraße 14. Aus diesem Grund wird das Grundstück Nr. 14 ebenfalls in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird die lokalklimatische Situation verbessert; Fallwinde vom Hang in die Ebene und somit auch ins Quartier selber, können

durch den größeren Gebäudeabstand und das Entfernen von Hindernissen (Garagen zwischen Burgstraße 16 und 16a) besser zirkulieren.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

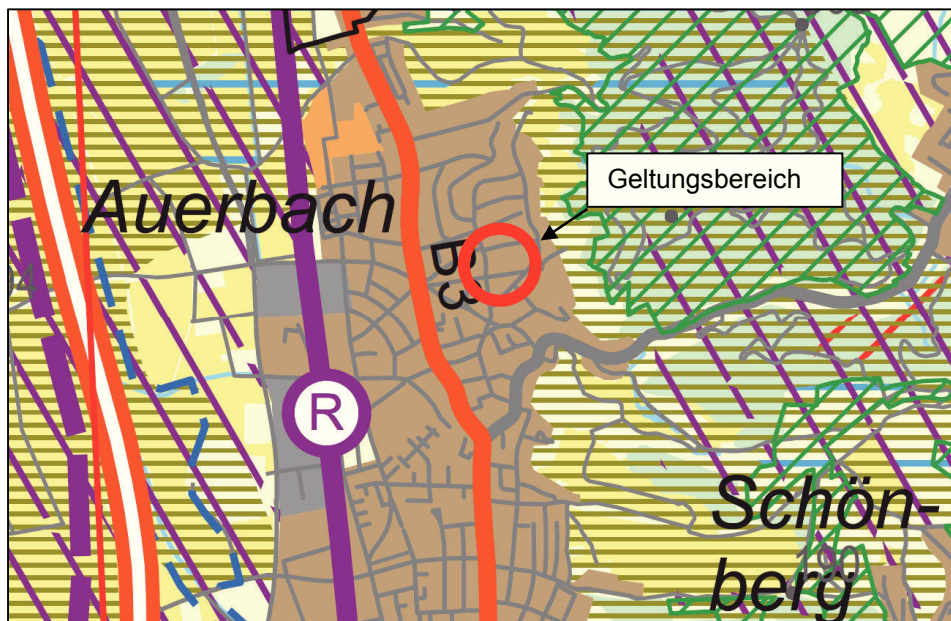


Abbildung 3: Auszug aus dem RPS 2010 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung (Bestand)“ ausgewiesen. Die regionalplanerischen Vorgaben werden bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht alsdann nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim sind die von der vorliegenden Planung betroffenen Grundstücke als „Wohnbauflächen (Bestand)“ i. S. d. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Das Grundstück Burgstraße 14 (Flurstück 293/38) ist zudem als Teil einer „Gesamtanlage (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegen“ gekennzeichnet.



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Quelle: Stadt Bensheim

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit dem Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan BA 4– 1. Änderung

Der aktuell für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung rechtsgültige Bebauungsplan BA 4 - 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 14,07 ha. Die erste Änderung des zwischen 1968 und 1971 aufgestellten Ursprungsbebauungsplanes wurde durchgeführt, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu reglementieren und steuernd dort einzugreifen, wo es aus städtebaulicher Sicht erforderlich geworden war, um die gewachsene Struktur und das Erscheinungsbild nachhaltig in ihrer Gesamtheit zu sichern. Das Plangebiet sollte nicht konserviert und einem ständig anhaltenden Entwicklungsprozess verschlossen, sondern vielmehr in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen für eine moderne, dynamische Fortentwicklung vorbereitet werden. Besonderes Augenmerk wurde bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die lokalklimatischen Gegebenheiten gelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurde so festgelegt, dass bestehende Kaltluftschneisen, wenn möglich, offengehalten werden und die Gärten als Kaltluftproduktionsflächen erhalten bleiben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, die ebenfalls eine Anpassung an die aktuellen Erfordernisse bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten anstrebt, ist somit auch an die Ziele der damaligen 1. Änderung angepasst.

