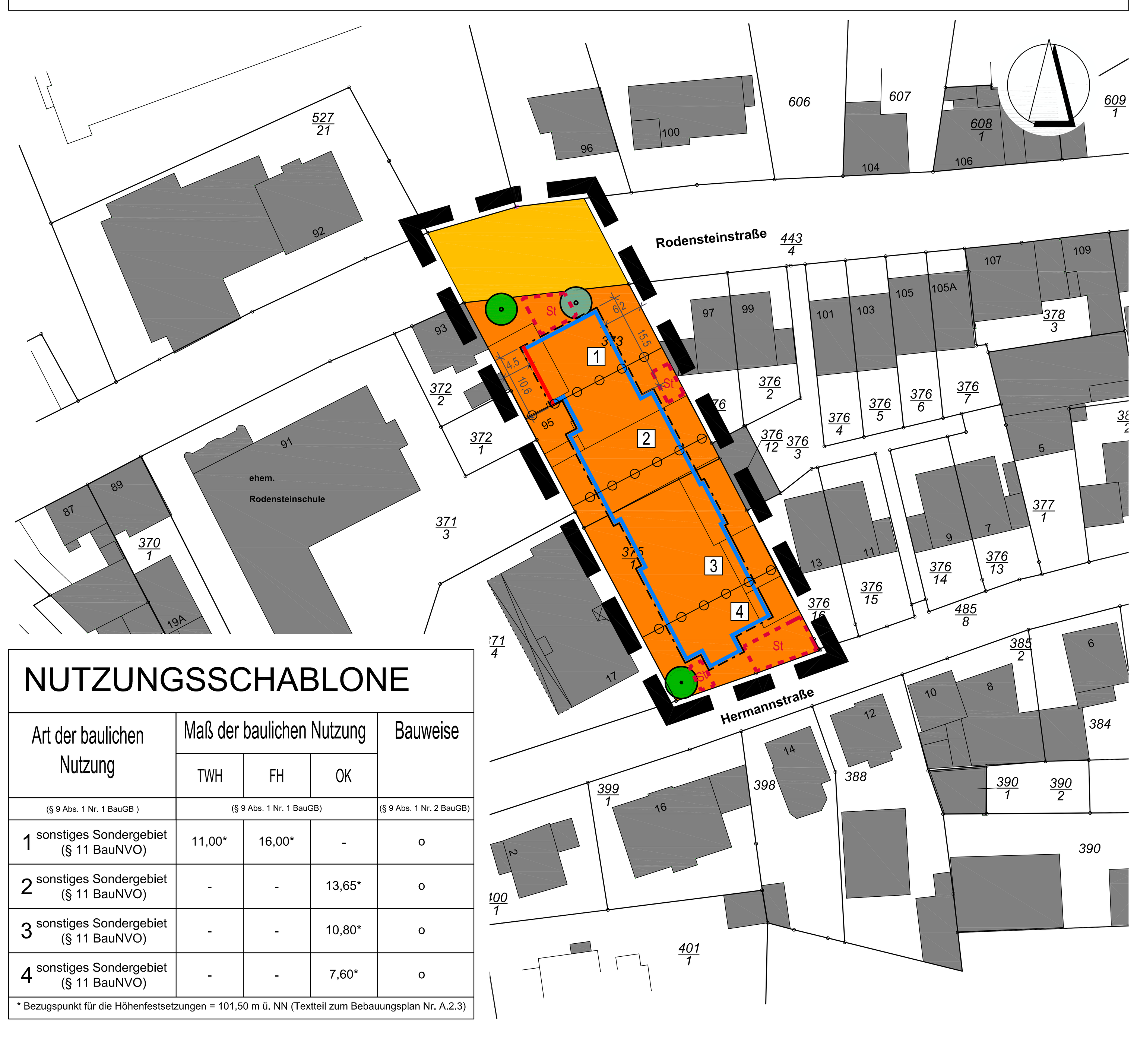
Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 8 "Seniorenzentrum Rodensteinstraße"

