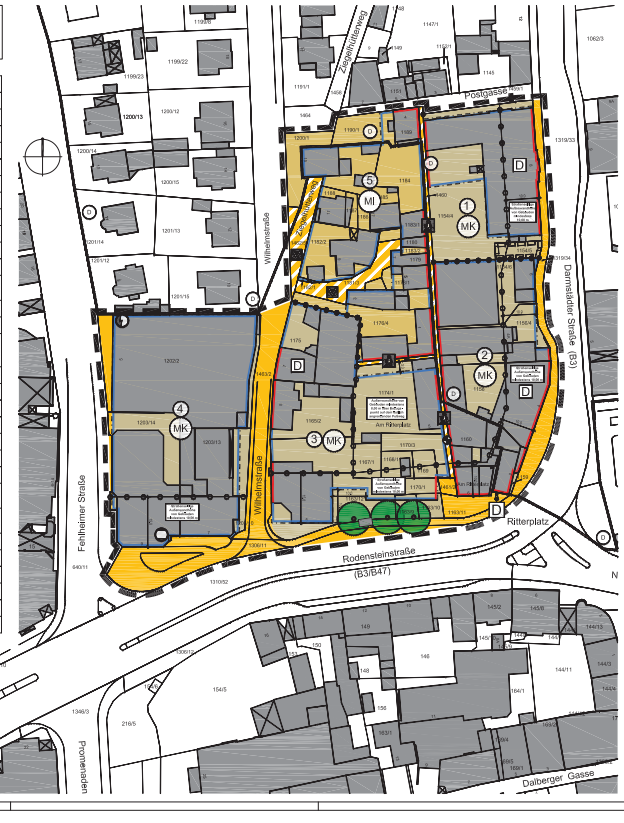
Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BO 23 "Nördlich Ritterplatz"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 1154/4, Nr. 1154/5, Nr. 1154/6, Nr. 1156/4, Nr. 1158, Nr. 1159, Nr. 1160, Nr. 1163/9, Nr. 1163/10, Nr. 1163/11, Nr. 1163/12, Nr. 1165/2, Nr. 1167/1, Nr. 1168/1, Nr. 1169, Nr. 1170/1, Nr. 1170/3, Nr. 1174/1, Nr. 1175, Nr. 1176/4, Nr. 1178/1, Nr. 1179, Nr. 1180, Nr. 181/3, Nr. 1182/1, Nr. 1182/2, Nr. 1183/1, Nr. 1183/2, Nr. 1184, Nr. 1185, Nr. 1186, Nr. 1187, Nr. 1188, Nr. 1189, Nr. 1190/1, Nr. 1200/1, Nr. 1202/2, Nr. 1203/10, Nr. 1203/13, Nr. 1203/14, Nr. 1306/11, Nr. 1319/34 (tw.), Nr. 1460, Nr. 1461/2, Nr. 1462/5 und Nr. 1463/2 (tw.) sowie
Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstück Nr. 640/11 (tw.)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanes "BO 23" werden die bestehenden Bebauungspläne "BO 17" (rechtskräftig seit dem 22.03.1963), "BO 19" (rechtskräftig seit dem 24.09.1980) und "BO 22" (rechtskräftig seit dem 01.07.1988) in Teilbereichen überplant und ersetzt.



LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
Kerngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baulinie	§ 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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Gas	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks Nr. 1154/6 (370qm/tiefes Weingut)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete	
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen	

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Mindesthöhe der straßenseitigen Außenwand von Gebäuden in Meter über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen)	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO
Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Mindesthöhe der Außenwand von Gebäuden in Meter über Bezugspunkt auf dem dafür angrenzenden Fußweg	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO
Bezugspunkt (Bestandshöhe auf dem Fußweg) für die Mindesthöhenfestsetzung	

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand	
Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Denkmalgeschützte Einzelanlagen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Kennzeichnung (siehe Textfestsetzungen)	

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. §§ 1 ff. BauNVO)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Die im Plan mit Kennziffern 1, 2, 3 und 4 gekennzeichneten Teilgebiete werden als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen mit Ausnahme des Erdgeschosses (EG) allgemein zulässig sind. Im Gebäude des Grundstücksbereich und auf Gebäudeebenen, die von der Bundesstraße abgewendet sind, können Wohnungen ausnahmsweise auch im EG entstehen werden, wenn diese durch Gewerbenutzungen, Läden oder sonstige nicht störenden öffentliche Nutzungen zur Bundesstraße abgeschirmt sind.

Von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung
- eigenständige Werbeanlagen

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Das im Plan mit Kennziffer 5 gekennzeichnete Teilgebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- eigenständige Werbeanlagen

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Hausgruppen (Reihenhäuser) sind ausgeschlossen.

