



Stadt Bensheim

11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C "Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 18,
Flurstücke Nr. 1167, Nr. 1168, Nr. 1169
und Nr. 1266 (teilweise)

Die im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ getroffenen zeichnerischen, tabellarischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher in den entsprechenden Teilbereichen geltenden Festsetzungen der am 14.10.2005 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ sowie (im Bereich der Peter-Krenkel-Straße) die Festsetzungen der am 30.10.1996 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 15D „Kappesgärten“.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN	
				siehe Planeintrag (römische Ziffern)	Flachdach maximal 10°
38	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (Beherbergungsgewerbe, Tagungsgästehäuser und Gastronomie) (§ 11 BauNVO)	0,5	1,4	siehe Planeintrag	



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (Beherbergungsgewerbe, Tagungsgästehäuser und Gastronomie) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vermässunggefährdete Flächen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung baulicher Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeit der Vollgeschosse § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Bestehende Kanaldeckelhöhen in mÜNN
	Baumbestand außerhalb des Plangebiets
	Gebäude Bestand
	Beispielhafte Bebauung

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Innerhalb der zeichnerisch entsprechend bestimmten Flächen des Geltungsbereiches (Kennziffer 38) wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (Beherbergungsgewerbe, Tagungsgästehäuser und Gastronomie) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie einschließlich branchenüblicher Nebennutzungen wie z.B. Dienstleistungen aus dem Bereich Fitness, Wellness und Gesundheitsvorsorge, Catering, Vermietung von Veranstaltungsräumen, Vermietung von Ferienwohnungen, Durchführung von Tagungen und sonstigen Veranstaltungen wie Messen, Familienfeiern etc..

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Werte (in mÜNN) festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Werte durch technische Aufbauten (z.B. Kamine, Klimageräte, Fahrschleifen, etc.) um bis zu 2,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern die entsprechenden Aufbauten ein Mindestmaß von 5,00 m von der nördlichen und östlichen Baugrenze abgerückt sind und die Grundfläche der technischen Aufbauten insgesamt maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes umfasst.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

Die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen darf nicht über die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gehölze erfolgen (Flächen zum Anpflanzen und/oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Ebenenerdige Garagen und offene Garagen (Carpors) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebendigen Zäunen, Gebüchen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzener oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeh.

Alle Pflanzungen sind intensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel), Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. Aufwurzelsporgies Pflaster, Splittplattendäcke, Rasengittersteine, Rasengitterpflaster) auszubilden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze sowie für die Herstellung von Stellplätzen über Tiefgaragen bzw. anderen Gebäudeteilen unter Geländeerbante (GOK) können wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Oberirdische Parkgaragen (Parkhaus) sind nur im westlichen Teil (40 m ab Peter-Krenkel-Straße) der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nordfassade von Parkgaragen ist vollständig zu schließen. Der nördliche Teil der West- und Ostfassade der Parkgarage ist jeweils über eine Mindestlänge von 5,00 m zu schließen (siehe Abb. 1 im Anhang zur schalltechnischen Untersuchung der Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 11-2253 vom 23.03.2012).

Lärmabstrahlende technische Geräte (z.B. Klima- und Lüftungsgeräte) sind um mindestens 5,00 m von der nördlichen Baugrenze abzurücken und einzuhäuschen. Im östlichen Gebäudeobergeschoss (Nordostecke des Plangebietes) sind entsprechende Anlagen unzulässig.

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

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten der nachfolgenden Artenliste mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1,5 m² dieser Flächen zu verwenden. In der angeplanten Hecke sind zusätzlich mindestens 2 Bäume der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

- Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm):
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Eiche)
 - Prunus padus (Traubenkirsche)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Sorbus domestica (Speierling)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe je nach Art - 60 - 80 cm):
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Viburnum opulus (Schneeball)
- Pflanzhöhe ist mindestens ein großkröniger Laubbau oder ein stehender Artenliste so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Falls durch die Erhaltung dieser Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn an anderer Stelle des Grundstückes Ersatzpflanzungen erfolgen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Entlang der Schwester-Jovita-Straße sind Gebäude durch Elemente wie eingrückte Gebäudeteile, Fassadenbegrenzungen oder vorgesetzte Verschaltungen in Fassadenabschnitte von maximal 25 m Länge vertikal zu gliedern.

