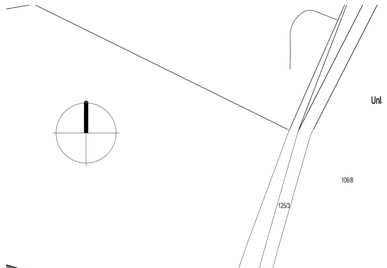
Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 6 "Villa Medici"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 11, Flurstücke Nr. 106/8, Nr. 106/9, Nr. 106/11, Nr. 106/13 (teilweise), Nr. 106/15 (teilweise), Nr. 106/18, Nr. 106/19, Nr. 107, Nr. 120/4 (teilweise) und Nr. 125 sowie
Flur 13, Nr. 123/7 (teilweise)

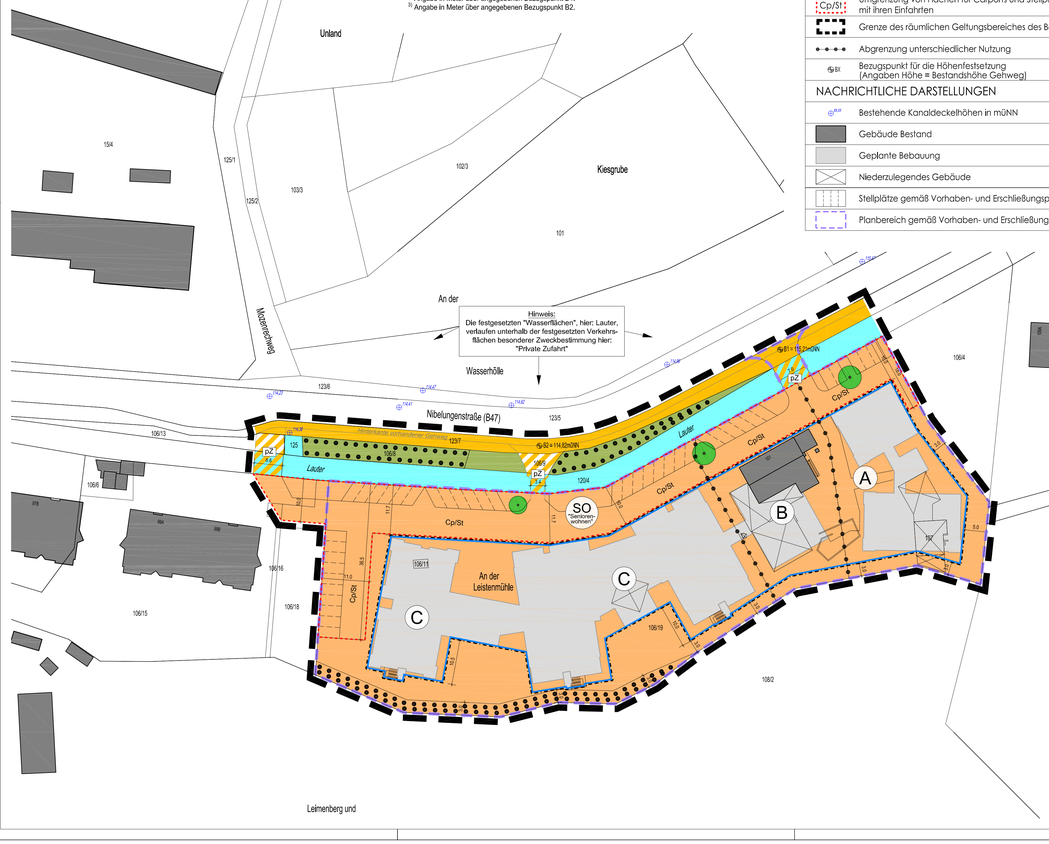


Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
A	SO "Seniorenwohnen"	Sonstige Sondergebiete "Seniorenwohnen" (§ 11 BauNVO)	0,5	1,2	III [1]	10,00 [2]
B	SO "Seniorenwohnen"	Sonstige Sondergebiete "Seniorenwohnen" (§ 11 BauNVO)	0,5	1,0	II	12,00 [2]
C	SO "Seniorenwohnen"	Sonstige Sondergebiete "Seniorenwohnen" (§ 11 BauNVO)	0,5	1,2	III	14,00 [3]

[1] Ein weiteres Staffel- bzw. Dachgeschoss ist unzulässig.
[2] Angabe in Meter über angegebenen Bezugspunkt B1.
[3] Angabe in Meter über angegebenen Bezugspunkt B2.



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
64625 Bensheim
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnen" — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Zufahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen, hier: Lauter — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Cp/St — Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- BzP — Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung (Angaben Höhe = Bestandshöhe Gehweg) — § 18 Abs. 1 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Bestehende Kanaldeckelhöhen in müNN
- Gebäude Bestand
- Geplante Bebauung
- Niederzulegendes Gebäude
- Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
- Planbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BO VE 6 „Villa Medici" in Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB sowie der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 und 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen mit den Kennbuchstaben A, B und C ein „Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen" (SO) gemäß § 11 BauNVO bestimmt.