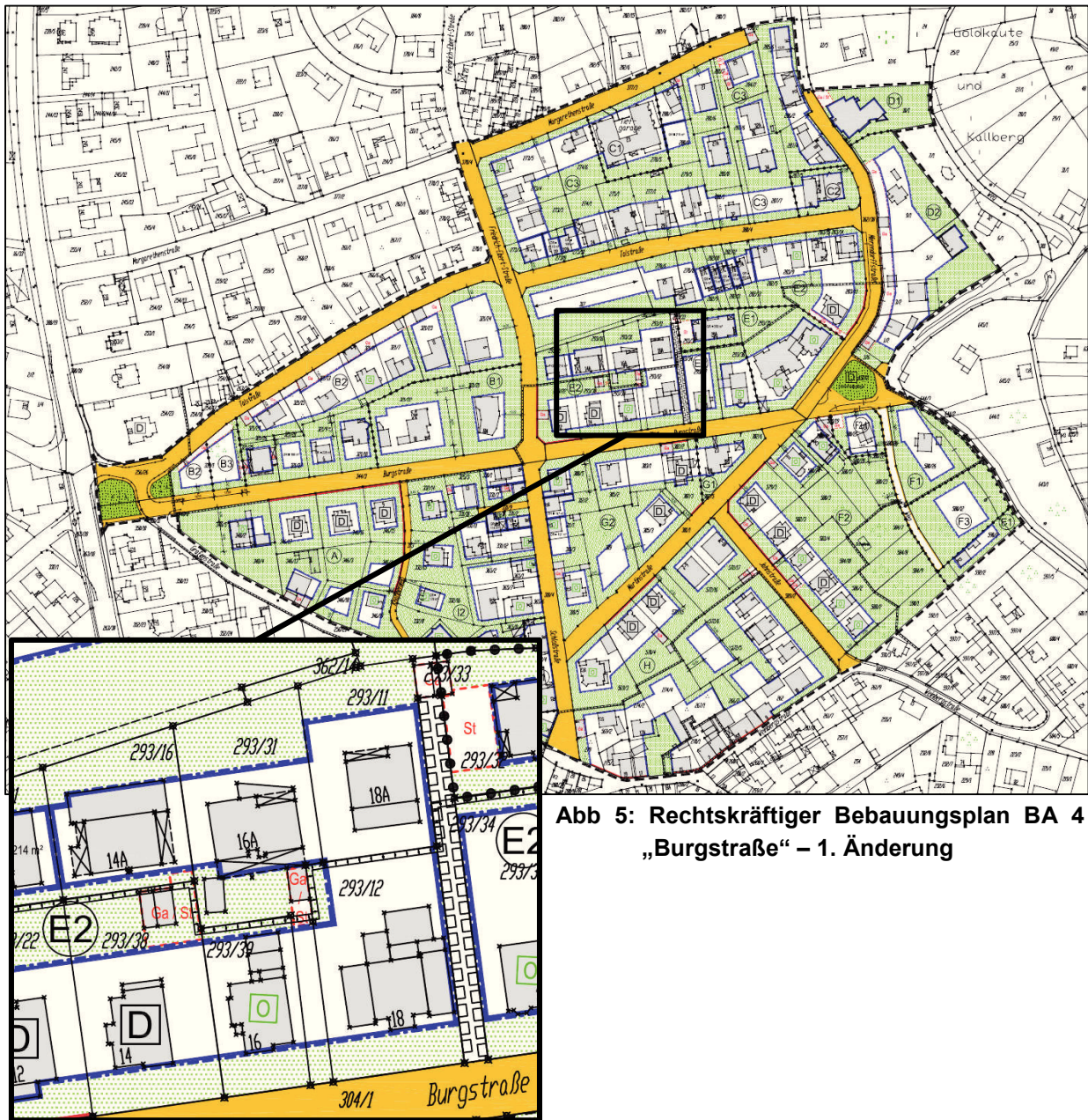


Abb 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan BA 4 „Burgstraße“ – 1. Änderung

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als 6. Änderung des Ursprungsplanes im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese



Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO liegt deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, da letztlich bereits die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches diesen Wert sehr deutlich unterschreitet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten vor. Das nächste FFH-Gebiet (Kniebrecht, Melibocus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg) liegt etwa 350m östlich vom Plangebiet entfernt. Das nächste Vogelschutzgebiet (hessische Altneckarschlingen) liegt etwa 3km westlich vom Plangebiet entfernt.