Die Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszubilden. Technische Aufbauten sind 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 umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Der Sichtschutz ist zu begrünen.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Straßenebene zulässig. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten der oben stehenden Artenliste zu verwenden. Innerhalb der Hecken sind auch Draht- oder Stabgitterzäune zulässig. Die Begrenzung der Wuchshöhe der Hecken gilt nicht für die entlang der Schwester-Jovita-Straße festgesetzte Heckenfläche.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung
Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 11.01.2009) sind zu beachten. Die Satzung ist auch auf Bestandsbäume anzuwenden, die in der Bebauungsplanänderung nicht zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt sind.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Im Hinblick auf Baupflanzungen 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 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.

Bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich vorhandener Bäume sind die dabei ggf. erforderlichen Wurzel- und Kabelschutzmaßnahmen durch den Betreiber der Leitung und auf dessen Kosten vorzunehmen.

4. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger und die Solarenergienutzung

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

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit dieses Baugebiet nicht gewährt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerzeuger zu Heizwecken vorzuziehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

6. Nutzung der Erdwärme

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmehohlungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

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

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14099 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

8. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände (Vermässungsgefährdung)

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 Verklüftung oder Verdichtung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

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

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

Unnötiges Befahren oder Zerstoren 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 Bearbeitbarkeitsregeln nach DIN 16915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz (zuständige Bodenenschutzbehörde), zu befragen.

Der Geltungsbereich der Bodenschutzverordnung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Der Planungsbereich ist als vermässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist bei der Stadt Bensheim einsehbarer Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfung des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerwänden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

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

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe stark verkehrsbelasteter Straßen. Forderungen gegen den Straßenbaustädte, die Straßenverkehrsbehörde oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmenschutzmaßnahmen (z.B. Lärmuschutzwände) oder Errichtung von passiven Lärmuschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmuschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung der Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt (Bericht Nr.: 11-2253 vom 23.03.2012) den Bauvorlagen beizufügen ist.

Die Annahmen der schalltechnischen Untersuchung, insbesondere der Anzahl und Lage der Stellplätze, sind bei der Erstellung der Bauvorlagen zu prüfen und bei Abweichungen eine erneute schalltechnische Berechnung als Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des BImSchG vorzulegen.

Für technische Aufbauten (z.B. Klimageräte) sind Nachweise zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bzw. der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten.

10. Niederschlagswassernutzung und -versickerung

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit für die Brauchwassernutzung und/oder Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden. Hierdurch können die Abwassergebühren für das Niederschlagswasser minimiert oder sogar ganz vermieden werden. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage soll nur erfolgen, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Toilettenspülung wird empfohlen.

11. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung unter Umständen eine Ausnahmeerlaubnis von den Verbots des § 44 BNatSchG erforderlich sein kann.

12. Einsichtnahme von DIN-Normen

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

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbefehl zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbefehles gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 11.05.2013

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB vom 21.05.2013 bis 21.06.2013

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom 14.05.2013

Beschluss des 2. Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung und Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB am 13.02.2014

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB am 24.02.2014

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 04.03.2014 bis 18.03.2014

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 24.02.2014

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 24.07.2014

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

Bensheim, den 25. Juli 2014

Unterschrift Erster Stadtrat

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 26. Juli 2014

Unterschrift Erster Stadtrat

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 28. Juli 2014

Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planungsrecht (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bauuntersuchungsverordnung (BauUV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel 006-31-02-2975-004-W15C-11



Stadt Bensheim

11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C "Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 90.148

Datum: Juli 2014 Plan-Nr.: s_500

gez.: SF/AG geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2lp.de

64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2lp.de