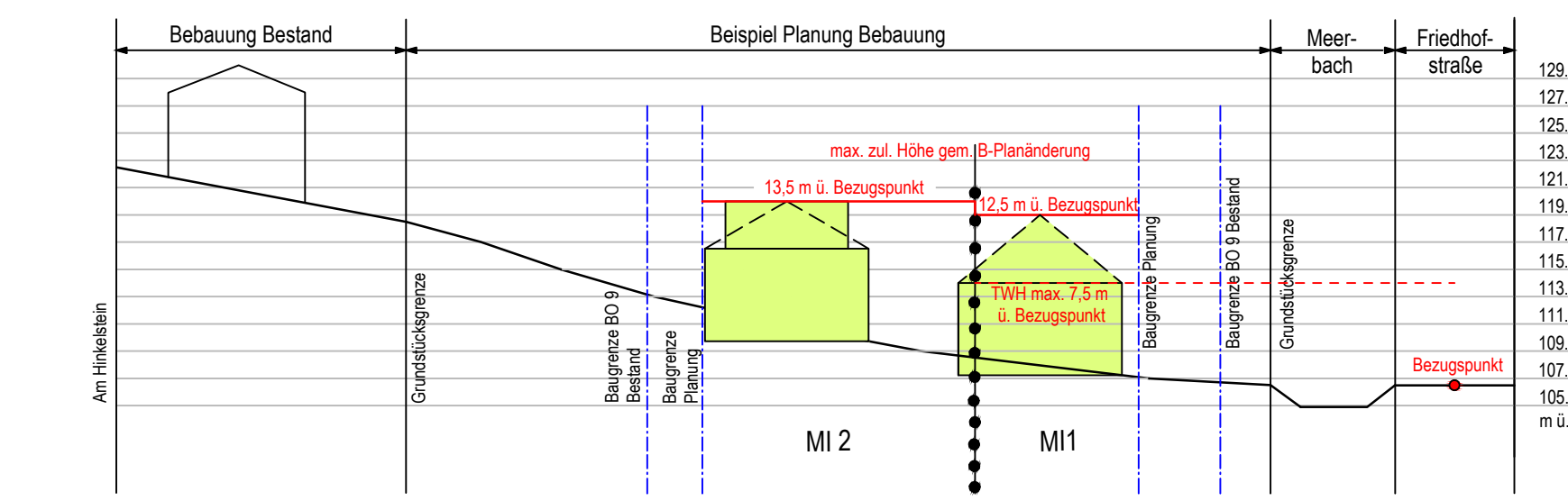
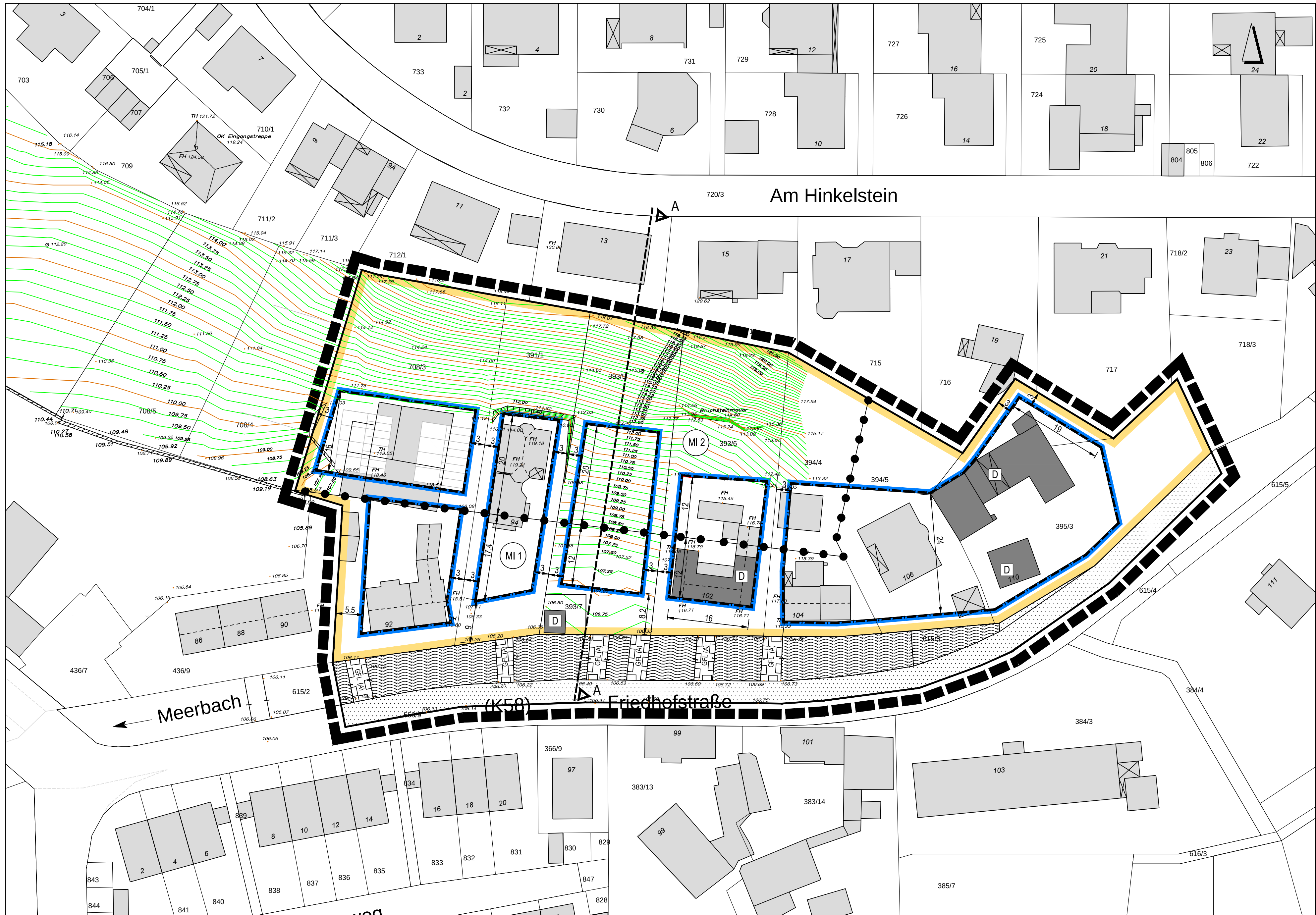




