



Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 9 „Meerbachsportplatz“

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 6, Flurstücke Teilbereich aus Nr. 289/1, Nr. 297, Nr. 298, Nr. 299, Nr. 300, Nr. 301/5, Teilbereich aus Nr. 306/1, Teilbereich aus Nr. 310, Nr. 311, Nr. 312/1, Nr. 313/1, Nr. 314, Nr. 315, Nr. 316/1, Nr. 317/1, Nr. 318, Nr. 319, Nr. 320/1, Nr. 321/1, Nr. 322, Nr. 323/2, Nr. 323/3, Teilbereich aus Nr. 481/2, Teilbereich aus Nr. 448/16, Teilbereich aus Nr. 448/17, Teilbereich aus Nr. 448/18

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Baugrenze, umschließt die überbaubare Fläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung für „sportliche oder schulische Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Stellplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung von besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze zwischen Lärmpegelbereichen mit maßgeblichem Außenlärmpegel bei freier Schallabstrahlung in L (BdA) (besseren als den Verkehrslärmwirkungen im Nachtzeitraum in L_N (20))

Stellplätze

Optionale Stellplätze

Tiefgarage

Tiefgaragen Einfahrt

Müllamplatz

Spießplatz

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens & Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben

Gebäude Bestand

Hausnummer (Zahl als Beispiel)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Kennziffer	Zahl der Vollgeschosse (S = Staffgeschoss)	Maximale Erdgeschossfußbodenfläche EFH (OK EGF FFB)	Maximale Höhe baulicher Anlagen (OK Attkla)	Dachform Dachneigung
1	IV	100,00 m ² ü NN	112,35 m ü NN (+12,35 m)	Flachdach max. 5°
2	III + S	100,00 m ² ü NN	112,35 m ü NN (+12,35 m)	Flachdach max. 5°
3	III	100,10 m ² ü NN	111,05 m ü NN (+10,85 m)	Flachdach max. 8°

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und planerischen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem, in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten, Geltungsbereich des Bebauungsplans BO VE 9 „Meerbachsportplatz“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BO 58 „Tecke Gartenweg/Meerbachstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BO VE 9 „Meerbachsportplatz“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan BO 58 mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BO VE 9 „Meerbachsportplatz“ ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Umfang des Vons als Bundes-Immissionsschutzgebietes, hier: Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB).

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen
Gemäß zeichnerischem Planentwurf wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 1 BauNVO).
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Zulässig § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.2. Fläche für Gemeinbedarf (Sportfläche)

Gemäß zeichnerischem Planentwurf wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung für „sportliche oder schulische Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1. Grundfläche (§ 16 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die GRZ als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die GRZ als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).

2.2. Geschossfläche (§ 16 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Geschossfläche von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).
Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Geschossfläche von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsplanung als Höchstmaß festgesetzt. Staffgeschosses gemäß HBO sind zulässig, soweit sie die wie folgt definierte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe OK Attkla) ist in der Planzeichnung gemäß Nutzungsplan in Metern über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH OK FFB Fertigfußboden) als Höchstmaß festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Rohfußbodens ist im Plan festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen auf maximal 30% der jeweiligen Gebäudehöhe sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf maximal 80% der jeweiligen Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

Die maximale Höhe der Lärmschutzwand (Lage gemäß Planentwurf) entspricht der maximalen Gebäudehöhe der beiden Gebäude, die die Lärmschutzwand verbindet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.
Zum Gebäude zugehörige Bauteile wie Terrassen, Balkone, Vordächer sowie auskragende Loggien können als Ausnahme die Baugrenzen auf maximal 30% der jeweiligen Gebäudeabwicklung, also der Summe der Länge der Baugrenzen, überschreiten. Hierbei besteht die Länge der zulässigen Überschreitung auf die Ansichtsfläche der untergeordneten Bauteile.

Die Tiefe der Überschreitung wird auf 2,0 m (gemessen im rechten Winkel zur Baugrenze) begrenzt.

4. Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen sowie die Tiefgarageneinfahrten sind nur in den entsprechend des zeichnerischen Planentwurfs besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Müllenthausungen, Fahrradstellplätze, Kellertreppen und Zugänge zu Tiefgaragen sind als Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zulässig.
Bauliche Nebenanlagen wie Müllenthausungen oder Zugänge zu Tiefgaragen werden auf eine eingeschossige Ausführung sowie eine Grundfläche von maximal 50 m² pro Nebenanlage begrenzt.

5. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die gemäß zeichnerischem Planentwurf als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ eingezeichneten Stellplätze dienen dem öffentlichen Parken im Plangebiet.

5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gemäß zeichnerischem Planentwurf als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ eingezeichneten Stellplätze dienen dem öffentlichen Parken im Plangebiet.

5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß zeichnerischem Planentwurf als „Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belegen. Dieses ist grundbuchlich zu sichern.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1.1. Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der B3 auf privatem Grund
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in einem Abstand von bis zu 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß der nachstehenden Qualität und entsprechend der Artenempfehlung unter Punkt C.9 anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können bis zu 5 m verschoben werden. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm.

6.1.2. Begrünung von privaten Stellplätzen

Die in der Planzeichnung im Bereich von Flächen für Stellplätze festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Qualität und entsprechend der Artenempfehlung unter Punkt C.9 anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Qualität: Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm.

6.1.3. Anpflanzung von Laubbäumen auf privatem Grund

Die sonstigen in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie Ersatzanpflanzungen für im Plangebiet gefällte Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind gemäß der Baumschutzsatzung deckungsgleich mit dem, in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten, Geltungsbereich des Bebauungsplans BO VE 9 „Meerbachsportplatz“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

6.2.1. Begrünung der Fläche optionaler Stellplätze

Die vorgelassenen Flächen zur Errichtung der optionalen Stellplätze sind bei der Errichtung zu begrünen. Falls die optionalen Stellplätze gemäß den Regelungen der Festsetzung B 4.3 nicht vorgesehen werden, so ist die Begrünung dauerhaft zu erhalten.

6.2.2. Bauzeitenbeschränkung

Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und somit außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig. Ausnahme kann aus dieser Bauzeitenbeschränkung abgesehen werden, wenn eine fachkundige Person maximal 10 Tage vor Baubeginn das Fehlen entsprechender Brutten nachweist und die Untere Naturschutzbehörde dieser Vorgehensweise zustimmt.

6.2.3. Artenschutz

Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- V1: Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. gemäß der vorstehenden Festsetzung
- V2: Kontrolle des Vereinigungsabbaus vor Abriss
- CEF1: Bei positivem Feldversuchsaussatz, Anbringung von Quartierhilfen

6.2.4. Zäune

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

6.2.5. Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten mit einem geeigneten inaktiven leuchtenden Farbstoff (z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nicht direkt auf einen strahlt.

6.2.6. Tiefgaragendecken

Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, dass eine spätere Bepflanzung möglich ist. Die Mindestabdeckung muss 60 cm betragen.

6.2.7. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Spl-/ und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Einbauflächen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig. Sichtschutzwände zwischen den privaten Grundstücken sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m auf Gebäudekante sowie maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

6.2.8. Schutz vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelfähigen Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel: keine ungetriggerten Untergrundflächen der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25%, UV-reflektierende Folien/ Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparenten oder getrippten Glas.

7. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien zu treffen. Die Gebäude sollen möglichst energieeffizient gestaltet sein. Die Nutzung von alternativen Energiequellen sowie regenerativer und dezentraler Energie- und/ oder Wärmeversorgung ist in die Betrachtung zur Versorgung einzubeziehen. Die Installation von Photovoltaik-Anlagen ist auf mindestens 50% der hierfür geeigneten Dachflächen umzusetzen. Hierbei ist eine Eigennutzungsgewinnung möglich wie ein Anbieten der Anlagen an Dritten zur Nutzung.

