

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

(Februar 2016)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ wird die am 14.10.2005 in Kraft getretene 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

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.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,45 m über der Oberkante der Bezugshöhe liegen.

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m und in Summe ihrer Längen nicht länger als 1/4 der entsprechenden Gebäudefassade sind und diese Gebäudeteile maximal 1,50 m von der Baugrenze vortreten.

#### **3. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten“ sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Nebenanlagen sind nur im von der Straße und von öffentlichen Wegen abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Die maximal zulässige Größe der Nebenanlagen pro Grundstück beträgt 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Ausnahmsweise sind im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Gebäudefront und öffentlicher Verkehrsfläche) Anlagen für Abfallbehältnisse zulässig.

Eine Überdachung der Tiefgarageneinfahrt ist innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

#### **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

##### Kleine und mittelgroße Laubbäume:

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)

Zierkirschen (*Prunus* i.S.)

Zieräpfel (*Malus* i.S.)

Rot-Dorn (*Crataegus laevigata*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Kätzchen Weide (*Salix caprea mas*)

Magnolien (*Magnolia* i.S.)

Maulbeerbaum (*Morus alba*, *Morus nigra*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

#### **6. Verwendung bestimmter Energieträger zu Heizzwecken**

Heizöl und Kohle sind als Hauptheizenergieträger nicht zulässig.

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO)**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei geneigten Dächern sind matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,60 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

#### **2. Gestaltung von Einfriedungen**

Als straßenseitige Einfriedung und Einfriedung zwischen Grundstücken im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich von Stellplatzausfahrten sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig. Als Vorgartenbereich gilt in diesem Zusammenhang die Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

### **3. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

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

### **4. Begrünung von baulichen Anlagen**

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 Empfehlungen**

### **1. Baumschutzsatzung**

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 11.01.2009) sind zu beachten.

### **2. Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 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. Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

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 tiefwurzelnende 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.

### **4. Bodendenkmäler**

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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind ggf. schwankende Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Eine entsprechende Bodenerkundung auch zu den Grundwasserständen wird empfohlen. Auf das bei der Stadt Bensheim einsehbare Gutachten mit Angabe der Bemessungsgrundwasserstände wird verwiesen.

Es wird empfohlen, die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen baulicher oder betrieblicher Vorhaben bereits in einer frühen Planungsphase mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen (Bestands- und Entwässerungspläne, Nachweise gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138 etc.).

## **6. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben 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.

## **7. Nachweis der Löschwasserversorgung 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h über 2 h) gewährleistet. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

## **8. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger**

Es wird empfohlen regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

## **9. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten genutzt werden.

Für alle Bepflanzungen, die nicht über eine Festsetzung vorgegeben sind (wie zum Beispiel Einfriedungen) werden die nachfolgenden Arten empfohlen:

#### Sträucher:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Strauchrosen i.S.
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Garten-Jasmin ( <i>Philadelphus</i> )
Perlmutterstrauch ( <i>Kolkwitzia amabilis</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum i.S.</i> )
Heckenkirsche ( <i>Lonicera i.S.</i> )	Magnolien ( <i>Magnolia i.S.</i> )
Zierapfel ( <i>Malus i.S.</i> )	Flieder ( <i>Syringa i.S.</i> )
Blaue Hecht-Rose ( <i>Rosa glauca</i> )	Zaun-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Felsenbirne ( <i>Amelanchier lamarckii</i> )	Eiben ( <i>Taxus i.S.</i> )
Buxbaum ( <i>Buxus semp. i.S.</i> )	Bartblume ( <i>Caryopteris clandonensis</i> )
Scheinquitte ( <i>Chaenomeles</i> )	Hortensien ( <i>Hydrangea i.S.</i> )
Wiegelia ( <i>Weigela i.S.</i> )	Fingerstrauch ( <i>Potentilla</i> )
Bibernell-Rose ( <i>Rosa pimpinellifolia</i> )	Apfel-Rose ( <i>Rosa villosa</i> )
Öhrchen-Weide ( <i>Salix aurita</i> )	Gelbe Stein-Weide ( <i>Salix balsamifera mas</i> )
Kugel-Weide ( <i>Salix purpurea nana</i> )	Rosmarin-Weide ( <i>Salix rosmarinifolia</i> )
Beeren-Sträucher	