Gemarkung Bensheim Ost, Flur 6, Nrn. 373, 375/1 sowie 443/4 teilweise

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	TWH	FH	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	11,00*	16,00*	-	o
2 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	-	-	13,65*	o
3 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	-	-	10,80*	o
4 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	-	-	7,60*	o

* Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen = 101,50 m ü. NN (Textteil zum Bebauungsplan Nr. A.2.3)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum (§ 11 BauNVO)

1 Nummerierung der Teilbereiche

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

TWH Traufwandhöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

FH Firsthöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

OK Oberkante (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

o Bauweise: offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Erhalt Baum

Baumanpflanzung

Baumanpflanzung mit Höheneinschränkung (maximale Endwuchshöhe = OK Decke des 1. Obergeschoss)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

2. Sonstige Hinweise

3,00 beispielhafte Bemassung [Angaben in Meter]

InfraPro
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 8 „Seniorenzentrum Rodensteinstraße". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
HBO (Hessische Bauordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum" festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass das sonstige Sondergebiet der Unterbringung von einem Seniorenheim und Seniorenwohnungen bzw. Einrichtungen für Betreutes Wohnen sowie den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen dient. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.1.1 Zulässig sind:
- Räume sowie Wohnungen zur Unterbringung von Bewohnern (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder etc.)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien, Behandlungsräume sowie sonstige medizinische Anlagen
- Räume für die Betreuung und für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Gemeinschafts-Räume, Aufenthaltsräume, Seminar-Räume, Meditations-Raum etc.)
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung
- Aufenthalts- und Personalräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe=TWH, Firsthöhe=FH und Oberkante (OK) der Attika). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH), die Firsthöhe (FH) und die Oberkante (OK) der Attika.

2.2.1 Innerhalb des **Teilbereiches 1** wird die Höhe baulicher Anlagen als das Maß zwischen dem angegeben Bezugspunkt und der TWH bzw. der FH bestimmt. Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes.

2.2.2 Innerhalb der **Teilbereiche 2 bis 4** wird die Höhe baulicher Anlagen bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante (OK) der Attika als höchster Punkt des Gebäudes.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:

2.3.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb aller Teilbereiche wird die fixe geodätische Höhe über Normallnull von = 101,50 m. ü. NN festgesetzt. Diese fixe geodätische Höhe entspricht der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss des Vorhabens.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

2.4.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

2.4.2 Darüber hinaus darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika) durch transparente Geländer um bis zu 1,20 m und ohne Einschränkung eines Abstandes zur Gebäudeaußenkante überschritten werden.

2.4.3 Zudem darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika) durch Aufzüge oder Aufzugteile um bis zu 1,00 m und ohne Einschränkung eines Abstandes zur Gebäudeaußenkante überschritten werden.

2.4.4 Im Bereich der festgesetzten Baulinie wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche im Sinne des § 6 Abs. 5 HBO beträgt 0,3 H.

2.4.5 Abweichend von den Plandarstellungen sind technische Einrichtungen und Oberlichter auf den Dachflächen zulässig, sofern sie die jeweilige Dachfläche um weniger als 1,5 m überragen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinie sind betroffene Gebäudeseiten entlang dieser Linie zu errichten. Als Gebäudeseite wird die Gebäudefront bzw. die Seitenwand der baulichen Anlage verstanden.

3.3 Zulässige Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO):
Von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie kann, durch ein zurücktreten der betroffenen Gebäudeseite, um bis zu maximal 20 cm in geringfügigem Ausmaß abgewichen werden. Das Hervortreten von Gebäudeseiten über die Baulinie hinaus ist nicht zulässig.

3.4 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

3.4.1 Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch beide Terrassen sowie durch ein Vordach im Eingangsbereich gemäß Vorhabenplanung (siehe Vorhabenplan zum Erdgeschoss) als untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 8,00 m sind und der Mindestgrenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.4.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch evtl. notwendig werdende technische Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und alle insgesamt 1/3 der Gebäudetiefe (lange Seite des Gebäudes entlang der Nachbargrundstücksgrenzen) nicht überschreiten. Der Mindestgrenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken muss ebenfalls eingehalten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind Garagen ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gebäudes zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

5.1 Für die Beleuchtung innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

5.2 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2) zu beachten.

