



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 5 "West V" - 15. Änderung

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 517/1, Nr. 517/2, Nr. 518, Nr. 519, Nr. 520, Nr. 521, Nr. 522, Nr. 523/1, Nr. 523/2, Nr. 524/1, Nr. 524/2, Nr. 524/3, Nr. 525, Nr. 526/1, Nr. 527/1, Nr. 528/1 (teilweise) und Nr. 654/3

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BW 5 „West V“ - 15. Änderung in Bensheim wird der Bebauungsplan BW 5 "West V" in Bensheim (rechtskräftig seit 01.06.1970) sowie der Bebauungsplan BW 5 "West V" - 2. Änderung (rechtskräftig seit 30.06.1977) in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt und überplant.

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Niederzulegendes Gebäude
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vermüdungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)						
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)						
Planungsrechtliche Festsetzungen						
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen						
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					
GRZ	GFZ	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Dachformzeichnung		
WA1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	9,00	11,50	Sattel-, Flach-, Walm- und Pultdach max. 45°
WA2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	9,00	12,50	Sattel-, Flach-, Walm- und Pultdach max. 45°

1) Angabe in Meter über Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnhöhe, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (BauGB) i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

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.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus wird die festgesetzte Traufwandhöhe als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der äußeren Fassadenfläche und der Dachstuhl bestimmt. Die Firsthöhe wird als höchster Punkt des Gebäudes bestimmt. Bei Pultdächern ist die Traufwandhöhe an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

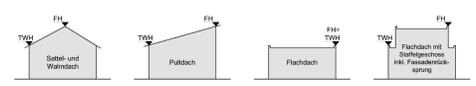


Abbildung 1: Definition der zulässigen Gebäudehöhen bei den entsprechenden Gebäudetypen (unmaßstäblich)

Die Forderungen zum Lösswasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der BauNVO.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die jeweilige Straßenoberfläche (Nahestraße, Moselstraße und Fuldastraße) in Straßenmitte gemessen vor der Gebäudemitte. Es gilt bei Erdkronstücken die Straße als maßgebend, der das Baugrundstück hinsichtlich der Anschrift zugeordnet ist.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu errichten. Die maximal zulässige Länge der Hausformen wird auf 25 m begrenzt. Im Rahmen der vorgenannten Bestimmungen errichtete Gebäude dürfen durch ein Keller- oder Tiefgaragegeschoss miteinander verbunden werden, wobei das Keller- oder Tiefgaragegeschoss eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festzusetzen. Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeelemente zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind für die Außenbebauung ausschließliche warmweiße LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäumen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schoner Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen unter Berücksichtigung der Belange des Anrainerzuschlag.

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn durch die Einschaltung einer fachlich qualifizierten Person gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde der Nachweis geführt wird, dass keine Verbotstatbestände hinsichtlich geschützter Arten eintreten.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridäpfeln. Entsprechende Bestandsbäume können jedoch erhalten werden.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitreifenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

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

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

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäudeteile zentraler Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Beibehaltung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammmumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in einem Meter Höhe).

Laubbäume 1. Ordnung	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Acer campestre (Feldahorn)	Tilia spec. (Linde)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Laubbäume 2. Ordnung
Prunus padus (Traubenkirsche)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Alnus glutinosa (Rot-Erle)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Prunus avium (Vogelkirsche)
	Salix spec. (Weiden)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Ulmus minor (Feld-Ulme)
	Obstgehölze und Wäldchen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geeignete Dachflächen sind ausschließlich feinkörnige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünete Dächer, Dachhaubauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

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

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhäuschen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteine, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie offene bzw. großmaschige Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie nicht heimischen Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz
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, Bodenverbrunnen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHAEOLOGIE (Archaische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderter Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Pflanzabstände im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Im Hinblick auf Baumplanungen im Bereich von Leitungsstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGStV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen 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.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der BauNVO.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Löschwasserzonenetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserzonenetz nicht möglich, sind alternative Löschwasserbereitstellungen vorab mit der Brandschutzbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 10490 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenähnlich Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen, wenn das Grundwasser durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden kann. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, erbindet dies die Bauherrn nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach Mitteilung der Behörde ist die 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 Kreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Staforschriften) wird hingewiesen.

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

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und Kleinräumig ausgebildete Gehölzarten (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten, etc.). Bei Rodungen an Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Begutachtung durch eine fachlich geeignete Person vor Fällung des Baums erforderlich. Ggf. können sich hier andere zulässige Fallzeiträume ergeben.

Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

10. Wasserrechtliche Verfahren, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Regenwasserzisternen sollen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch errichtet und abflussbereit hergestellt werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkWV) zu beachten.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird hingewiesen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, Zuständig: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Sofern Versickerungsanlagen vorgesehen werden, müssen die Sohlen dieser Anlagen höher als 94,50 m üNN liegen. Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und hierbei handelt es sich in der Regel um kein Trinkwasserqualität.

11. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger und die Solarenergienutzung sowie Geothermie

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird ebenfalls empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umwelteinwirkungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird vorgeschlagen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Nach Mitteilung der GGEW AG im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist eine Nahwärmeschließung über das ehemalige Einkaufszentrum Wormser Str. 48 möglich. Weiterhin wird angeregt im Rahmen der Objektplanung die Möglichkeit eines Anchlusses an die Nahwärmeverorgung zu überprüfen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Zum Schutz der Trinkwasserzonen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung auf etwa 45 Meter. Die aktuellen Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden sind im Erläss des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmegenutzung in Hessen“ (5. Auflage) verfügbaren technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten.

12. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorfrageantrag) einzureichen ist.

13. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen. Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen grün gestaltet, gefärbte Fassaden gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

Weiterhin wird empfohlen im Hinblick auf eine evtl. längere Verzögerung des Baubeginns nach Abriss/Baufeldräumung, Vorkehrungen gegen das Einwandern geschützter Arten (z.B. Zaunedeckse; Fledermause/Vogel (bei evtl. längerem Gebäude-Leerstand)) zu treffen.

6. Kampfmittelräumdienst

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsflutbilder seitens des Kampfmittelräumdienstes ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenwurfgebietes befindet. Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodenerneuernde Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der Bodenverbrunnen- und Fundgegenstände, Baubarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK iHW) erforderlich, auf denen bodenerneuernde Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Das Plangebiet das Plangebiet zum größten Teil versiegelt und bebaut ist, sind Kampfmittelsondierungen am sinnvollsten abbruchbegleitend durchzuführen. Kampfmittelverdächtige Gegenstände sind hernach fachgerecht zu borgen und zu entsorgen.

7. Verpflanzungsgefahr

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgelegt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Plangebietes können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schumpungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserereignisse erforderlich werden. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Das Plangebiet wird aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als verpflanzungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

8. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

9. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten; ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Nach Mitteilung der Behörde ist die 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 Kreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Staforschriften) wird hingewiesen.

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

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und Kleinräumig ausgebildete Gehölzarten (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten, etc.). Bei Rodungen an Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Begutachtung durch eine fachlich geeignete Person vor Fällung des Baums erforderlich. Ggf. können sich hier andere zulässige Fallzeiträume ergeben.

Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

10. Wasserrechtliche Verfahren, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Regenwasserzisternen sollen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch errichtet und abflussbereit hergestellt werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkWV) zu beachten.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird hingewiesen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, Zuständig: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Sofern Versickerungsanlagen vorgesehen werden, müssen die Sohlen dieser Anlagen höher als 94,50 m üNN liegen. Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und hierbei handelt es sich in der Regel um kein Trinkwasserqualität.

11. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger und die Solarenergienutzung sowie Geothermie

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird ebenfalls empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umwelteinwirkungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird vorgeschlagen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Nach Mitteilung der GGEW AG im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist eine Nahwärmeschließung über das ehemalige Einkaufszentrum Wormser Str. 48 möglich. Weiterhin wird angeregt im Rahmen der Objektplanung die Möglichkeit eines Anchlusses an die Nahwärmeverorgung zu überprüfen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Zum Schutz der Trinkwasserzonen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung auf etwa 45 Meter. Die aktuellen Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden sind im Erläss des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmegenutzung in Hessen“ (5. Auflage) verfügbaren technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten.

12. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorfrageantrag) einzureichen ist.

13. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen. Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen grün gestaltet, gefärbte Fassaden gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

Weiterhin wird empfohlen im Hinblick auf eine evtl. längere Verzögerung des Baubeginns nach Abriss/Baufeldräumung, Vorkehrungen gegen das Einwandern geschützter Arten (z.B. Zaunedeckse; Fledermause/Vogel (bei evtl. längerem Gebäude-Leerstand)) zu treffen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 02.04.2019

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begr