#### Geschnittene Hecken:

Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Buxbaum ( <i>Buxus sempervirens</i> )
<i>Rosa rubiginosa</i>	

#### Kletter- und Rankpflanzen:

Jelängerjeliher ( <i>Lonicera caprifolium</i> )	Kletterhortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )
Clematis (Sorten)	Hopfen ( <i>Humulus lupulus</i> )
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus</i> )	Kletterrosen, Efeu ( <i>Hedera helix</i> )

## 10. 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 (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist 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, 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 Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

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

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen:

- Die Rodung von Gehölzen soll außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Gehölzrodungen können auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen soll möglichst außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.
- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen 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 Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind möglichst außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden können auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

## 11. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung und Demographie der Stadt Bensheim eingesehen werden.

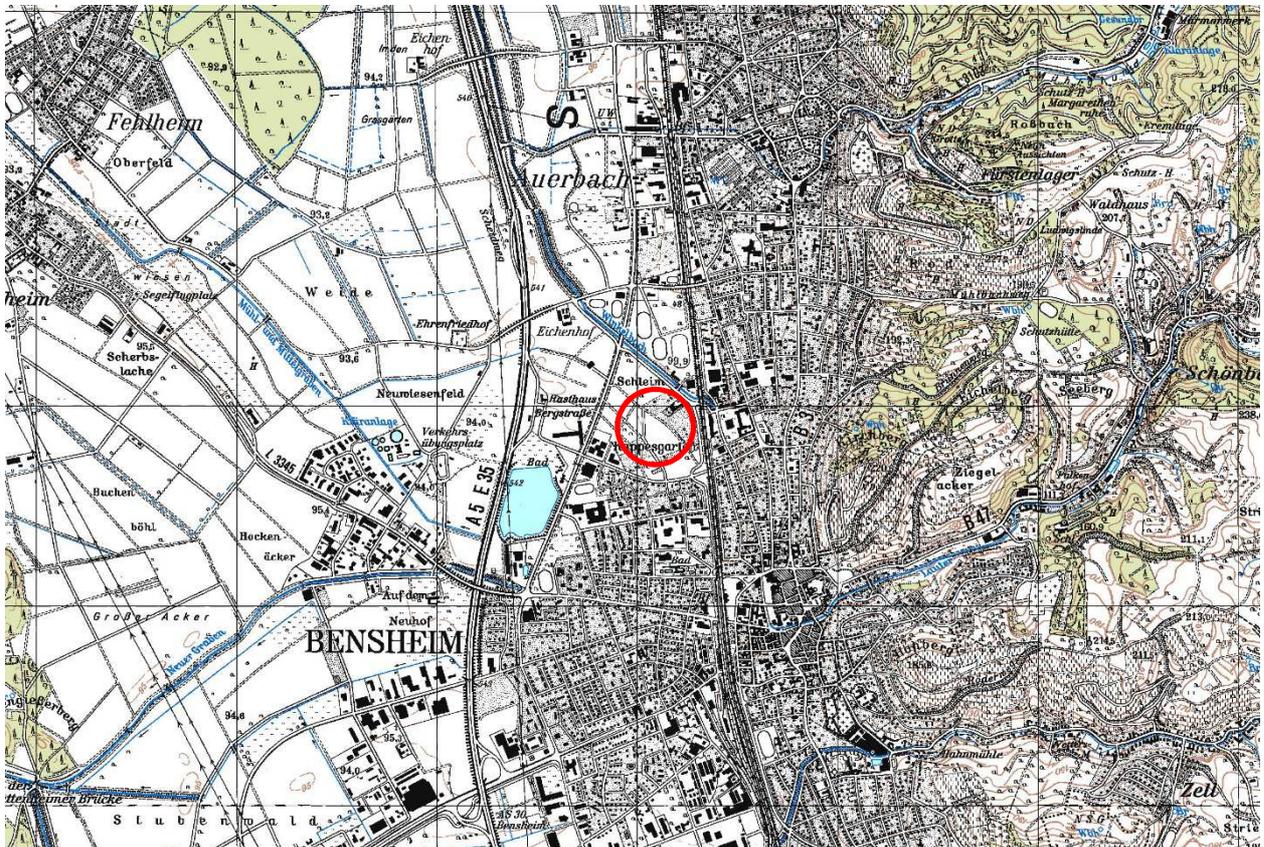
## 12. Freiflächenplan

Zum Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) zu erstellen und einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Pflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen Rodungen/Baufeldvorbereitung, etc.) übernommen und konkretisiert werden.