In der Bebauungsplanänderung werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; hiervon wird im vorliegenden Aufstellungsverfahren Gebrauch gemacht. Zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB als auch vom Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

08.10.2015: Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB über die 6. Änderung des Bebauungsplanes BA4 „Burgstraße“ in Bensheim



- 08.10.2015: Anerkennung und Beschlussfassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 12.10.2015: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 12.10.2015: Ortsübliche Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 20.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 16.10.2015: Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben vom 16.10.2015.
- 11.02.2016: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des einfachen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urf. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt der Bebauungsplanänderung:

- Für die Höhenfestsetzungen wurden feste Bezugspunkte festgesetzt.
- Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zu Dacheindeckungen wurden konkretisiert.
- Die Begründung wurde um die Auswirkungen auf die Umwelt und zum Artenschutz ergänzt.



- Dem Bebauungsplan wurde eine Bestandskarte beigelegt um zu verdeutlichen, dass keine schwerwiegenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
- Außerdem wird in der Begründung auf eine mögliche Vorbelastung des Grundstückes Burgstraße 14 hingewiesen.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen weitgehend vorhanden und vorgegeben. Mit Umsetzung der Planung ist alsdann vorgesehen, auf dem Grundstück Burgstraße 16a eine Tiefgarage vorzusehen, die über das Grundstück Burgstraße 14 angefahren wird. Bedingt durch den bestehenden Höhenversatz zwischen beiden Grundstücken, müssen am Grundstück 14 keine größeren Erdbewegungen erfolgen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung der Gebäude gilt durch Anschluss an bestehende Leitungen in den angrenzenden Stadtstraßen grundsätzlich als gesichert.

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand gegeben. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Baukörper ermöglicht. Beide sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke sind bereits durch Einzelhäuser bebaut und an die Versorgungsleitungen angeschlossen. Ein Mehrverbrauch an Trinkwasser ist nicht zu erwarten. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass sich die Belastung der Abwasseranlagen erhöhen wird

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz ebenfalls gewährleistet.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge ist die Nutzung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach den geltenden Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes vorgesehen.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist grundsätzlich bereits über die vorhandene Burgstraße gesichert.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist ebenfalls gesichert. Die Bushaltestellen „Burggraf“ an der Darmstädter Straße sowie die Bushaltestellen „Schloßstraße“ und „Grafenstraße“ in den gleichnamigen Straßen befinden sich in einem Umkreis von weniger als 300m



vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Der Bahnhof Auerbach ist in weniger als 15 min Fußweg zu erreichen.

3.2 Umweltschützende Belange

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine punktuelle Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Wesentliche Anpassungen im Bebauungsplan betreffen zum einen eine leichte Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Norden. Aus der beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass die hierdurch zu erwartenden Eingriffe als minimal zu werten sind. Die durch die Planung betroffenen Flächen sind bereits durch die heutige Nutzung vorgeprägt (Terrasse, Zuwegung, Vorgarten), wertvolle Biotopstrukturen werden somit nicht beeinträchtigt. Zum anderen wird eine Tiefgarage zugelassen. Für die hierdurch zu erwartenden Eingriffe in den Boden sind die Hinweise aus Kapitel 3.2.2 zu beachten.

Natura 2000 Gebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind von der Planung nicht betroffen.

3.2.1 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den Beobachtungen während der Ortsbegehung ergeben.

Der Plangeltungsbereich ist durch intensiv gepflegte Gärten mit altem Großbaumbestand geprägt, wobei Bäume > 80cm StU als zu erhalten festgesetzt sind. Hiervon betroffen ist ein Baum welcher auch in der Bestandskarte gekennzeichnet ist.