5.3 Die beiden vorhandenen Nistkästen sind ausschließlich im Herbst nach der Brutzeit (=nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres) umzuhängen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionseinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- *freie Schallausbreitung nachts*
- *Immissionshöhe 3. OG (Staffelgeschoss STG).*

6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche:
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2805, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

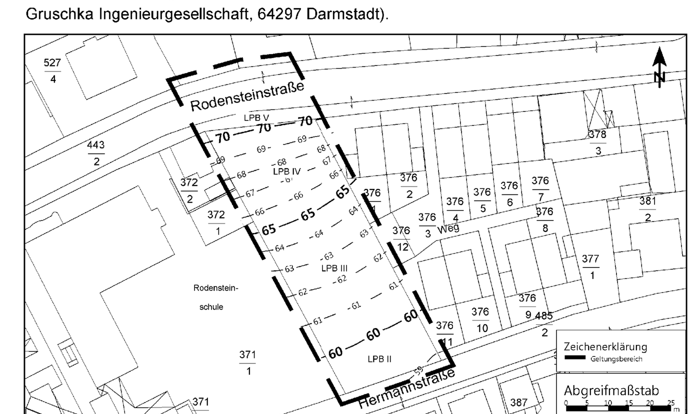


Abb. 1
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe STG

6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:
Bei der Errichtung oder der Änderung von Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen 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 nachts geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2805, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

7. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

7.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind gemäß zeichnerischer Verortung und dem Pflanzplan, welcher Bestandteil der Bauleitplanung ist, zu pflanzen und zu Erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Von dem zeichnerisch festgesetzten Standort kann in geringfügigem Ausmaß abgewichen werden. (Siehe hinsichtlich der empfohlenen Pflanzenarten Hinweis im Abschnitt C, Nr. 6)

7.1.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen mit Höhenbeschränkung sind als kleine Laubbäume 3. Ordnung gemäß Pflanzliste im Abschnitt C, Nr. 6 zu Pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die maximale Endwuchshöhe der Bäume darf die Oberkante der Decke über dem 1. Obergeschoss im Teilbereich 1 dauerhaft nicht überschreiten.

7.2 Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten.

8. Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Abstandsflächen sind i. S. d. § 9 Abs. 3 BauGB über dem Bezugspunkt 101,50 m ü. NN, welcher als Höhenlage der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss des Vorhabens festgesetzt wird (siehe hierzu A. 2.3.1), zu ermitteln.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Es sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°.

1.2 Flachdächer sind zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu den sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Einfriedungen bis 2,00 m zulässig. Zu den östlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücken sind auch geschlossene Ansichtsflächen (z.B. Mauer, Gabionen) als Einfriedungen bis 2,00 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind bestehende Zäune und Mauern ausgenommen.

2.2 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C herzustellen.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.

3.2 Wasserundurchlässige Oberflächen sind für barrierefreie Stellplätze zulässig. Niederschlagswasser ist seitlich abzuleiten und zu versickern.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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 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.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete 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.
Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.
Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" ist zu achten.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

5.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2 Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn nicht anderweitig verwertet, zur Versickerung gebracht werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Die Schadlosigkeit ist durch einen quantitativen und qualitativen Nachweis zu belegen. Dies kann z.B. durch Bemessungen nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 erfolgen.
Sollte weder eine Versickerung vor Ort, noch eine Verwertung von Niederschlagswasser möglich sein, so ist dieses in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

5.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

5.4 Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser muss bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße beantragt werden.

6. Pflanzenlisten

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksfläche sind ortstypische und standortgerechte Baum- und Gehölzarten, die für den innerstädtischen Bereich geeignet sind, zu wählen.