Stadt Bensheim

5. Änderung Bebauungsplan BO 9 "Zeller Pfad"

Gemarkung Bensheim, Flur 9, Flurstück Nr. 391/1, 393/6, 393/7, 393/8, 394/4, 394/5, 395/3, 558/9 (teilweise), 615/2 (teilweise), 615/3 und 708/3.



Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 bis 11 BauVO)**
In den Baugebieten MI 1 und MI 2 wird Mischgebiet festgesetzt. Von den nach § 6 BauVO in einem MI zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig. Werbeanlagen als eigenständige Nutzung sind unzulässig. Ferner werden die nach § 6 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 bis 21 a BauVO)

- Grundflächenzahl**
In den Baugebieten mit der Kennzeichnung MI 1 und MI 2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1** In dem Baugebiet mit der Kennzeichnung MI 1 wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen über Bezugspunkt auf 12,5 m, die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) über Bezugspunkt auf 7,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

- 2.2.2** In dem Baugebiet mit der Kennzeichnung MI 2 wird die maximal zulässige FH baulicher Anlagen über Bezugspunkt auf 13,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

- Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB / §§ 22 bis 23 BauVO)

- 3.1** In den Baugebieten mit der Kennzeichnung MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert als offene Bauweise mit Beschränkung der maximal zulässigen Länge der zulässigen Hausformen auf 25 m. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf zwei festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

- 5.1** Artenschutzmaßnahmen
Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar zulässig.
- 5.2** Bei einem Abriss von Gebäuden im Zeitraum 1. März bis 30. Oktober ist eine artenschutzrechtlich-ökologische Baubegleitung und Baukoordination erforderlich, um Restrisiken in Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel auszuschließen.