Als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind Vorkommen der europäischen Vogelarten anzunehmen, die die Fläche als Teil ihres Lebensraumes nutzen. Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung und der störokologischen Effekte (Lärm, Bewegungsunruhe) ist jedoch anzunehmen, dass es sich um weit verbreitete, synanthrope Vogelarten handelt. Substanzielle



Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten) kommen dabei dem Baum- und Strauchbestand und ggf. dem Gebäudebestand zu.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass der alte Gebäudebestand, der im Rahmen der Umgestaltung z.T. abgebrochen wird, von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

Aufgrund der im Geltungsbereich bestehenden Mauern kann das Vorkommen von Zauneidechsen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Als Lebensraum in Frage kommende Mauern befinden sich lediglich auf Grundstück Burgstraße 14 auf dem, gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, keine Eingriffe vorgesehen sind. Eine Gefährdung der Zauneidechse kann somit nur im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen angenommen werden, bei denen der direkt geltende europäische Artenschutz zu berücksichtigen ist. Entsprechende Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen (z. B. Amphibien, Fische, Tagfalter, Libellen, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer) sowie artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten werden aufgrund fehlender Habitateignung im Geltungsbereich nicht erwartet und konnten im Zuge der Ortsbegehung nicht ausgemacht werden.

Aus der Erfassung der Biotoptypen und Habitatpotenziale ergeben sich folgende Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Beschränkung von Gehölzrodungen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel.
- Erhalten von Bäumen >80cm StU.
- Fachgutachterliche Begleitung der Abrissarbeiten. Bei positivem Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entsprechende Hinweise und Festsetzungen wurden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

3.2.2 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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 einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen und erst zu einem Zeitpunkt, zu dem nachweislich Vorkommen der Zauneidechsen ausgeschlossen werden können. Es wird sodann empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.



Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Die Änderung des Bebauungsplanes regelt unter anderem die Zulässigkeit einer Tiefgarage sowie eine leichte Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll über eine bereits bestehende Zufahrt auf dem Grundstück Burgstraße 14 erfolgen. Durch den Bau der Tiefgarage sind weitere Eingriffe in den Boden zu erwarten, welche jedoch über eine Dachbegrünung der Tiefgarage zum Teil wieder ausgeglichen werden. Durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen, wird, gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, keine weitere Versiegelung zugelassen. Zudem ist durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

Im Textteil zur Bebauungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.3 Altlasten

Innerhalb des Grundstückes Burgstraße 14 ist ein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden. Auf dem Grundstück war laut Informationen des Regierungspräsidiums Darmstadt zwischen 1961 und 1975 ein Transportunternehmen ansässig, das gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Die mögliche Belastung des Bodens aufgrund der gewerblichen Vornutzung mit möglicherweise umweltgefährdenden Stoffen im Plangebiet ist nicht nachgewiesen. Da Eingriffe in den Boden aufgrund der hier vorliegenden Bauleitplanung absehbar nicht vorgesehen sind, sind weitergehende Untersuchungen derzeit nicht erforderlich. Zudem ist eine bauliche Nutzung des Grundstückes auch bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

3.2.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich überdeckt einen Teil des als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erkannten „Nördliches Villengebiet Auerbach“. Die Gesamtanlage wurde innerhalb des Plangebietes abgegrenzt. Das Gebäude Burgstraße 14 ist als Einzelkulturdenkmal in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.2.5 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz



2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).



Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet in diesem Sinne einen Hinweis zur Verwendung regenerativer Energien (Textteil Abschnitt C, Ziffer 5), der im Hinblick auf die Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie die Möglichkeit des Einsatzes regenerativer Energieformen empfiehlt. Um die Bauherren auch auf die rechtlichen Grundlagen aufmerksam zu machen, wird auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bisher ist höchststrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.3 Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Durch die Lage am östlichen Rand des Hessisches Rieds sind Flurabstände von > 30 m zu erwarten. Auswirkungen auf zukünftige Bauvorhaben sind somit nicht zu erwarten.



4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **einfacher Bebauungsplan** aufgestellt im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB), durch **Verzicht** auf die nach den Maßgaben des BauGB erforderlichen Mindestfestsetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan: **die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen**. Nachdem der Geltungsbereich durch Bebauung bereits in Anspruch genommen ist, stellt die vorhandene Umgebung eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Bestimmung der Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung dar. Die Zulässigkeiten richten sich insofern nach den Maßgaben des § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die örtlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und über die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gesichert.

