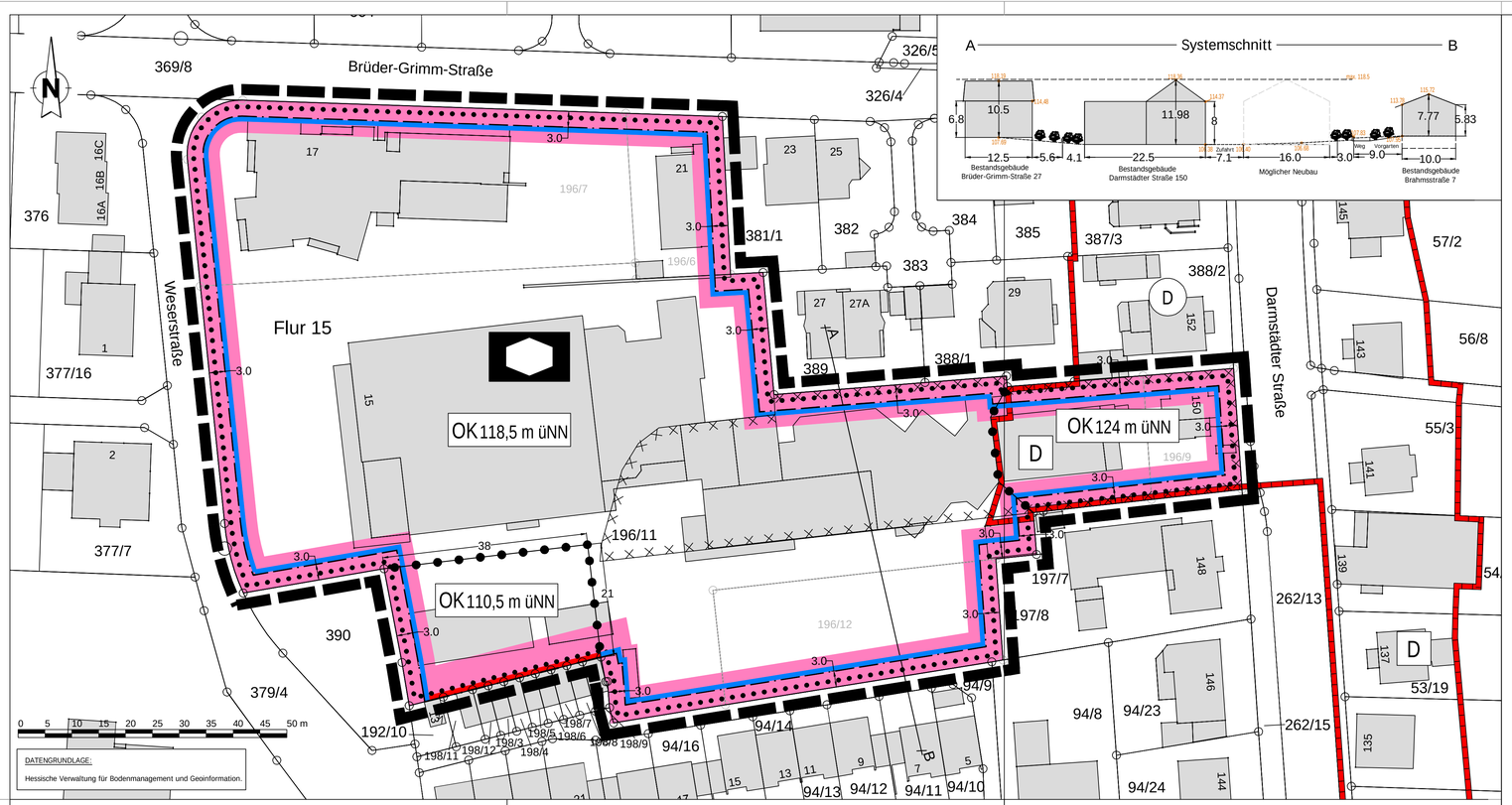


PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

OK 118,5 m üNN — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Max. Oberkante Gebäude über NN

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Behindertenhilfe

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altstandort

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelkulturdenkmal (innerhalb der Gesamtanlage)

