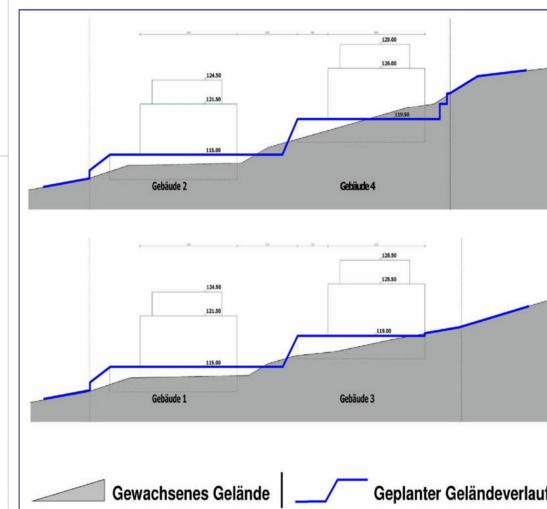


INFORMATIV:
SYSTEMSCHNITT HÖHEN (o.M.)



Hinweis:
Nummerierung der Gebäude bezieht sich auf die Baufelder. Die im Schnitt enthaltenen Gebäude sind in der Planzeichnung nicht eingetragen.

P L A N Z E I C H E N (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 0,44** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,22** Grundflächenzahl (GRZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - ⊕ Hauptgebäudeorientierung: verbindliche orthogonale Ausrichtung der Hauptgebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- ▭ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- St / TG** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - GF/L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke (Grundstückseigentümer, Mieter, sonstige Nutzungsberechtigte) sowie zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - SD/FD/WD Dachformen: SD=Satteldach, FD=Flachdach, WD=Walmdach (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)
 - ←16,0→ Maßangabe in Meter
 - M1 / M2 Landespflegerische Maßnahmen (s. Festsetzung A.5.1 und 5.2)
- Sonstige Darstellungen
- ▭ Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m
 - ① Baufeld-Nr.
 - Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans BA 42 "Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade"

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

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1-23 BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO: Zulässig sind Wohngebäude. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit nicht zugelassen werden können.
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit nicht zugelassen werden können.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO in allen Baufeldern bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden darf.
 - Wand- und Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe (WH) wird definiert als die Höhe der Schnittkante der Außenwand des oberen Vollgeschosses mit der Oberkante Dachhaut (inklusive Attika bzw. Brüstung). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Höhe der Oberkante des Daches des zurück-springenden Staffelgeschosses inklusive Attika. Abweichend hiervon wird die Gebäudehöhe (GH) im Baufeld 5 definiert als die Höhe des höchsten Punktes der Dachkonstruktion (bei flachen oder flach geneigten Dächern inklusive Attika). Folgende maximale Wand- und Gebäudehöhen (in m ü.NN) sind zulässig:

Baufeld	WH	GH
1	121,50	124,50
2	121,50	124,50
3	125,50	128,50
4	126,00	129,00
5	keine Festsetzung	122,50

 Hinweis: Unterhalb der Planzeichnung befindet sich ein Systemschnitt zu den Höhen.
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens für sie ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens für sie ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf jeweils maximal 5 begrenzt.
 - Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die mit M1 gekennzeichnete Fläche ist als Randeingrünung zu gestalten. Hierzu ist eine durchgängige einreihige Hecke mit heimischen Laubgehölzen (Pflanzenabstand 1,5 m) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb des Heckenstreifens sind im Bereich des Reinen Wohngebiets zusätzlich mindestens 14 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Bäume**
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung**
- Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung – HBO)
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Dachneigung und -eindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung angegebenen Dachformen zulässig. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern zulässig; sie dürfen auf Flachdächern die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen jeweils um max. 1,0 m überragen. Sie sind mindestens 1,0 m von den Außenwänden der Gebäude abzurücken.
 - Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind gegenüber allen Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, davon an zwei Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m.
 - Fassadengestaltung