Für künftige Bauvorhaben hat dies zur Folge, dass zunächst die Wahlmöglichkeit im Sinne des § 78 Abs. 10 der Hessischen Bauordnung (HBO) hier nicht anzuwenden ist, da die materiellrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung nach § 56 Abs. 2 HBO nicht vorliegen. Für alle Bauvorhaben liegt insoweit eine **Baugenehmigungspflicht** nach den §§ 57, 58 HBO vor (als Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes).

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war in der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Obergrenze festgesetzt. Zur Ermittlung der Grundfläche setzte die 1. Änderung des Bebauungsplanes fest, dass ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden zu berücksichtigen ist und, dass die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen) unberücksichtigt bleiben. Diese Festsetzung ist jedoch nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr zulässig. Gemäß dem Urteil des VGH München vom 10.08.2006 (1 N 04.1371, 1 N 05.903, 1 N 05.661) muss die zulässige Grundfläche für alle Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, festgesetzt werden. Eine Festsetzung nur für Hauptanlagen – und nicht auch für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Nebenanlagen im weiteren Sinne – ist demnach nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt. Die Rechtsprechung konnte bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft am 13.02.2006) nicht zugrunde gelegt werden, für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes ist sie jedoch zu beachten. Aus diesem Grund wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes, um die Angabe der GRZ ergänzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sodann gemäß den Festsetzungen des aktuell rechtgültigen Bebauungsplanes, durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR als Obergrenze für die Hauptanlagen und der Zahl der Vollgeschosse, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert, bestimmt. Hierbei wird die maßgebliche Grundfläche (hier: gemäß Nutzungsschablone =



270 qm / Grundstück) ermittelt. Die Grundflächen für Nebenanlagen (z. B. Stellplätze und Garagen) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln. Zur Beurteilung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen ist die Tabelle des § 17 Abs. 1 BauNVO in Bezug auf die GRZ einzuhalten. Zusätzlich zur GR wird daher die GRZ auf $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Der Wert von 0,4 entspricht dem Oberwert aus der Tabelle des § 17 BauNVO für reine oder allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der im Gebiet vorzufindenden hohen baulichen Dichten, ist dieser Wert als angemessen zu betrachten.

Ergänzend zur Bestimmung der maximal zulässigen GR und GRZ als das Maß der baulichen Nutzung wird eine Regelung über die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) eingeführt. Die anzuwendenden Obergrenzen richten sich nach den Angaben in der Nutzungsschablone, wobei die darin angegebenen Werte die Zahl der WE je Grundstück ausdrücken. Für das von der Planung betroffene Gebiet wurde, in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan, ein Höchstmaß von 3 WE je Wohngebäude festgesetzt. Die Begrenzung der Wohneinheiten wurde vorgenommen, um zu hohe Einwohnerdichten zu vermeiden. Dadurch wird gleichzeitig das Verkehrsaufkommen begrenzt und die Bodenversiegelung durch einen erhöhten Stellplatzbedarf kann in Grenzen gehalten werden. Die Festsetzung dient letztlich damit auch der Erhaltung des Gebietscharakters.

4.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Traufwandhöhe bestimmt. Die zulässige Traufwandhöhe (TWH) bestimmt das Maß zwischen Bezugspunkt und Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut.

In Abhängigkeit von der örtlichen Geländesituation ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht grundsätzlich einheitlich für alle Baufenster auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmbar. So sind aufgrund der teils deutlich bewegten Geländesituation mitunter beträchtliche Höhenunterschiede zwischen der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der topografischen Lage der Gebäude festzustellen. Im Sinne des Bestimmtheitsgrundsatzes werden für alle Grundstücke feste Bezugspunkte festgesetzt. Für das Grundstück Burgstraße 14, welches direkt an der Burgstraße liegt, kann als Bezugshöhe die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte zu Grunde gelegt werden. Für das Grundstück Nr. 16A, welches etwas abgerückt von der Burgstraße liegt, ist die Höhe der anbaufähigen Straße als Bezugspunkt jedoch nicht geeignet. Hier wird als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die Höhe des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes festgesetzt. Diese liegt bei ca. 136,00 müNN.