**Stadt Bensheim**

# 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ in Bensheim



## Begründung

Februar 2016

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Grundwasserstände	8
I.1.7	Denkmalschutz	9
I.1.8	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschäden	9
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.3	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
I.2.4	Gestalterische Festsetzungen	11
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Belange von Natur und Umwelt	12
III.	Planverfahren und Abwägung	14

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Im Nordwesten der Kernstadt Bensheim sollen drei Grundstücke entlang der Leo-Grewenig-Straße planungsrechtlich für eine bedarfsgerechte Wohnnutzung vorbereitet werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei Wohnhäusern, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden und unterbaut werden sollen. In der Tiefgarage sollen die notwendigen Stellplätze zur Deckung des Bedarfs der Neubebauung sowie der schon vorhandenen Bebauung dienen. Auf diese Weise kann der in diesem Bereich vorhandene Parkdruck gemindert werden. Die geplanten Wohnhäuser orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Bedingt durch die Geometrie der geplanten Tiefgarage und die gewünschte Ähnlichkeit der Baukörper kommt es aber an einigen Stellen zu Überschreitungen der Baugrenzen, die mittels Befreiungen nicht zu realisieren sind, sodass das Vorhaben aufgrund der restriktiven Festsetzungen des Ursprungsplanes unzulässig ist.

Die Tiefgaragenzufahrt ist dort vorgesehen, wo im wirksamen Bebauungsplan die beiden Grenzgaragen eingezeichnet sind. Sie soll mit einem Flachdach überdeckt werden, das teilweise als Terrasse für Wohnungen dient. Die Erdgeschosswohnungen sollen barrierefrei gestaltet werden. Da die Stellplätze in der Tiefgarage nicht rollstuhlgerecht sind, sollen auch auf dem Grundstück selbst Stellplätze angeordnet werden, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Parallel oder im Nachgang zu diesem Verfahren sollen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1137, 1138 und 1139 real oder mittels Vereinigungsbaulast vereinigt werden.

Die vorliegende kleinflächige Siedlungsentwicklung ist aufgrund der bereits einseitig angebauten Erschließungsfläche besonders sparsam in Bezug auf den Flächenverbrauch, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

#### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nördlich der Leo-Grewenig-Straße und umfasst folgende Grundstücke in der Flur 18 der Gemarkung Bensheim:

Flurstücke Nr. 1109/1 (teilweise), Nr. 1137, Nr. 1138 und Nr. 1139.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.437 m<sup>2</sup>, wobei hiervon ca. 174 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsflächen der Leo-Grewenig-Straße entfallen.





Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Planbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