6. Beschränkung Luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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

Primärenergiegehalt:	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal)	0,1 g/m³ a
Stickoxide (NOx) (lokal)	9 g/m³ a
Kohlendioxid (CO ₂) - Äquivalent (global)	10 kg/m³ 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 Energiepassverordnung (ENE) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme) mit dem Bewertungsmaßstab "total" zu Grunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahme zugelassen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

- 1.1** Im Baugebiet mit der Kennzeichnung MI 1 sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

- 1.2** Im Baugebiet mit der Kennzeichnung MI 2 ist die Dachform freigestellt.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 2.1** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise wird für Apotheken, Gaststätten, Pensionen oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Produkt bezieht, zugelassen. Diese Werbeanlage darf die Größe von 0,3 m² jedoch nicht überschreiten.

- 2.2** Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbung mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich sowie Leuchtschilder (Transparenzen). Indirekt beleuchtete Schriftzüge, bei denen die Lichtquelle unsichtbar bleibt, sind zulässig, ebenso Schriftzüge aus Leuchtdioden mit einem max. Durchmesser von 2 cm. Die Beleuchtung von Fassaden zu Werbezwecken wird ebenfalls als eigenständige Werbeanlage betrachtet. Die Anbringung von „Skybeams“ oder die Beleuchtung mit grellfarbigem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.

- 2.3** Leuchtschilder können in Form von Auslegern als Hinweis nur für Gaststätten, Pensionen, Hotels und Apotheken ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 m² zugelassen werden, wenn sie den sonstigen Forderungen in Nr. 1 entsprechen.

- 2.4** Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung ist unzulässig.

- 2.5** Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote fach an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,2 m² nicht überschreiten.

- 2.6** Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Werbeanlage in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses genehmigt werden. Werbeanlagen sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstungen des ersten Obergeschosses.

- 2.7** Es ist untersagt, die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimsezone im Zusammenhang mit Werbung zu verändern oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosses anzudecken oder zu verkleiden. Die Gesimsezone darf nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Konsolsteine u. ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

- 2.8** Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- a) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf – unbeschadet etwaiger Tragekonstruktion – höchstens 40 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 30 cm betragen. Ihre Abwicklung darf nicht länger sein als ein Drittel der dazugehörigen Straßenfront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtanordnung aller Anlagen.
- b) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.

- 2.9** Bei beleuchteten Anlagen sollen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet werden. Es sind gedämpfte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzusetzen, es darf keine Blendung eintreten. Auslegungsschilder dürfen nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront und müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigoberkante liegen. Die Anbringung und Ausladung darf die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

- 2.10** Plakatwerbung ist nur an genehmigten Anschlagtafeln oder an Flächen, die für besondere zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig. Das Aufstellen von Plakatwänden in Baulücken oder an Gebäuden / Brandwänden ist nicht zulässig.

3. Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzzäune, Stahlranks oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Die Einfriedungen sind mit einem 10 bis 15 cm hohen Bodenabstand zu errichten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

- Bei Unterbringung 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.

2. Denkmalschutz

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkundler mit Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamenten, 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. Auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. in dessen Umfeld wird hingewiesen (§ 16 HDSchG). Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

3. Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Fachgutachten in Altlastenfragen herbeizuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Für den Bereich des Bebauungsplans liegen im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HLUG) Eintragungen vor. Nachfolgend auszugsweise die betreffenden Einträge:

- 431.002.010-001.288
431.002.010-001.289, Fa. Deckert, Fuhrunternehmen
431.002.010-001.299, Fa. Weichsel, Maschinereparatur

Dies sind Flächen, auf denen früher gewerbliche Nutzungen stattfanden. Eine Aussage über vorhandene Altlasten ist damit nicht verbunden.