Für das Grundstück Burgstraße 16a wird die maximale TWH auf 7,10m festgesetzt.

Das festgesetzte Maß für die TWH ergibt sich aus folgender Überlegung heraus: Die Bruttogeschosshöhe (Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschosses) für ein Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung HBO wird mit 2,85 m angesetzt, nachdem die HBO dazu keine abschließende Festlegung trifft.

Das Maß von 7,10 m für die TWH ergibt sich aus folgender Berechnungsgrundlage:



Die Höhe für ein Vollgeschoss wird mit 2,85m angesetzt. Für den Kniestock und den erforderlichen Dachaufbau werden zusammen 1,40m angesetzt. Daraus ergibt sich, für ein Gebäude mit einem Vollgeschoss, eine TWH von 4,25m.

Für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ergibt sich auf dieser Berechnungsgrundlage:

Eingeschossiges Gebäude (4,25m) + 1 Vollgeschoss (2,85m) = 7,10m TWH.

Auf dem Grundstück Burgstraße 14 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die maximale TWH für das Grundstück Burgstraße 14 orientiert sich daher am Bestand. Dieser weist zwei Vollgeschosse auf wofür eine TWH von 7,10m angenommen wird. Da das Gebäude jedoch zusätzlich einen Sockel mit einer Höhe von 1,50m aufweist, wird die Traufwandhöhe auf 7,10m + 1,50m = 8,50m festgesetzt.

Die maximal zulässige FH ergibt sich aus dem vorgenannten Maß für die zulässige TWH zuzüglich der Höhe, die sich unter Zugrundelegung der Dachneigung ergibt.

Die festgesetzten Werte für Traufwand- und Firsthöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sowie an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Somit kann ein Einfügen in das städtebauliche Gesamtbild gewährleistet werden.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Neben den Baufenstern wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine festgesetzte maximale Grundfläche (GR) als Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Beim Ermitteln der maximal überbaubaren Grundfläche für Hauptanlagen gilt somit das rigidere Maß. Durch die Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Burgstraße 16a nach Norden verschoben. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich für die rückwärtig liegenden Grundstücke an der Burgstraße dadurch ein harmonischeres Bild; die Gebäude auf den Grundstücken Burgstraße 20a, 18a, 16a, 14a sowie Friedrich-Ebert-Straße 3 können nun in einer Flucht errichtet werden. Außerdem vergrößert sich der Abstand zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken Burgstraße 16 und 16a. So entsteht Platz für den Bau einer Tiefgarage, wodurch zwei bestehende Garagen auf dem Grundstück 16a entfallen können. Dies trägt auch zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation bei, da Hangwinde dadurch besser zwischen den Baukörpern zirkulieren können.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig um eine gewisse Flexibilität bei der Planung zu gewährleisten.

Um das bestehende Erscheinungsbild der Burgstraße zu erhalten, sind Vorgärten (= nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

Für die Bauweise wird zudem bestandsorientierte Einzelhausbebauung festgesetzt. Bei dem Gebäude des Anwesens Burgstraße Nr. 14 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, freistehendes Einzelhaus, das in dieser Form der heutigen Nutzung durch die Eigentümer entspricht. In diesem Sinne ist auch künftig keine andere Bebauung an dieser Stelle zu erwarten.



Hinzu kommt, dass die straßenseitige Bauzeile nördlich der Burgstraße (gerade Hausnummern) sowie die dahinter liegenden Gebäude, die ebenfalls von der Burgstraße aus erschlossen werden, nahezu ausnahmslos aus freistehenden Einzelhäusern bestehen und somit die konkretisierende Festsetzung, respektive Eingrenzung auf „nur Einzelhäuser“ für die Grundstücke Burgstraße 14 sowie 16a der gewachsenen Baustruktur entspricht.