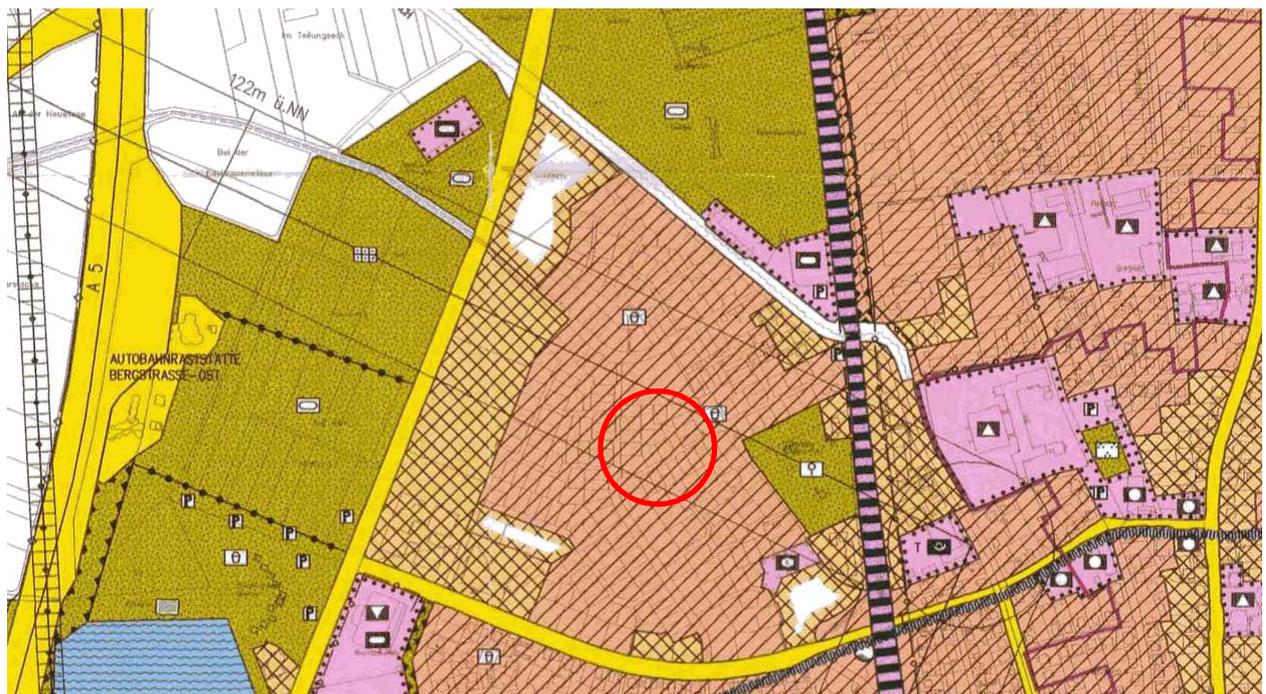


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Die seit 14.10.2005 wirksame 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ setzt für den vorliegenden Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet in einer offenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 im südlichen Bereich bzw. einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 im Norden fest. Die Dachneigung ist auf 25° - 40° und die Dachform auf Sattel- und Pultdach beschränkt. Die Höhenbeschränkung ist in Form einer maximalen Traufwandhöhe von 6,30 m festgesetzt.

Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ wird die am 14.10.2005 in Kraft getretene 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

