

Stadt Bensheim

6. Änderung des Bebauungsplanes BW4 "West IV" in Bensheim

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 811 (teilweise), Nr. 812 und Nr. 813

LEGENDE

----- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen: Bäume

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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN

FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

i.V.m. § 23 BauNVO

i.V.m. § 4 BauNVO

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes BW4 "West IV" wird der bestehende Bebauungsplan BW4 "West IV", 4. Änderung (in Kraft getreten am 01.08.1980) in einem Teilbereich überplant und ersetzt.

						
	sche Festsetzunç inzenden textlichen Fes					
Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	11,50	Flach- und Pultdach max. 10°

1) Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt "B" ist in der Allensteiner Straße gekennzeichnet.



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Im Übrigen gelten unverändert die Bestimmungen aus § 19 Abs. 4 BauGB.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend zugeordneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten zulässig.

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

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und somit außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig.

Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen zu versickern. Eine wasserundurchlässige Flächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen und Erschließungsflächen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige

Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden.) Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen, Stellplätzen und Erschließungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist. Hierbei sind die erforderlichen Nachweise gemäß

5. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

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

 Primärenergieeinsatz: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5

Schwefeldioxid (S0₂) (lokal):

0,1 g/(m²*a) Stickoxide (NO_x) (lokal):

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]

bis 65

9 g/(m²*a) Kohlendioxid (C0₂) - Äquivalent (global): 10 kg/(m²*a)

DWA-M 153 und DWA-A 138 zu führen.

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² Endenergie. Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren

Tilia spec. (Linde) nach GEMIS 4.4 zu Grunde.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

 Freie Schallausbreitung Immissionshöhe 1. OG

Lärmpegelbereiche:

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 den in nachfolgender Abbildung 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere 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 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

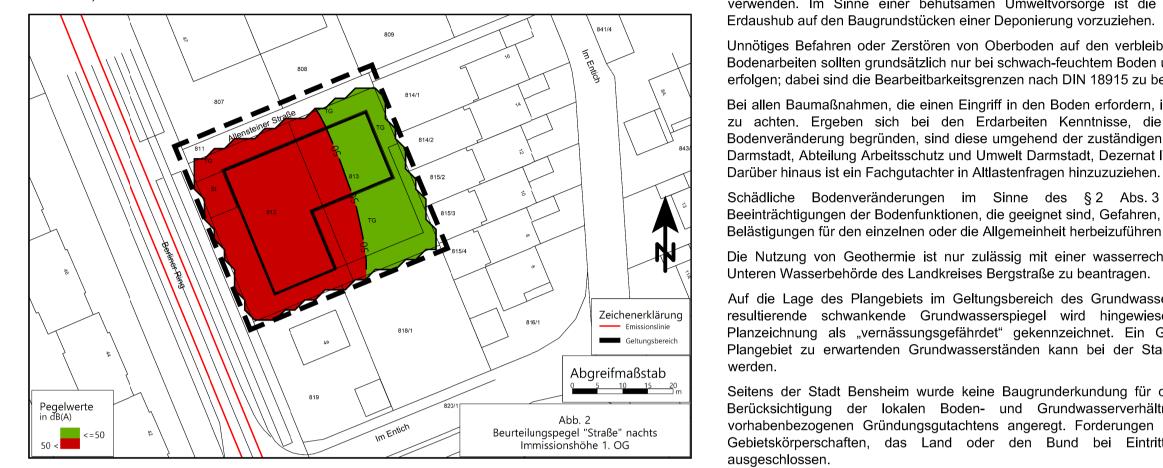
Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Lärmpegelbereiche geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 1.3, 2.3 und 3.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2692, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern westlich der in nachfolgender Abbildung 2 sowie in der Planzeichnung gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende 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 nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel "Straße" geschossund fassadenweise den Abbildungen 1.2, 2.2 und 3.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2692, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297



7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a

Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in einem Meter Höhe).