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinien gelten für das Erdgeschoss ab Höhe der anbaufähigen Verkehrsflächen und das 1. Obergeschoss. Das über befindliche Geschosse dürfen hinter der Baulinie zurückbleiben (straßenseitige Baulinie gilt als 2. OG-Höhe Baugrenze in gleicher Lage).

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schallimmende Lüftungseinbauten

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern bis zu einem Abstand von 50 m zum Fahrbahnrand der B3 schallimmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B., durch Gebäudeabschirmung die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Außenpegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

3.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 zu bemessen. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich
< 60	I
60 bis 65	II
66 bis 70	III
70 bis 75	IV
> 75	VI

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B., durch Gebäudeabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle eines Abgangs oder des Absterbens sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

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

Glänzende und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikelemente) auf den Dachflächen.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige, ziegelrote oder graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende oder spiegelnde Dachsteine/-ziegel zu verwenden. Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Für die Gebäude sind Sattel-, Zelt-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Weitere Dachformen und abweichende Dachneigungen können im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zugelassen werden, sofern das Stadtbild und die denkmalgeschützte Gesamtanlage sowie ortsnahe Kulturdenkmale hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Satteldach, Schleppgauben) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Zwerchgiebel die maximal die Hälfte der Traufwandlänge der jeweiligen Dachseite betragen sind zulässig.

2. Mindest- und Maximalhöhen baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Erdlage der Rodensteinstraße (B3/B47) und der Darmstadter Straße (B3) muss die straßenseitige Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) von Gebäuden mindestens 10,00 m über der Straßenoberkante der B3/B47 in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, betragen (siehe Planeintrag).

In der entsprechend abgegrenzten Gebäudes Grundstücksfläche innerhalb des „MK 3" muss die Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) von Gebäuden mindestens 8,00 m über dem zukünftigen festgesetzten Bezugspunkt auf dem östlich angrenzenden Fußweg betragen (siehe Planeintrag).

In den als Kerngebiet (MK) bestimmten Teilbereichen wird die maximale Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) von Gebäuden auf TWH max. = 13,00 m und die maximale Firsthöhe von Gebäuden auf FH max. = 18,50 m über zeichnerisch festgesetzt. Bezugspunkt ist das zweitgenannte Fußweg bezogen als Bezugspunkt auf dem östlich angrenzenden Fußweg mindestens 2,00 m zurückversetzt ist, gilt als maximale Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) das Maß zwischen festgesetzten Höhenbezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Dachgeschosses) gemessen an Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Bezugspunkt ist die jeweilige Straßenoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Für die Zugrundelegung als Bezugspunkt werden die im Plan/text zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgenommen.

3. Erhalt und Neuerrichtung gebietsprägender Mauern (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HBO)

Die entlang des zeichnerisch festgesetzten Fußweges (Legende: öffentlicher Fußgängerbereich) bestehenden Mauern sind zu erhalten bzw. falls das im Zuge von Baumaßnahmen nicht möglich ist, in Anschluss wieder zu errichten. Für Neuerrichtung der Mauern sind eine Höhe von 2,0 m bis 3,0 m festgesetzt. Die Neuerrichtung ist mit den historischen Baumaterialien oder als verputztes Mauerwerk auszuführen.

4. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Abfallbehältnisse dürfen nicht offen in Frontlichten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen eingehaust werden bzw. sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Sträuchern, Rankgitter etc.) zu umgeben.

5. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 7 HBO)

1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung (eigenständige Werbeanlagen) sind nicht zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise sind für Apotheken, Geschäften, Premieren oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Produkt beziehen, zugelassen. Diese Werbeanlage für Fremdwerbung darf die Größe von 0,3 m² nicht überschreiten.
2) Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen. Werbungen mit wechselndem oder gleitendem Licht, Mehrfachwerbung für den gleichen Gutsbetrieb sowie Leuchtbänder (Transparente). Die Anbringung von „Skybeamern" oder die Beleuchtung mit grellfarbigen, grellen oder wechselnden Licht ist nicht zulässig.
3) Leuchtwerbung ist in Form von Ausliegern bis zu einer Größe von 0,3 m² zulässig, wenn sie den sonstigen Forderungen in Abs. 1) entsprechen.
4) Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler (größer Darstellungen sind unzulässig.
5) Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann an einem Gebäude aus mehreren Teilen bestehen, muss aber inhaltlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote flach an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,2 m² nicht überschreiten.
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, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstungen des ersten Obergeschosses.
7) Es ist untersagt, die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Geschosszone im Zusammenhang mit Werbung zu verändern oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse anzustreichen oder zu verkleiden. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Bossensteine u. Z. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
8) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
   - Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf - unbeschadet etwaiger Tragekonstruktion - höchstens 50 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 40 cm betragen. Eine Abweichung darf nicht länger gelten als ein Drittel der dazugehörigen Straßenfront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
   - Der „effektive" Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.
9) Bei beleuchteten Anlagen dürfen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet werden. Es sind gedeckte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzustellen, es darf keine Blendung eintreten.
10) Ausgenommen davon sind nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront hinausragen 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, die müssen sich am Bauwerk und in die Umgebung harmonisch einfügen.
11) Plakatwerbung ist nur an genehmigten Anschlagtafeln oder an Flächen, die für besonders zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig. Das Aufstellen von Plakatsäulen in Bauflücken oder an Giebelwänden / Brandwänden ist nicht zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaftliche Belange