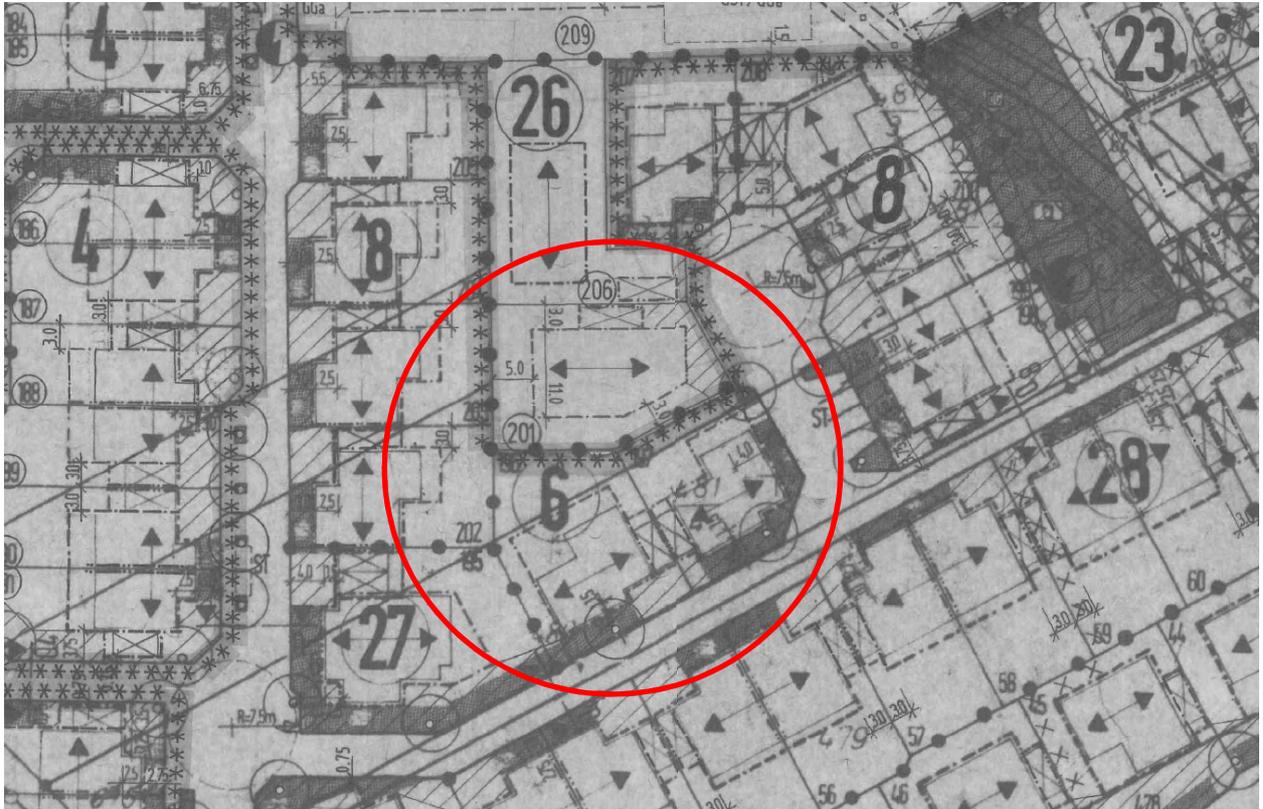


Abbildung 4: Ausschnitt aus der wirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Kernstadt Bensheim, westlich der Bahnschienen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die umgebene Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die dominierende Bebauung ist das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen. Die überwiegende Dachform ist das Satteldach in rötlich-braunen-grauen Farbtönen. Die Bauweise ist uneinheitlich und entsprechend der Kernlage relativ dicht.



Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet aus südwestlicher Richtung



Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung

Die betreffenden Grundstücke im Plangebiet sind bis auf eine Parkplatzreihe entlang der Erschließungsstraße im Süden baulich ungenutzt bzw. unbebaut und durch Wiesenflächen und Gehölzbewuchs gekennzeichnet.

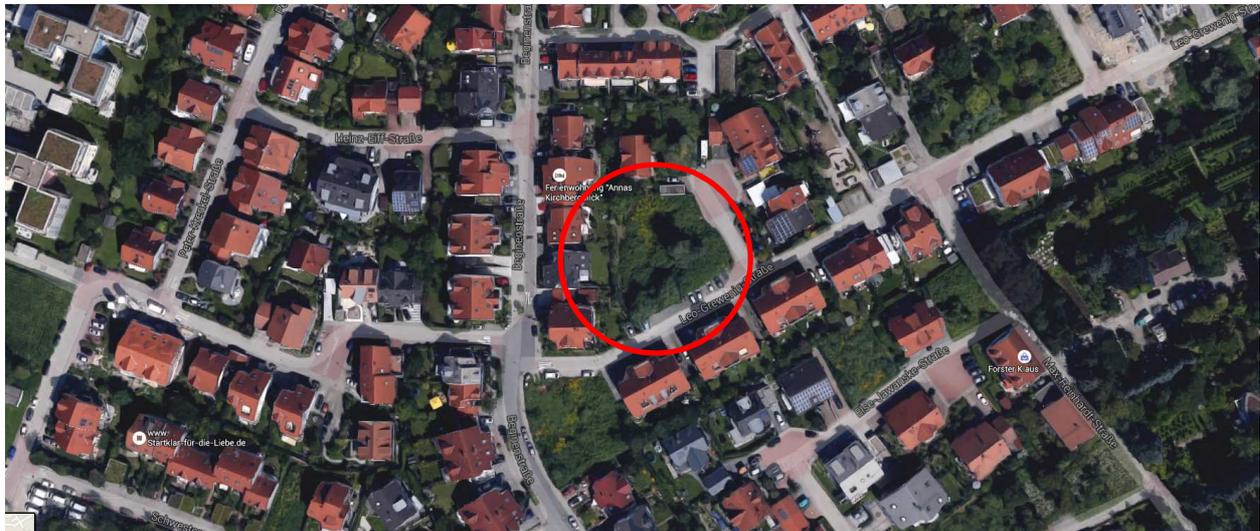


Abbildung 7: Luftbild des Planbereiches (rot umkreist) und der Umgebung (unmaßstäblich)

### I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet liegt in einem bereits verdichteten Baugebiet und ist qualifiziert beplant, sodass das gesamte Thema Erschließung als unproblematisch angesehen werden kann.

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Leo-Grewenig-Straße gewährleistet. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Mit der Neuplanung werden ausreichende Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück ausgewiesen.

Die Planung führt nicht zu einem Trinkwassermehrverbrauch. Der jetzige Bebauungsplan setzt für den Planbereich ebenfalls drei Bauplätze fest. Die Trinkwasserversorgung ist über die GGEW AG als Netzbetreiber und Trinkwasserlieferant sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet.