Sonstige Darstellungen

23 — Gebäudebestand

A B — Schnittachse Systemschnitt

196/12 — Flurstücke wurden dem Flurstück 196/11 als Bestandteil zugeschrieben

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Freischaffender Stadtplaner AKH
Parkstraße 11 61231 Bad Nauheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1-23 BauNVO

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,6 festgesetzt.
Sie darf durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Behindertenhilfe.
Zulässig sind auch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

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

3.1 Flächen für Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen bzw. in Grünflächen zu entwässern.
Ein Anschluss an das Kanalnetz ist ausnahmsweise nur zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

3.2 Baumfällungen oder -rückschnitte sowie Gehölzrodungen müssen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
Vorhandene Nistkästen sind dabei ebenfalls zu entfernen und an anderer geeigneter Stelle wieder anzubringen.

3.3 Das Baufeld auf dem ehemaligen Flurstück 196/12 ist - je nach geplantem Baubeginn - entweder vor Beginn der Fortpflanzungszeit (ca. ab Anfang Mai) oder vor Beginn der Winterruhe von Mauereidechsen (ab ca. Mitte Oktober) so zu gestalten, dass es keinen attraktiven Lebensraum mehr darstellt. Geeignete Zeitfenster sind somit die Monate März/April sowie August/September. Hierfür ist der vorhandene Bewuchs schonend in Handarbeit zu entfernen. Rasenflächen sind möglichst kurz zu mähen. Verstecke bspw. in Form von Steinen sind ebenfalls per Hand zu entfernen. Es dürfen weder Versteckmöglichkeiten noch attraktive Nahrungsflächen verbleiben. Dies muss mindestens 3 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen.
Diese Maßnahmen sind im Detail - je nach geplanter Baumaßnahme - mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. durch eine fachkundige Person zu begleiten.
Der Erfolg der Vergrämung ist zu überprüfen.
Bei Bedarf sind rechtzeitig ergänzende Maßnahmen zu ergreifen.
Gegebenenfalls sind im Bereich der umgebenden Betonmauer Überstiegshilfen für die Mauereidechsen anzulegen und durch Reptilienzäune eine Lenkung der Tiere in diese Richtung herzustellen.
Um während der Bauphase eine Rückwanderung von Mauereidechsen in das Baufeld zu verhindern, sind an geeigneter Stelle Reptilienzäune zu errichten. Zur Verwendung müssen glatte Materialien kommen, die ein Überklettern verhindern. Die Mindesthöhe sollte 50 cm über Boden betragen. Der Zaun ist - wenn möglich - in die Erde einzugraben oder andernfalls umzuschlagen und mit Aushub zu beschweren. Der genaue Verlauf ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. durch eine fachkundige Person zu begleiten.
Auf den nicht überbauten Flächen des ehemaligen Flurstücks 196/12 sind kleinflächig Strukturen anzulegen, die auch als Lebensraum für die Mauereidechse dienen können. Diese sollten möglichst südexponiert liegen - zumindest sind Nordexpositionen zu vermeiden.
Folgende Strukturen sind anzulegen:
- Trockenmauern oder Steinschüttungen in Verbindung mit starkem Totholz
- angrenzend Rohboden
- strukturreiche Vegetationsflächen (lückig und dicht nebeneinander) bspw. in Form von Ruderalvegetation oder mageren Wieseneinsaaten
- vereinzelt heimische Sträucher.

Hierbei ist ein kleinräumiger Wechsel von unterschiedlichen Elementen zu schaffen.
Auf flächig einheitliche Gestaltung ist zu verzichten.
Die detaillierte Anordnung und Größe der Strukturen ist im Zuge der konkreten Bauplanung festzulegen. Dies muss in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde und ggfls. in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person erfolgen.

4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (4.2) oder mit stadtklimaresistenten Arten (z.B. GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen.
Vorhandene Gehölze können darauf angerechnet werden.