4. Kampfmittel

- Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet liegt nicht vor. Eigentümer können sich jedoch im Verdachtsfall an den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt, Zentraler Kampfmittelräumdienst, wenden.

5. Dachbegrünung

- Es wird empfohlen, flache oder flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energien genutzt werden.

6. Artenschutz

- Die artenschutzrechtlichen Verbote bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind grundsätzlich zu beachten. Sofern artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich werden, so sind diese einzuholen, ggf. ist dann eine artenschutzrechtlich-ökologische, baufachliche Begleitung erforderlich.

7. Baumschutzsatzung

- Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim sind zu beachten.

8. 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 Heizzwecken vorzuziehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

9. Nutzung der Erdwärme

- Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmee Bohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Ferner werden die nach § 6 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

10. Barrierefreies Bauen

- Es wird empfohlen, Häuser so zu errichten, dass sie barrierefrei zu erreichen sind und dass mindestens die Wohnung im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet ist. Auf das kostenlose Beratungsangebot der Stadt Bensheim zum barrierefreien (Um-)Bauen wird hingewiesen.

10. Kreisstraße K 58

- Es besteht kein Anspruch der Anlieger auf Schutzmaßnahmen nach BImSchG gegen den Straßenbaubestrag der klassifizierten Straße.

11. Regenwasserversickerung und -einführung

- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken oder Einführung von Regenwasser in den Meerbach bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

12. Änderungen / Neubau von Brücken

- Änderungen an den bestehenden Brücken oder die Errichtung neuer Brücken bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

13. Hochwasser

- Es wird darauf hingewiesen, dass für Schäden, die durch Hochwasser des Meerbaches verursacht werden, kein Rechtsanspruch auf Schadenersatz durch die Genehmigungsbehörde besteht.

PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1-11 BauVO	
Mischgebiete (§ 6 BauVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugegrenzen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauVO	
a Abweichende Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsflächen, hier: Friedhofstraße	
Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
Wasserflächen, hier: Meerbach mit Uferböschung	
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	
§ 9 Abs. 6 BauGB	
nachrichtlich: Denkmalschutz Einzelanlage	
Sonstige Planzeichen	
§ 9 Abs. 3 BauVO	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
§ 9 Abs. 3 BauVO	
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	
§ 9 Abs. 3 BauVO	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten (GFL) zu belastende Flächen hier: zugunsten der Anwohner (A)	
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
Gebäude Bestand	
nachrichtlich: Bebauungsvorschlag	
nachrichtlich: Höhen u. NN	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Dachgestaltung	
			GRZ	Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt	Vollgeschosse als nominal	Dachform
M 1	M Mischgebiet (§ 6 BauVO) ¹⁾		0,5	FH max. 12,5 m ² TWH max. 7,5 m	II	SD / PD
M 2	M Mischgebiet (§ 6 BauVO) ¹⁾		0,5	FH max. 13,5 m ²	II	freigestellt

1) Von den nach § 6 BauVO in einem M1 zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsräumen unzulässig. Werbeanlagen als eigenständige Nutzung sind unzulässig.
Ferner werden die nach § 6 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2) Es gilt offene Bauweise, die maximal zulässige Länge der zulässigen Hausformen wird jedoch abweichend auf 25 m beschränkt.

3) Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.11.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 17.12.2010

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 11.05.2013

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.05.2013 bis 21.06.2013

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschieben vom 15.05.2013

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 21.05.2015

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Änderung des Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden beurkundet.

