



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 54 "Ehemalige Vetterklinik" im Stadtteil Auerbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Auerbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 69/1, Nr. 69/9, Nr. 282/15, Nr. 373/6, Nr. 374/1, Nr. 374/2 und Nr. 374/4

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Traufwandhöhe	Maximale Firsthöhe		
A ₁	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,25	0,5	II	7,50 ¹⁾	11,50 ¹⁾	⚡	Sattel- / Walm- / Zeltdach 25°-45° a.T.
A ₂	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,35	0,7	II	7,50 ¹⁾	11,50 ¹⁾	⚡	Sattel- / Walm- / Zeltdach 25°-45° a.T.
B	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,4	0,8	II	siehe Planteil	siehe Planteil	⚡	Sattel- / Walm- / Zeltdach 25°-45° a.T.

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

⚡ Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
⚡ Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

VERKEHRSFLÄCHEN

☐ Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

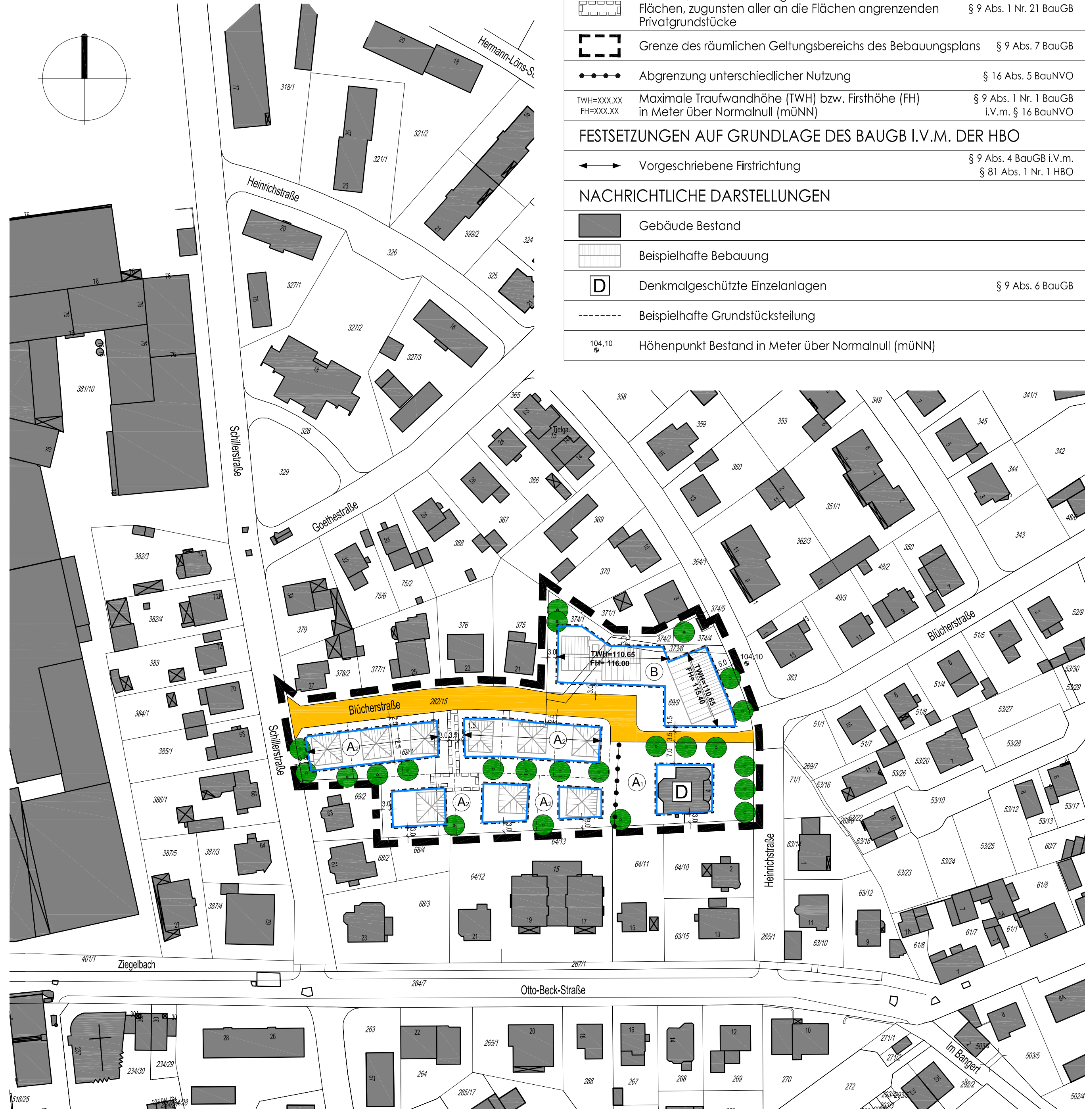
● Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
● Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten oder an die Flächen angrenzenden Privatgrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
TW=XXXX,XX
FH=XXX,XX Maximale Traufwandhöhe (TWH) bzw. Firsthöhe (FH) in Meter über Normalnull (müNN) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
➔ Vorgeschiedene Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