8. Maßnahmen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschallminderung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Räumlichkeiten nach folgender Gleichung (Gleichung 8): $R_{w,ext} = L_{w,ext} - K_{w,ext}$

Dabei ist:
- $K_{w,ext} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{w,ext} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
- $K_{w,ext} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
- $L_{w,ext}$ = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:
- $R_{w,ext} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $R_{w,ext} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ext} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Es sind erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenlärm eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SS nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an, gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten, Gebäudeanteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Mindesthöhe der gemäß Planentwurf herzustellenden Lärmschutzwand entspricht 11 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 100 m ü NN.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

8.2. Öffentliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) nach § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Abstandsflächen (§ 6 Abs. 4 HBO)

Zur Berechnung der Abstandsflächen wird die Wandhöhe in Bezug auf die geplante Geländehöhe bemessen, die Geländehöhe beim Bestand sind nicht maßgeblich. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können bis zu 5 m verschoben werden. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm.

2. Außere Gestaltungs der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

2.1. Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Fassaden mit glänzenden oder glasierten Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen und die Lärmschutzwand, sind unzulässig. Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen Farben gestaltet werden.

2.2. Dachformen und Ausbildung der Deckung

Flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extern zu begrünen und mit einer Solarstarke von mindestens 10 cm auszuführen.

Bei einer Bepflanzung von Dachflächen mit Solar- oder Photovoltaikmodulen müssen diese Anteile nicht extern zu begrün werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1)

1. Unbebaute Flächen

Ebenere Flächen für Stellplätze und sonstige ebenere Flächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder in angrenzenden Grünflächen zu entwaschen. Ausnahmen für Behinderteneingänge sind zugelassen werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht durch Versiegelung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gemähten anzulegen und als dauerhafte Grünfläche zu unterhalten. Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sowie die fällige Gestaltung und Bepflanzung mit Klee, Schotter o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzeile sowie Stabgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe und Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Geländer auf Stützmauern sind zulässig. Die Planung von Kellern als Einfriedung ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig. Sichtschutzwände zwischen den privaten Grundstücken sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m auf Gebäudekante sowie maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3. Standflächen für Abfallbehälter

Freistehende Nebenanlagen für die Unterbringung von Abfallbehältern sind durch bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzusichern. Diese baulichen Maßnahmen sind zu begründen. Im Rahmen baulastförmiger Verfahren ist die Lage geeigneter Standflächen für Abfallbehälter nachzuweisen und die Art der Abschirmung sowie deren Begründung zu beschreiben.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

4.1. Überbaubare Grundstücksflächen mit der Kennziffer 3

Für Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennziffer 3 gilt die Stellplatzanzahl der Stadt Bensheim.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen mit der Kennziffer 1 und 2

Abweichend von der Stellplatzanzahl der Stadt Bensheim wird für die Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Kennziffern 1 und 2 folgender Schlüssel festgeschrieben:
Je Wohneinheit sind, unabhängig von deren Wohnfläche, 0,7 Stellplätze nachzuweisen.

4.3. Optionale Stellplätze

Sollte gemäß den Regelungen im Durchführungsvertrag für den geforderten Wohnungsbau ein zusätzlicher Stellplatzbedarf festgestellt werden, so wird dieser an den gemäß Planentwurf („oSt“) festgesetzten Stellen umgesetzt.
In diesem Fall wird für Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Kennziffern 1 und 2 ein Schlüssel von 1,0 Stellplätze je Wohneinheit erreicht.

Der Stadt Bensheim ist einmal pro Jahr, jeweils zum 01.08., ein anonymisierter tabellarischer aktueller Nachweis über die Wohneinheiten zu führen, die:
- kein Kfz angemeldet und keine Stellplätze gemietet haben;
- mindestens ein Kfz angemeldet und keine Stellplätze gemietet haben;
- mindestens ein Kfz angemeldet und Stellplätze gemietet haben.

Die Anzahl der insgesamt durch die Haushalte der Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Kennziffern 1 und 2 angemeldet Kfz ist in Verhältnis zu den verfügbaren Stellplätzen (in der Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätze) zu setzen und dem Nachweis beizufügen.

Der Nachweis ist über 5 Jahre ab Erstbesitz der jeweiligen Gebäude zu führen und ist jedes Jahr in diesem Zeitraum komplett zu aktualisieren. Auch für Wohneinheiten bei denen ein Wechsel der mietenden Personen gab, ist abzufragen, ob ein Kfz zwischenzeitlich angemeldet wurde und der Nachweis entsprechend zu aktualisieren. Es sind die Dokumentationszeiträume von 5 Jahren, ist, zusammen mit dem letzten tabellarischen Nachweis zum 01.08., ein durchschnittlicher Stellplatzbedarf pro Wohneinheit aus den dokumentierten tatsächlich angemeldeten Kfz im Gebiet zu ermitteln.