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 22.05.2015

Siegel

L. S. Sachwitz

Unterschrift

Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 23.05.2015

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 26.05.2015

Siegel

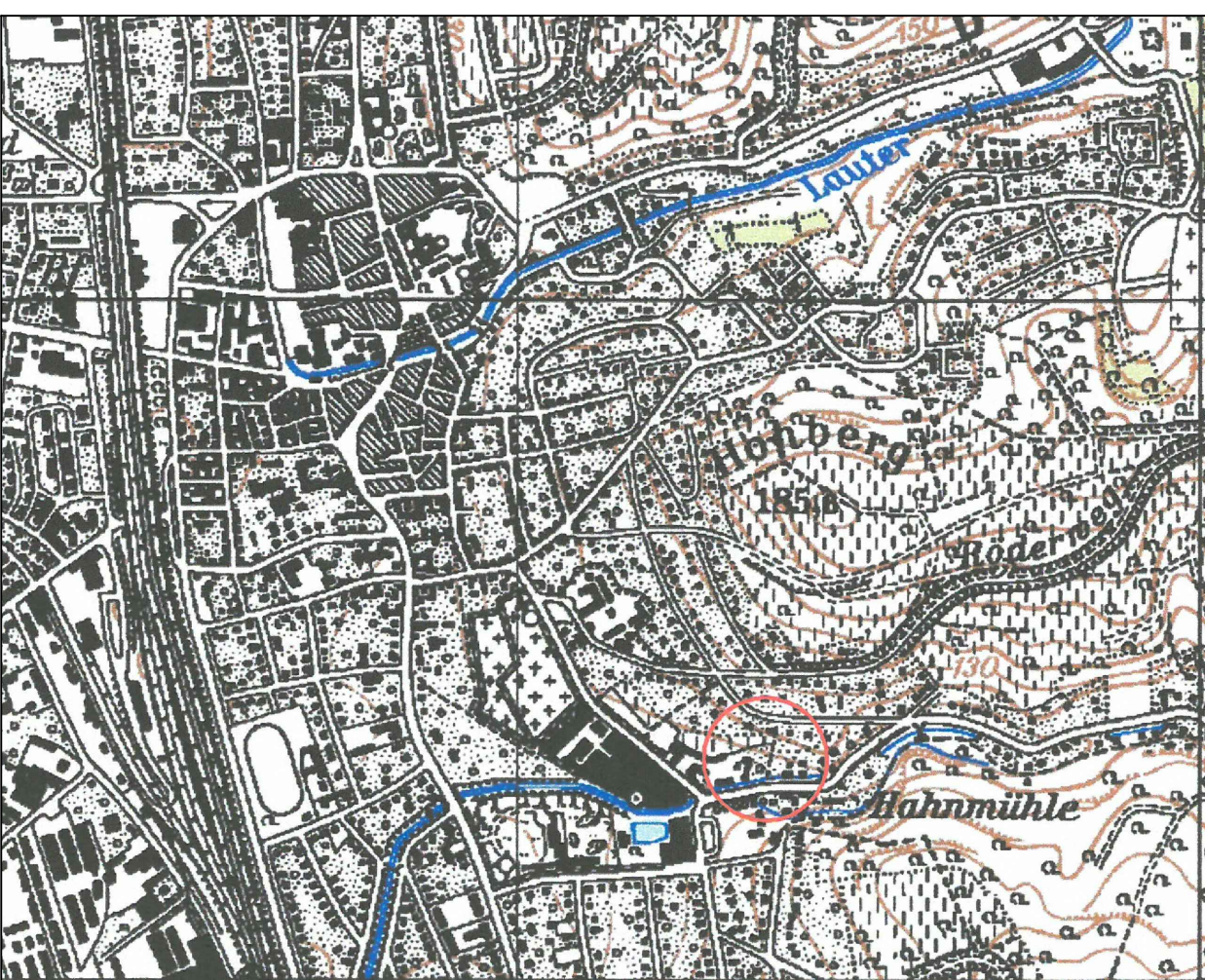
L. S. Sachwitz

Unterschrift

Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzieneverordnung (PlanZVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.



Übersichtsplan

Stadt Bensheim			
5. Änderung Bebauungsplan BO9 "Zeller Pfad"			
Maßstab:	1:500	Datum:	März 2015
gegr.:	26.05.2015	Plan-Nr.:	4,0
gez.:		Schlussel-Nr.:	006-31-02-2975-004-B09-05