Fassaden von Gebäuden dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.
 - Begrünung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die Dächer von Wohngebäuden mit Flachdächern und Tiefgaragen sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien benutzt werden (vgl. Festsetzung 9.1).
 - Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Zuwegungen, die nicht der Zufahrt zu den Tiefgaragen der Baufelder 1 bis 4 dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflasterflächen mit großen Drainfugen) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Fußwege. Die nicht überbauten und nicht als interne Verkehrsflächen genutzten Flächen sind gründerisch zu gestalten. Die in den Sichtwinkel des Einmündungsbereichs zur Darmstädter Straße fallenden Flächen (vgl. die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke) innerhalb des Geltungsbereichs sind von jeglicher Bebauung bzw. Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,5 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen

- Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)
- Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dachbegrünungen sind entsprechend anzurechnen) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) geschaffen wird. Grundsätzlich ist eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme auszuschließen. Der Nachweis über das Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

D. Hinweise und Empfehlungen

- Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind, bei Neupflanzungen von Bäumen, Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

- Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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. Auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. in dessen Umfeld wird hingewiesen (§ 16 HDSchG). Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.
- Barrierefreies Bauen**

Die Bestimmungen des § 54 HBO sind zu beachten. Demnach müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein, höchstens jedoch 20 Wohnungen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Die genannten Räume sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie auf eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein. Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Nutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Es wird empfohlen, die Baupläne dem Kreisreisenleiter des Kreises Bergstraße zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen.
- Baumschutzsatzung**

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 01.08.2018, sind zu beachten.
- Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergeträger, Solarenergienutzung**

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergeträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Nutzung der Erdwärme**

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.
- Artenschutz**

Bei Rodungsmaßnahmen von aufkommenden Büschen und Bäumen auf der Planfläche ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 stets der Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu legen. Diese Maßnahme ist somit bis spätestens 28. Februar eines Jahres abzuschließen. Als bau-, betriebs- und anlagenbedingte Vermeidungsmaßnahmen sind Störungen durch Lichtemissionen soweit wie möglich zu reduzieren. "Lichteffekte" sind insbesondere in östlicher Richtung (naturschutzfachlich hochwertige Flächen) zu vermeiden, es ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen stets weit unten an einem Gebäude angebracht werden und nach unten abstrahlen um keine Storeffekte ("Streulicht") in Außenbereiche (z.B. Brulplätze von Vögeln, Nahrungshabitat von Fledermäusen) zu bewirken. Bei Bauverzögerungen ist darauf zu achten, dass die Planfläche regelmäßig gemäht wird, so dass sich insbesondere die Zauneidechse nicht in der Fläche ansiedelt (attraktivitätsmindernde Maßnahmen). Weiterhin sollte bei Erfordernis einer Stützmauer diese als Gabione mit einer Tiefe von mind. 1 m und ohne Vlieshinterlage erfolgen, so dass Reptilien/Wildbienen in den Spalten essentielle Lebensstätten (Fortpflanzung, Versteck, Überwinterung) vorfinden. Die Flächen M1 und M2 sollten mit dem vorhandenen Bodensubstrat (Sand-Löss-Gemisch der Düne) ausgestattet werden (Samenmaterial, grabbarer Boden). Die genannten artenschutzfachlichen Maßnahmen widersprechen nicht den in den landespflegerischen Flächen M1 und M2 des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen und sind dort zulässig.
- Grundwasserbewirtschaftungsplan**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgelegt 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.
- 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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

E. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 02.07.2020 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 20.02.2021.

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 Schreiben vom 26.02.2021 (Fristende 09.04.2021) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Auf die frühzeitige 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 20.02.2021. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.03.2021 bis 09.04.2021.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 11.11.2021 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 29. Nov. 2021



Unterschrift Erste Stadträtin

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 01. Dez. 2021. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bensheim, den 07. Dez. 2021



Unterschrift Erste Stadträtin



006-31-02-2973-004-BA42-02



Lageplan

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 42

"Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade" 2. Änderung

Maßstab: 1:500 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.2021 Gezeichnet: us



Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stuedemann
Freischaffender Stadtplaner AKH
Im Erlengrund 27, 35510 Butzbach

1/23 1/24 1/25