4.2 Auswahlliste für Bäume und Sträucher
a) Bäume (StU mind. 18/20 cm):

Acer campestre - Feldahorn	Amelanchier arborea - Felsenbirne
Betula pendula - Hängebirke	Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata - Weißdorn	Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Juglans regia - Walnuss
Obstbäume in einheimischen Arten (regionale Sorten)	

b) Sträucher (4 Triebe, 60/100 cm):

Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus spec. - Weißdorn	Prunus spinosa - Schwarzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere	Rosa canina - Hundsrose
Rubus idaeus - Himbeere	Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder

5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bestehende Gehölze sind zu erhalten, sofern sie der Realisierung von Baumaßnahmen nicht entgegenstehen. Wegfallende Gehölze sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung bis max. 30°.

1.2 Flachdächer bis 10% Neigung sind vollständig zu begrünen.
Das Pflanzsubstrat muss eine Mindestaufbaustärke von 20 cm aufweisen.

1.3 Dachaufbauten in Form von Photovoltaik- / Solaranlagen sind zulässig.

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.2 Eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter u.ä. Steinmaterial ist nur bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² pro Grundstück zulässig.
Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen sind hiervon ausgenommen.

C Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist ein Teil des Geltungsbereichs unter der ALTIS-Nr. 431.002.080-000.066 erfasst und als Altstandort eingetragen.
Es besteht ein Eintrag, dass hier eine Wäscherei bestanden hat.

D Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Südliche Darmstädter Straße".
Zudem befindet sich das Einzelkulturdenkmal „Darmstädter Straße 150" (Villa um 1910) im Plangebiet.
Gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon
1. zerstören oder beseitigen,
2. an einen anderen Ort verbringen,
3. umgestalten oder instandsetzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will.
Der Genehmigung bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

E Empfehlungen und Hinweise

1 Grundwasserschutz
Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999, S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006, S. 1704, zu beachten.
Der Stadt Bensheim liegt ein Gutachten über Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen vor, welches zu beachten ist.
Der dort genannte Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

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

3 Versorgungsleitungen
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen GW 125 etc.) zu treffen.

4 Niederschlagswasser
Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.
Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.
Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

5 Bodendenkmäler
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 § 21 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.

6 Artenschutz

6.1 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,
1. wildlebenden 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,
2. wildlebende 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende 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 geschützter Arten, entbindet 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.
Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.
Vor dem Abriss von Gebäuden sind Gebäuderisse und -öffnungen sowie Dachstühle auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.2 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

6.3 Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse u.a. wird empfohlen:
- Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Dachstühlen, Giebelspitzen, Dachvorsprüngen sowie Mauerverkleidungen bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zu erhalten;
- Dachüberstände mit Dachneigung, Dachsparren und Nachbildungen von Dachsparren bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zum Schutze der Mehlschwalbe zu erhalten;
- bei Neubauten Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und - für Mauersegler - Niststeine vorzusehen;
- an Gebäuden mit Schwalbenkolonien keine Fassadenbegrünung vorzunehmen.

7 Baumschutzsatzung / Baumliste / Grundstücksfreiflächen
Die Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim ist zu beachten. Sie ist - ebenso wie eine Liste stadtklimaresistenter Baumarten (GALK-Straßenbaumliste) - in der Stadtverwaltung einsehbar.
Gemäß § 8 Hessische Bauordnung (HBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 31.03.2022 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 16.04.2022.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 22.04.2022 (Fristende 27.05.2022) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Auf die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 16.04.2022.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.04.2022 bis 27.05.2022.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 15.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

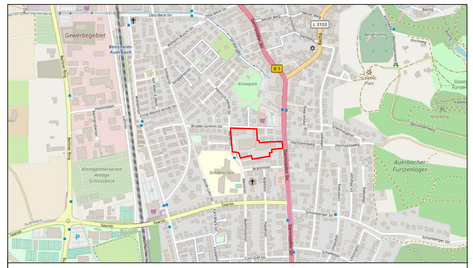
AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bensheim, den 16. Feb. 2023 — Siegel — Unterschrift Erste Stadträtin

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 18. Feb. 2023. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bensheim, den 21. Feb. 2023 — Siegel — Unterschrift Erste Stadträtin

006-31-02-2973-004-BA14-12



Lageplan — © OpenStreetmap-Mitwirkende

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 14

"Im Bangert" - 12. Änderung

Maßstab:	Datum:	Gezeichnet:
1:500	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2022	us

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)
Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
(0 60 32) 92 32 841
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de

DIN A0 / 594 mm