Ergibt sich aus diesem über 5 Jahre durchschnittlich ermittelten tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen ein Mehrbedarf über die in der Tiefgarage und oberirdisch bereits hergestellten Stellplätze hinaus, so ist dieser Mehrbedarf durch die Herstellung einer der Mehrbedarf entsprechenden Anzahl der im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Planzeichnung des Bebauungsplans bereits vorgesehenen optionalen Stellplätze zu decken und diese zusätzlichen Stellplätze sind den mietenden Personen für eine Anmietung zur Verfügung zu stellen.

Ergibt sich aus diesem über 5 Jahre durchschnittlich ermittelten tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen kein Mehrbedarf über die in der Tiefgarage und oberirdisch bereits hergestellten Stellplätze hinaus, so sind die Stellplätze im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von Stellplätzen zu decken und diese zusätzlichen Stellplätze sind den mietenden Personen für eine Anmietung zur Verfügung zu stellen.

Ergibt sich aus diesem über 5 Jahre durchschnittlich ermittelten tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen kein Mehrbedarf über die in der Tiefgarage und oberirdisch bereits hergestellten Stellplätze hinaus, so sind die Stellplätze im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von Stellplätzen zu decken und diese zusätzlichen Stellplätze sind den mietenden Personen für eine Anmietung zur Verfügung zu stellen.

Die benutzbare Herstellung dieser optionalen Stellplätze muss spätestens ein Jahr nach dem letzten Nachweis und der Feststellung des zusätzlichen Bedarfs erfolgen.

4.4. Nachweis der Löschwasser- und 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 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO. Im Rahmen der bestehenden äußeren Erschließung des Plangebietes wird nur der Grundsatz (06 m² über 2 t) gewährleistet. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist in den baulichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserentwerfen) nachzuweisen. Im Rahmen der Objektschutz ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie der Anhang 14 H-VB TV zu beachten und anzuwenden.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landschaftsverordnungen festgestellten in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)

Hörsenergieertrag
Es wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Wasseraufbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Für die Nutzung von Erdwärme ist ggf. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

9. Artenempfehlungen

9.1. Blume

Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Apfel (Malus spec.)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Zwetschge (Prunus domestica)
Stanne (Pyrus calleryana)
Birne (Pyrus spec.)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Obstbaum
Vogelbeere
Spiräe
Mehlsäule
Roth-Ahorn (Acer rubrum)
Apfel-Obst (Crataegus laevigata 'Canariensis')
Gleditsie (Gleditsia tricanthos (L.)
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)