Im Geltungsbereich sind Im Übrigen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Im Rahmen der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen" sind gemäß Vorhabenplan und Regelungen des Durchführungsvertrags spezielle Pflegeformen und betreutes Wohnen, Wohnungen für Angehörige von pflegebedürftigen Personen und Betriebswohnungen zulässig, darüber hinaus sind auch weitere Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Gebiets dienen und zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Zur Seniorenwohnanlage ist die untergeordnete Nebennutzung eines Cafés für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher sowie auch für eine öffentliche Nutzung im Rahmen der Regelungen des Durchführungsvertrags zulässig.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 15 % der überbauten Grundfläche des jeweiligen Gebäudes begrenzt.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO: Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten" zulässig.

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

Maßnahmen zum Artenschutz

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

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (V 01): Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäudereise und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (V 02): Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Beschränkung der Rodungszeit (V 03): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinflächig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden, Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Erhalt von Gehölzen (V 04): Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze (Festgesetzte Einzelbäume und Gehölzflächen) sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Beschränkung der Ausführungszeit (V 05): Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Maßnahmen zur Minderung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf:

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hausfwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern oder in die Lauter einzuleiten, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. (Hinweis: Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Die Einleitung in die Lauter hingegen fällt unter den Anliegergebrauch und ist daher erlaubnisfrei, wenn die Einleitung schadlos ist. Dies ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde zu belegen.)

4. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB: Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

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

- Primärenergieeinsatz: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5
- Schwefeldioxid (SO_2) (lokal): 0,1 g/m²*a
- Stickoxide (NO_x) (lokal): 9 g/m²*a
- Kohlendioxid (CO_2) - Äquivalent (global): 10 kg/m²*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.

Weitergehende Vorgaben aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß der nachfolgenden Auswahllisten zu verwenden. In den an öffentliche Straßen angrenzenden straßenseitigen Grundstücksflächen und innerhalb von öffentlichem Grünflächen sind darüber hinaus in einer Tiefe bis 30 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auch ortstypische Ziersträucher und Blütenbäume zulässig.

Baumarten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	

Obstbäume, hier insbesondere hessische Lokalsorten (z.B. Spitzrabau, Metzrenette, Gestreifter Matapfel, Ausbacher Roter, Kloppenheimer Streifling, Gackspfel, Ditzels Rosenapfel, Köfer Edelapfel, Heuchelheimer Schneeapfel), Wildobstsorten (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edelebereiche, Speierling, Elsbeere) und Streuobstbäume (z.B. Apfelbäume, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)

Straucharten (2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Hippohae rhamnoides (Sanddorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

6. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen standortgerechter heimischer Bäume zu ersetzen.

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

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

Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Gebäude und Gebäudeteile mit Fassadenlängen über 30 m sind durch Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünungen oder vorgesetzte Verschalungen zu gliedern.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (z.B. auch Thuja oder Chamaecyparis) ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

2. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

4. 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

5. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

7. Artenschutz, ökologische Aufwertung des Plangebietes

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 geschützten 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 (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

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 geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine ökologische Baubegleitung im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird - über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz hinaus - grundsätzlich empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben bei Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z.B. hinterfliegbare Holzverschalungen an Fassaden).

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

8. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung und Demographie der Stadt Bensheim eingesehen werden.

9. Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (B 47). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil" und die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Zum Schutz vor Straßen- und Gewerbeimmelnwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau", zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

10. Brückenbauwerk

Gemäß § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (hier: Brücke) in Gewässern einschließlich des Bereiches bis zur Böschungsoberkante der Genehmigung. Für die Erteilung der Genehmigung ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

11. Grundwasser und Hangschichtenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im Tal der Lauter, mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. mit unterirdisch am Hang abfließendem Wasser zu rechnen ist.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 17.12.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 13.01.2016

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 21.01.2016 bis 22.02.2016

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 15.01.2016

Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB — am 07.07.2016

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB — am 01.04.2017

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB — vom 10.04.2017 bis 21.04.2017

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB mit Anschreiben — vom 05.04.2017

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 29.06.2017

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des 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 30. Juni 2017

Unterschrift
Erster Stadtrat

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am 08. Juli 2017

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

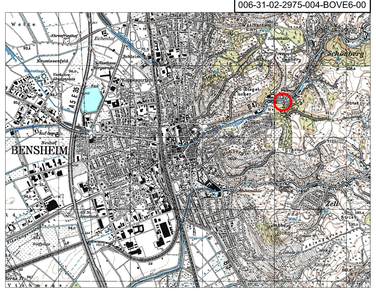
Bensheim, den 08. Juli 2017.