Mittelgroße Laubbäume – 2. Ordnung (Höhe >12/15 bis 20 m)

Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn „Elsrijk"
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Corylus corlurna	Baumhasel
Fraxinus angustifolia „Raywood"	Schmalblättrige Esche
Sorbus aria i.S.	Mehlbeere

Kleine Laubbäume – 3. Ordnung (>7 bis 12/15 m)

Acer platanoides „Globosum"	Kugel-Ahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Magnolia kobus	Baummagnolie
Prunus padus „Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche
Tilia cordata „Rancho"	Amerikanische Stadtlinde

Sträucher für den Innenbereich

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia i. S.	Deutzie i.S.
Malus i.S.	Zierapfel i.S.
Philadelphus i.S.	Gartenjasmin i.S.
Syringa vulgaris i.S.	Flieder i.S.
Viburnum i.S.	Schneeball i.S.
Rosa i.S.	Strauch-/ Beetrosen/ Bodendeckerrose i.S.

Gehölze für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Schling- und Kletterpflanzen/ Mauerbegrünung

Clematis i.S.	Waldrebe i.S.
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen-Glyzine

Pflanzqualitäten mind.:
Bäume: Hochstamm 3xv, StU 18- 20 cm
Obstbäume: StU 8-10 cm
Sträucher: Str. 3xv, > 100-150 cm

7. Kampfmittel

Der Stadt Bensheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen.
Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Artenschutz

8.1 Rodungszeiten:
Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Der gesetzlich geregelte Zeitraum ist in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen.

8.2. Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

9. Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt 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.
Der Stadt Bensheim liegt ein Gutachten zu Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen vor. Der dort genannten Grundwasserspiegel sollten auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***27.09.2018*** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 8 "Seniorenzentrum Rodensteinstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***29.09.2018*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***27.09.2018*** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***29.09.2018*** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom ***08.10.2018*** bis einschließlich ***06.11.2018*** öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***05.10.2018*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***06.11.2018*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***13.12.2018*** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen gebilligt und aufgrund materiell-rechtlicher Änderungen als geänderten Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***20.12.2018*** ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass die Dauer der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt wird und, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom ***03.01.2019*** bis einschließlich ***17.01.2019*** öffentlich ausgelegen.

5. Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom ***21.12.2018*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***17.01.2019*** erneut um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

6. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BO VE 8 "Seniorenzentrum Rodensteinstraße", sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer Sitzung am ***14.02.2019*** als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planteil (Rechtsteil mit Vorhabenplänen) mit Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Begründung sowie den Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bensheim,
Bensheim, den 15.02.2019

L.S. Sachwitz

Siegel Erster Stadtrat

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am ***21.02.2019*** ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BO VE 8 "Seniorenzentrum Rodensteinstraße" als Satzung in Kraft.

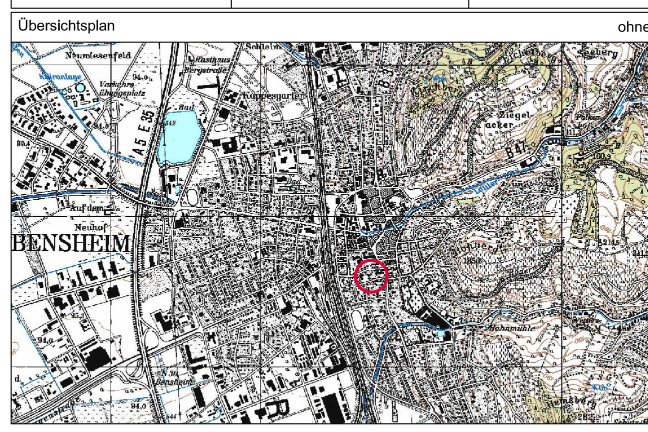
Magistrat der Stadt Bensheim,
Bensheim, den 22.02.2019

L.S. Sachwitz

Siegel Erster Stadtrat Sachwitz

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BOVE8-00		
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Satzung Satzungsbeschluss
Proj.-Nr. 08.33P	gez. KM	Datum der letzten Änderung 18.01.2019

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT BENSHEIM

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan BO VE 8
"Seniorenzentrum Rodensteinstraße"

Gemarkung Bensheim Ost

Satzung

Maßstab 1:500

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de