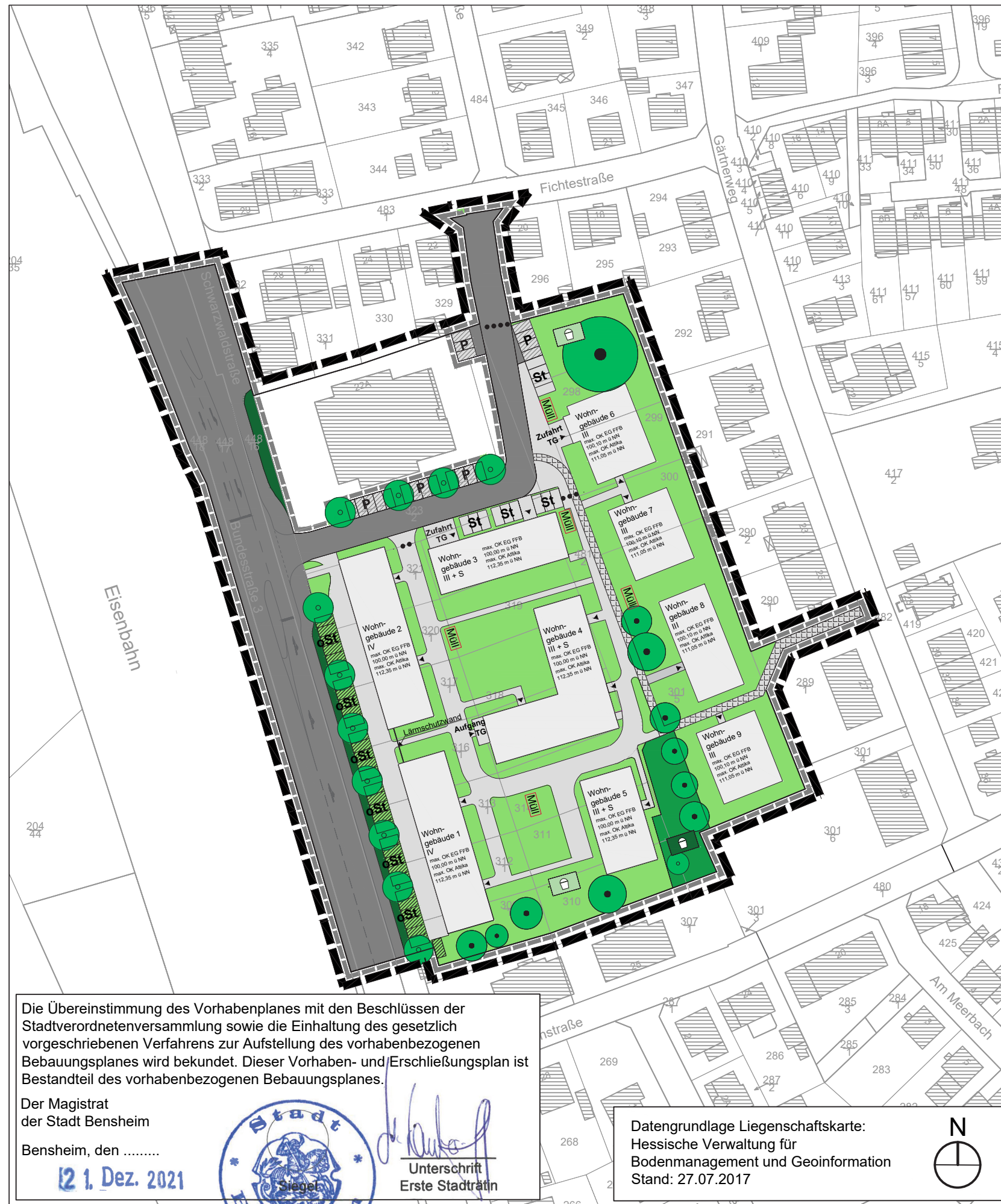
10. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim sind zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Stadt Bensheim Vorhaben und Erschließungsplan zum Bebauungsplan BO VE 9 "Meerbachsportplatz"



Zeichenerklärung

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Gebäude Nr. mit Anzahl der Vollgeschosse und S = Staffelgeschoss | | Private Spielplatzfläche |
| | Öffentliche Stellplätze | | Private Grünfläche öffentlich nutzbar hier: Spielplatz |
| | Private Stellplätze | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhandenbezogenen Bebauungsplans |
| | Optionale Stellplätze | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- & Erschließungsplans |
| | Private Erschließungsflächen | | Zu- und Abfahrt nur für Zufahrtberechtigte |
| | Private Erschließungsflächen mit öffentlichem Nutzungsrecht | | Lärmschutzwand |
| | Öffentliche Erschließungsflächen | | Müllsammelplatz |
| | Öffentliche Grünflächen | | Hauseingang |
| | Private Grünflächen | | Gebäude Bestand |
| | Anpflanzen: Bäume | | Hausnummer (Zahl als Beispiel) |
| | Erhaltung: Bäume | | Flurstücksgrenze |
| | | | Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel) |

Stadt Bensheim

Vorhaben und Erschließungsplan
BO VE 9 "Meerbachsportplatz"



Maßstab: 1:1000 @ A3

Planstand: 11.11.2021

Vorhabenträger:
Sahle Wohnen GmbH & Co. KG
Bismarckstraße 34
48268 Greven

Bonava Deutschland GmbH
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde

Planverfasser:
Wentz & Co GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main
069 300 65 28 0
mail@wentz-co.de

**WENTZ
& CO.**

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

12.1.2021



Unterschrift
Erste Stadträtin

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 27.07.2017