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird hingewiesen, mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden neben der Reduzierung der Planungsauswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Gewässergüte der Oberflächengewässer auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

Verschlechterungsverbot (§ 7 Abs. 1 HWG): „Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustands ist zu vermeiden."

Grundsatz „Verwerten und Verbleiben vor Ableiten" (§ 42 Abs. 3 HWG): Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen des HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden. Nicht verwendete Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern. Es wird empfohlen, die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen zu vermeiden.

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

Abwasserbeseitigungspflicht (§ 43 HWG): Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 47 HWG): Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind anzeigepflichtig.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietsbereiches Bestandteil einer dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist, innerhalb dieser Gesamtanlage befinden sich zudem dem Denkmalschutz unterliegende Einzelobjekte. Veränderungen der äußeren Gestaltung von Gebäuden sowie Neubauten innerhalb der Gesamtanlage sowie in deren näherer Umgebung sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Die Erhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ein Nachweis des Ehrfgens nach § 34 BauGB ersetzt nicht das erforderliche Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde.

Für alle Vorhaben an Denkmalobjekten und in denkmalgeschützten Gesamtanlagen nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, ist die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich.

3. 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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass Grund- oder Hangschichtenwasser oberflächennah anstehen kann. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungsebenen und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.

Der Stadt sind keine Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangebietsbereiches bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.3), zu informieren.

5. 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.

6. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind 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 ergreifen.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und für die Solarenergienutzung

Für Neubauten oder wesentliche Änderungen an Bestandsgebäuden ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten, die baulichen Vorgaben über die Wärmedämmung und anteiligen regenerative Energieversorgung enthält. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Reduzierung klimawirksamer Emissionen) sowie zur sinnvollen Verwendung von Energie wird der Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) im Übrigen empfohlen.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruckwurde 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. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf die für das Plangebiet geltenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, wird verwiesen.

10. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an Ortsdurchlaufenden, klassifizierten Straßen (B3 bzw. B47). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen nach A.3. wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen, die dazu geeignet sind Straßenverkehrslärmeinwirkungen zusätzlich zu mindern:

- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) sowie für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderliche Fenster können auf der den Bundesstraßen abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
- Die Bebauung entlang der B3 kann dagegen wenig angeordnet werden, um einen wirksamen Schallschutz für das nordwestlich liegende Plangebiet zu schaffen.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die größer sind als 1 m², sind baugenehmigungspflichtig. Das gilt auch für Werbeanlagen, die in ihrer Summe größer sind als 1 m².

Die Werbeeinrichtungen sind stördig in sauberem und gutem Zustand zu halten.

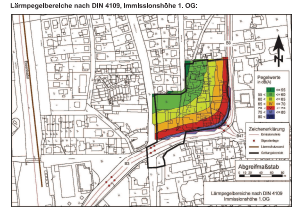
12. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

13. Einsichtnahme von DIN-Normen

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

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Immissionshöhe 1. OG:



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 05.05.2011

Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2012

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 15.12.2012

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 27.12.2012 bis 01.02.2013

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 17.12.2012

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 02.05.2013

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 3. Mai 2013
Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 3. Mai 2013

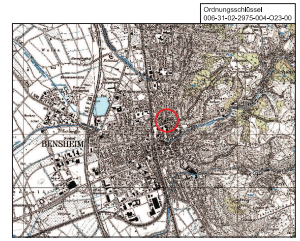
Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den 3. Mai 2013
Unterschrift Erster Stadtrat

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.

Ordnungsschlüssel 006-31-00-2975-004-023-00



Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BO 23 "Nördlich Ritterplatz"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	02.048
Datum:	Mai 2013	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	PJ/BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2p.de
http://www.s2p.de