4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche GR von maximal 15 m². Garagen sowie Tiefgaragen sind grundsätzlich nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zudem auch im Bereich der Vorgärten bis zu einer Fläche von 15m² zulässig. Durch diese Beschränkungen kann eine übermäßige, nicht erwünschte Versiegelung der Grundstücksfreiflächen verhindert werden. Oberhalb der Tiefgaragen sind ebenfalls Stellplätze sowie Carports bis zu einer Fläche von 30 m² zulässig. Durch diese Einschränkung kann eine weitestgehend extensive Begründung des Tiefgaragendaches sichergestellt werden.

Die Summe der Breiten von Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken (auch Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen) darf das Maß von 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Hiermit wird sichergestellt, dass gebietsprägende Vorgärten erhalten bleiben.

4.1.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet wird unter anderem vom alten Baumbestand geprägt. Aus diesem Grund sind vorhandene Bäume (StU >80 cm gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Hierzu ist auch die Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim zu beachten. Bäume mit StU > 80cm sind in der Bestandskarte gesondert dargestellt. Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden sofern an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen. Das Dach der zulässigen Tiefgarage ist extensiv zu begrünen. Durch diese Festsetzungen eine ökologische Gestaltung der Grundstücke gesichert werden der Gebietscharakter erhalten werden.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurden weiterreichendere Festsetzungen getroffen als für die übrigen Gebäude. So wurden für diese Gebäude bezüglich der Dachgestaltung,



Festsetzungen zur Dacheindeckung, Dachform sowie Dachneigung getroffen. Damit soll der Erhalt der historischen Bausubstanz und das Erscheinungsbild des Gebietes gewahrt werden. Für die übrigen Gebäude wurde hingegen lediglich Form, Material und Farbgebung der Dacheindeckungen vorgegeben; damit sollen die Dächer neuerer Gebäude sich in den Bestand einfügen.

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Fledermaus-, Spitz-, Giebel- (Sattel-), oder Schleppgauben zugelassen. Es darf jeweils nur eine Gaubenform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 1,50 Meter betragen. Durch diese Festsetzungen soll der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses vermieden werden.

Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Mauern und Grundstückseinfriedungen getroffen wobei auch auf die leichte Hanglage des Gebietes Rücksicht genommen wurde. Somit soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser wurden Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien getroffen. Außerdem sind versiegelte Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
- Baumschutzsatzung
- Verwendung regenerativer Energien
- Beachtung des Passivhausstandards (EnEV)
- BNatschG
- Vorbeugende Maßnahmen für den Fledermausschutz
- Löschwasserversorgung
- Bodenschutz



5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurückzuführen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten nicht erwartet.

6 Anlagen

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Bestandskarte

aufgestellt:

Lorsch, den 18. August 2015, ergänzt 15.12.2015 und 16.02.2016
Tom Lang, Dipl.-Geogr.

Bebauungsplan BA 4 "Burgstraße" - 6. Änderung

Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nrn. 293/31 und 293/38

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Biotoptypen

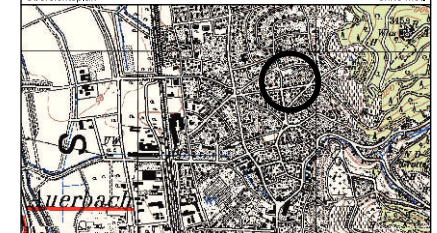
-  Pflanzflächen mit einzelnen Ziergehölze
-  Laubbaum
-  Laubbaum, Stammumfang > 80cm
-  Nadelbaum
-  Ziergarten
-  Grundstücksfreifläche: Vorgarten, Terrasse, Zuwegungen, Stellfläche
-  Gebäude
-  Grenze des Geltungsbereichs

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BA4-06

Magistrat der Stadt Bensheim
Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim

Proj.-Nr.: 06.23K
gez. TL

Übersichtsplan ohne Maßst.



STADT BENSHEIM



Einfacher Bebauungsplan
BA 4 "Burgstraße" - 6. Änderung
Gemarkung Auerbach, Flur 2

Bestandskarte

Maßstab 1 : 500

Blatt 1 von 1

INFRAPRO

Ingenieur
GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64623 Lorsch

Fon 06251 - 564 783 0
Fax 06251 - 564 783 1
mail mail@infapro.de
web www.infapro.de