Unterschrift
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BOVE6-00



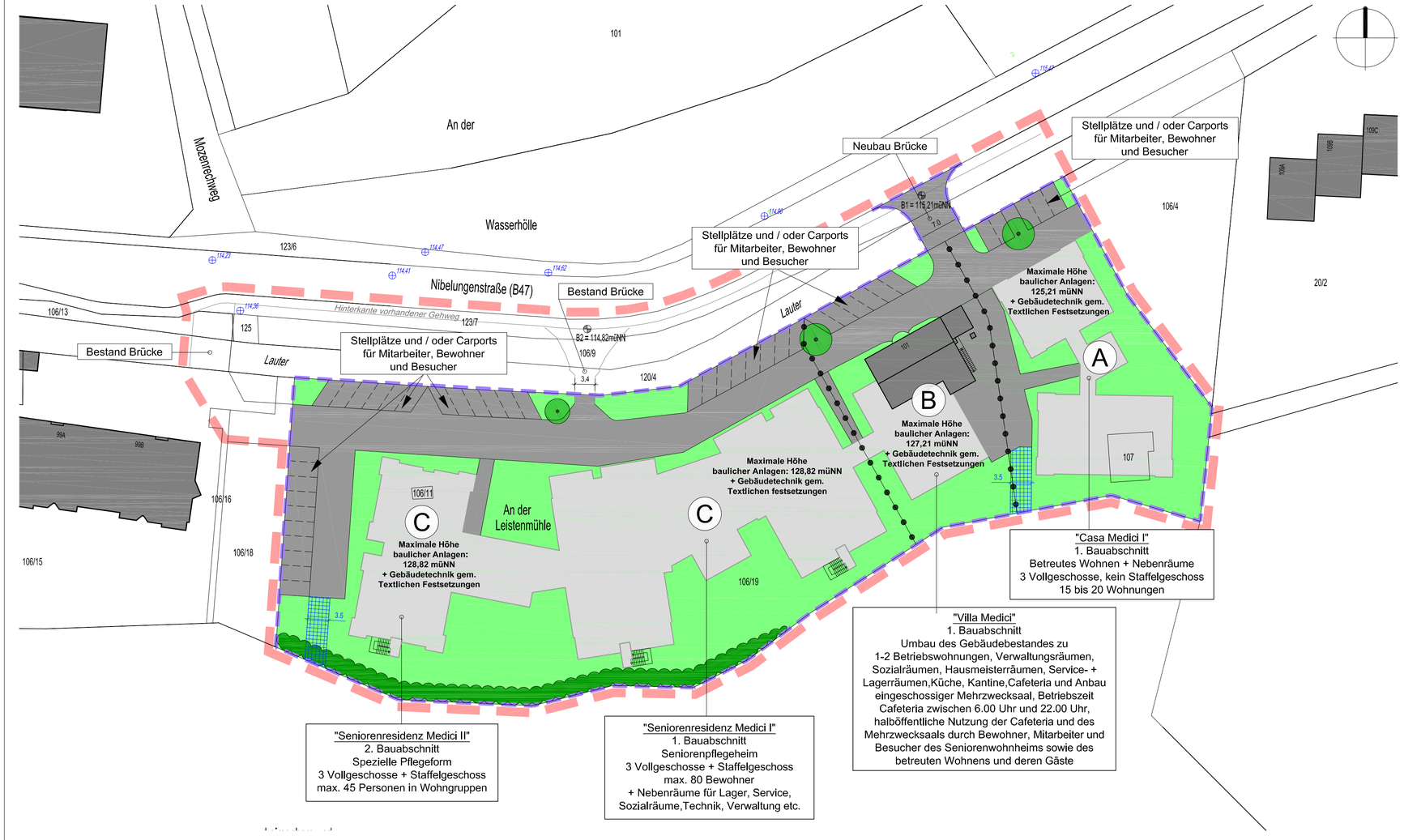
Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 6 "Villa Medici"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.243
Datum:	Juni 2017	Plan-Nr.:	s_500_mT
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de



LEGENDE

- Private Erschließungsflächen, Planung
- Stellplätze und / oder Carports, Planung
- Private Gartenflächen (incl. Wege, Sitzgelegenheiten, Sport- und Spielangebote etc.), Planung
- Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Bestand
- Bedarfszufahrt Waldpflege, Planung
- Gebäude, Planung
- Gebäude, Bestand
- Teilbereiche gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (A B C)
- Planbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Übereinstimmung des Vorhabenplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bekundet.
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 30. Juni 2017

Stadt Bensheim Siegel

Unterschrift
Erster Stadtrat

Stadt Bensheim

Vorhaben- und Erschließungsplan
BO VE 6 "Villa Medici" in Bensheim

Lageplan

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.243
Datum:	Juni 2017	Plan-Nr.:	s_vp_500
gez.:	SF	geä.:	-

Vorhabenträger:
Villa Medici GbR
Dieter Blumenschein & Volker Reiling
Darmstädter Straße 172
64625 Bensheim

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 -12
64625 Bensheim
e-mail info@s2ip.de
http://www.s2ip.de