Folgende Arten werden als heimisch und standortgerecht empfohlen:

Laubbäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica (Rotbuche) Acer platanoides (Spitzahorn) Fraxinus excelsior (Esche) Quercus robur (Stieleiche)

Laubbäume 2. Ordnung: Acer campestre (Feldahorn) Alnus glutinosa (Rot-Erle) Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus avium (Vogelkirsche) Prunus padus (Traubenkirsche) Salix spec. (Weiden) Sorbus aria (Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Eberesche) Sorbus torminalis (Elsbeere) Ulmus minor (Feld-Ulme) Obstgehölze und Walnuss

8. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO)

Als Höhe der Geländeoberfläche im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt.

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

1. Gestaltung von Gebäuden (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zulässig. Deren Anstellwinkel darf maximal 20° betragen. Die Festsetzung der Dachbegrünung entfällt für die Projektionsfläche der Photovoltaikmodule bzw. der Solarkollektoren.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Mauern, auch Gabionen, sind unzulässig. Als Ausnahme sind jedoch erforderliche Stützmauern im Rahmen des Tiefgaragenbaus zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Straßenoberkante nicht

3. Begrünung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege, Terrassen, Stellplätze und Nebenanlagen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

C. Hinweise und Empfehlunger

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

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

2. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen näherer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen in späteren Gartenbereichen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

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.

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Auf die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans und daraus resultierende schwankende Grundwasserspiegel wird hingewiesen und das Plangebiet in der Planzeichnung als "vernässungsgefährdet" gekennzeichnet. Ein Gutachten mit Angabe zu den im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserständen kann bei der Stadtverwaltung Bensheim eingesehen

Seitens der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

4. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

5. Niederschlagswasserversickerung und -einleitung sowie Wasserentnahme

Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu beachten und anzuwenden.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

6. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten Straße (Berliner Ring). Forderungen gegen die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

7. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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

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

8. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen, Maßnahmen zum Ausgleich) sowie artenschutzrechtlichen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen und andere Regelwerke

DIN-Normen und andere Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Stadtplanungsamt der Stadt Bensheim eingesehen werden.

10. Vermeidung von Schäden im Bereich öffentlicher Flächen

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Berliner Rings ist während der Bauphase entsprechend den Regeln der Technik (DIN 18920, RAS-LP 4) zu schützen. Sollte im Zuge der Erschließung ein Eingriff in den öffentlichen Grünstreifen entlang des Berliner Rings erforderlich werden, ist der KMB im Vorfeld anzusprechen.

Um spätere Schäden durch Setzungen im öffentlichen Gehwegbereich (z.B. im Bereich der geplanten Tiefgarage) zu vermeiden, ist ein möglicher Baugrubenverbau (z.B. Berliner Verbau) nach der Maßnahme wieder restlos zu entfernen. Für Erdauffüllungen in Grenznähe zum öffentlichen Verkehrsraum ist der Nachweis der Standsicherheit zu erbringen. Sollte es im Zuge der Baumaßnahme erforderlich werden, in die Fahrbahn der Allensteiner Straße einzugreifen, ist die Vorgehensweise im Vorfeld mit dem KMB

Vor Beginn der Bauarbeiten ist zur Beweissicherung eine Begehung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemeinsam mit dem KMB durchzuführen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

am 23.03.2017 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß

planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung

§ 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfs-

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit

§ 4 (2) BauGB mit Anschreiben Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Bensheim

mit § 3 (2) BauGB

0 3. Juli 2017 Bensheim, den



am 25.03.2017

vom 03.04.2017

bis 02.05.2017

vom 28.03.2017

am 29.06.2017

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baugesetzbuch (BauGB)

 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

 Hessische Gemeindeordnung (HGO) Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel 006-31-02-2975-004-BW04-06

Stadt Bensheim

6. Anderung des Bebauungsplanes BW4 "West IV" in Bensheim

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.317
Datum:	Juni 201 <i>7</i>	Plan-Nr.:	s_500_mT
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB Beratende Ingenieure

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