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

▭ Gebäude Bestand § 9 Abs. 4 BauGB
▭ Beispielhafte Bebauung
▭ Denkmalgeschützte Einzelanlagen § 9 Abs. 4 BauGB
▭ Beispielhafte Grundstücksteilung
104,10 Höhenpunkt Bestand in Meter über Normalnull (müNN)



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) bestimmt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der Baugrenzen liegende Grundstücksflächen werden als Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten festgesetzt.

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

Für die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Gehölzliste oder blühende Ziergehölze (z.B. Magnolie, Zierkirschen, Kastanie) zu verwenden.

Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei von drei der folgenden Emissionen zulassen:

Primärenergieeinsatz:	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal):	0,1 g / (m ² * a)
Stickoxide (NO _x) (lokal):	9 g / (m ² * a)
Kohlendioxid (CO ₂) - Äquivalent (global):	10 kg / (m ² * a)

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

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

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Teilgebiete „A₂“ und „B“. In Teilgebiet „A₁“ sind weitergehende Restriktionen durch die denkmalrechtlichen Bestimmungen gegeben.

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

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zu den in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen können abweichende Dachformen als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie der Realisierung eines energetisch optimierten Gebäudekonzeptes dienen. Für Garagen (und Carports) ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

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

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter
Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehen, Rankgitter, etc.) zu umgeben.

2.2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig (andere Materialien sind unzulässig) und mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen.

3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte, ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitenplatten oder Schotterrasen) auszubilden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 12.01.2009) sind zu beachten. Die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume werden auf erforderliche Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung angerechnet.

2. Stellplatzsatzung

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

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

4. Kulturdenkmal und Denkmalensemble (§ 16 HDSchG)

In unmittelbarer angrenzender Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das in der Denkmaltopographie „Bergstraße, Band I“ ausgewiesene Kulturdenkmal „Heinrichstraße 4“ (Seite 356) sowie die Gesamtanlage „Otto-Beck-Straße“ (Seite 322). Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen bedürfen nach § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 56 HBO einer separaten denkmalrechtlichen Genehmigung; im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach §§ 57 oder 58 HBO wird die denkmalrechtliche Genehmigung in die Baugenehmigung integriert). Es wird empfohlen, im gegebenen Fall rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

5. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden können. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger, 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 rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerzeuger zu Heizzecken vorzuziehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

7. Nutzung der Erdwärme

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

8. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschtzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist zu achten.

9. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vermögensgefahr)

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 Verwitterung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdmüll möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdmüll auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstoren von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbar Gutachten des Ingenieurbüros EGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen, infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schumpungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserereignisse erforderlich werden.

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

Seitens der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

10. Niederschlagswassernutzung / -versickerung

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist hiernach für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

11. Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

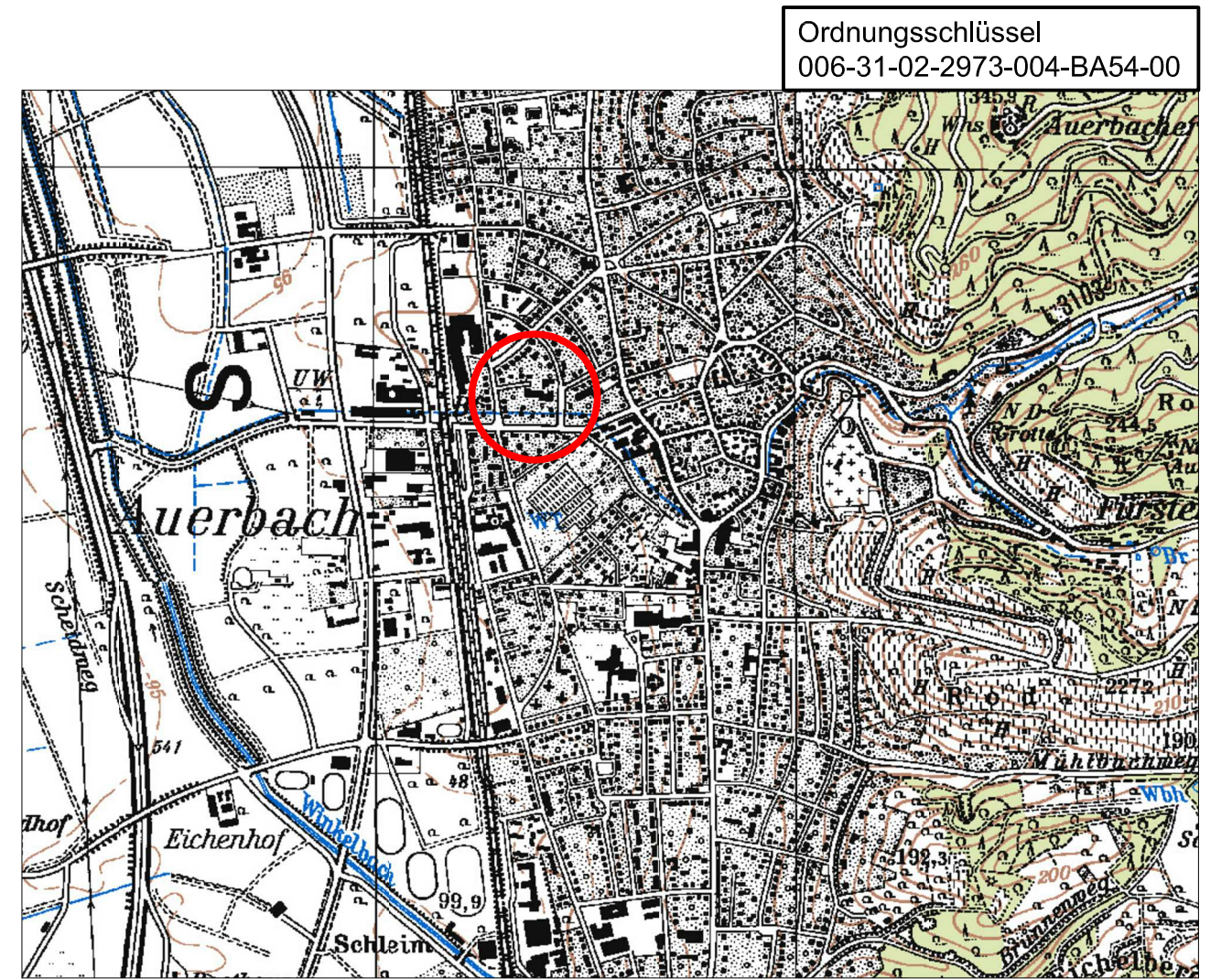
Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch im beplanten und unbeplanten Innenbereich gelten. Vor Abriss von Gebäuden ist in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass keine geschützten Arten (Fledermäuse) betroffen sind.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.06.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 18.06.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 27.06.2011 bis 29.07.2011
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften	vom 21.06.2011
Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB u. § 3 (2) BauGB	am 06.10.2011
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB	am 08.10.2011
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB	vom 18.10.2011 bis 09.11.2011
Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschriften	vom 11.10.2011
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 15.12.2011
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.	
Der Magistrat der Stadt Bensheim Bensheim, den 1.6. Dez. 2011	 Unterschrift Erster Stadtrat 2.0. Dez. 2011 am
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	
Der Magistrat der Stadt Bensheim Bensheim, den 2.0. Dez. 2011	 Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 54 "Ehemalige Vetterklinik" im Stadtteil Auerbach

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	46.018
Datum:	Dezember 2011	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2lp.de
http://www.s2lp.de