Der Stadt Bensheim entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Die neuen Hausanschlüsse sind zu Lasten des Bauherrn herzustellen.

### I.1.6 Grundwasserstände

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind die ggf. stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Gemäß Grundwassergleichenplan des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt der geplante mittlere Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes ungefähr bei 92,50 müNN. Im Plangebiet liegen Geländehöhen im Bereich von ca. 98,00 müNN vor, sodass

unter Berücksichtigung des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried von einem zukünftigen Grundwasserflurabstand von ca. 5,00 m auszugehen ist.

Den Bauherren bzw. deren Architekten wird daher empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

### **I.1.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Dennoch 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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

### **I.1.8 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschäden**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Der Stadt Bensheim liegen ebenfalls keine Hinweise oder Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im betroffenen Plangebiet vor.

Auch wenn aktuell keine Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten ist. Ergeben 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.

## **I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet. Die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Festsetzungen wurden weitestgehend unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in dem entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des mit ihnen einhergehenden Verkehrsaufkommens bzw. der zu erwartenden Emissionen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 und die Zahl der Vollgeschosse mit „II“ festgesetzt und orientiert sich am Ursprungsplan. Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) wird auf 7,20 m festgesetzt. Die Traufwandhöhe als Höhenbeschränkung für Gebäude wurde im Gegensatz zum wirksamen Bebauungsplan leicht erhöht, um der aktuellen Energieeinsparverordnungen in Bezug auf Gebäudedämmung zu genügen und die Realisierung der Tiefgarage zu ermöglichen. Tatsächlich ist es auch so, dass die realisierte Traufwandhöhe der Wohnhäuser in der näheren Umgebung in Teilen höher ist als im Ursprungsplan vorgegeben. In Verbindung mit der Festsetzung auf zwei Vollgeschosse und einer Dachneigung zwischen 25° - 40° wird die Höhenbestimmung als ausreichend angesehen.

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Hieraus ergibt sich auch, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grundstücksfreiflächen beispielsweise für eine gärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind die Tiefgaragendächer intensiv zu begrünen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen erscheint vor allem aufgrund des erhöhten Platzbedarfs einer Tiefgarage, des Zieles der Innenentwicklung sowie des defizitären Parkplatzangebotes begründet.

Sockel sind wie im Ursprungsplan bis zu einer Höhe von 0,45 m über der Oberkante der Bezugshöhe zulässig.

Da sich das Gelände bereits auf Straßenniveau befindet wird auf die Darstellung von Flächen für Aufschüttungen im Bereich der Grundstückseinfahrten verzichtet. Außerdem ist das Plangebiet von allen Seiten durch Wohnbebauung abgeschirmt, sodass auf Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls verzichtet wird. Beide Festsetzungen waren Bestandteil des Ursprungsplanes und entfallen ersatzlos.

### **I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ist unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Im Süden wurden die beiden Baufenster aus dem Ursprungsplan durch ein zusammenhängendes Baufenster ersetzt. Die TWH im mittleren Teil des Baufensters ist allerdings auf 4,00 m beschränkt. Ziel ist es, lediglich eine Überdachung für die Tiefgarageneinfahrt zu ermöglichen, die gleichzeitig auch als Dachterrasse für die zu errichtenden Baukörper dienen soll.

Da die Baufenster in ihrer Ausdehnung an der Objektplanung orientiert sind, ist es aus städtebaulicher Sicht angemessen und vertretbar, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zuzulassen, wenn diese Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m und in Summe ihrer Längen nicht länger als 1/4 der entsprechenden Gebäudefassade sind und diese Gebäudeteile maximal 1,50 m von der Baugrenze vortreten. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, beispielsweise durch Vor- und Rücksprünge in der Gebäudefassade eine ansprechendere Architektur zu bieten, als dies bei einem schlichten „Gebäudequader“ der Fall wäre. Über die Zulässigkeit des durch diese Festsetzung möglichen

Vortretens von Gebäudeteilen ist im Rahmen eines Ausnahmeantrages durch die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **I.2.3 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die entsprechend erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der jeweils ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten“ sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Durch die vorgenannten Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zulässigen Lage von Stellplätzen und Tiefgaragen soll das Stellplatzangebot der geplanten Neubauten in einem ausreichenden Maße sichergestellt werden.

Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich oberirdisch geplant. Ein Lärmkonflikt kann aber nicht erkannt werden und die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung ist nicht gegeben. Bei dem durch die Stellplätze für die drei Wohnhäuser im Plangebiet erzeugten Verkehrsaufkommen handelt es sich um gebietsadäquaten und üblichen Verkehr, der aufgrund der Anbindung keine besonderen Beeinträchtigungen der Nachbarn oder sonstige Konflikte auslösen wird.

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen, sind im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Regelungen. Die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen kann durch die geplante Tiefgarage reduziert werden.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Die maximal zulässige Größe der Nebenanlagen pro Grundstück beträgt 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Ausnahmsweise sind im Vorgartenbereich Anlagen für Abfallbehältnisse zulässig. Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **I.2.4 Gestalterische Festsetzungen**

Nach § 81 HBO werden u.a. Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 20° und maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden lediglich die ortsbildtypischen Satteldächer zugelassen. Die Einschränkung erfolgt im Sinne einer Anpassung der Bebauung an die tatsächlich realisierte Bebauung auf den benachbarten Grundstücken.

Aus Gestaltungsgründen, aber auch zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude, sind spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen. Wegen der ökologischen Wertigkeit werden aber auch begrünte Dächer zugelassen.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit ein gestalterisch zufriedenstellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

Als straßenseitige Einfriedung und Einfriedung zwischen Grundstücken im Vorgartenbereich sind aus gestalterischen Gründen nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden. Im Bereich von Stellplatzausfahrten sind straßenseitig Einfriedungen nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und um die Möglichkeit der Solarenergie-nutzung zu verbessern, wird bei den Neubauten die Firstausrichtung in Ost-West-Richtung vorgegeben, womit eine Südausrichtung der Dachflächen gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Blendung durch Photovoltaikmodule wird auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hingewiesen, welches wesentliche Blendwirkungen für die Nachbarn ausschließt. Aufgrund der festgesetzten Dachneigungen und der physikalischen Gesetzmäßigkeiten (Einfallwinkel gleich Ausfallwinkel) sind Blendungen ohnehin ausgeschlossen. Die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus.

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen des Planbereiches kann durch Realteilung oder mittels Vereinigungsbaulast erfolgen.

## **II. Belange von Natur und Umwelt**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der zurzeit möglichen Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind nicht bekannt. Im Plangebiet ehemals vorhandene Gehölze (Brombeeren etc. s.o.) sind bereits gerodet bzw. werden bis Ende Februar 2016 gerodet sein. Durch die entsprechende Verschattung des Geländes sowie die im dicht besiedelten Baugebiet lebenden Haustiere (Hunde und Katzen) sind Vorkommen der Zauneidechse sehr unwahrscheinlich. Gebäudebewohnende Tierarten können in Ermangelung an Gebäuden nicht vorkommen. Für gehölzbrütende Vögel sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch Einhaltung des Rodungszeitraumes ausgeschlossen. Totholzbesiedelnde Arten sind mangels Totholz ausgeschlossen. Gleiches gilt analog für gewässerlebende Arten. Offenlandarten sind wegen der geringen Größe des Plangebietes, umgeben von baulichen Anlagen, und aufgrund fehlender Fluchtdistanzen nicht zu erwarten. Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden, weshalb Habitate der Artengruppe der Fledermäuse auszuschließen sind. Auch für andere im Naturraum ggf. vorkommende geschützte Arten fehlen im Plangebiet die Biotopvoraussetzungen, sodass mit der Planrealisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einhergehen. Die Vollzugsfähigkeit der Planung unter artenschutzrechtlichen Voraussetzungen steht außer Frage.

Da nicht bekannt ist, wann ergänzende bauliche Maßnahmen erfolgen, können ggf. auch Bäume und Sträucher, die derzeit keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben, im Laufe der Zeit eine solche entwickeln.

Die Bauherrschaft ist 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, 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.

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen:

- Die Rodung von Gehölzen soll außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Gehölzrodungen können auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen soll möglichst außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.
- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen 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 Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind möglichst außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden können auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Mit dem Bebauungsplan werden weiter die nachfolgenden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer

wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser - auch bei Vorhaben nach §§ 55 und 56 HBO - wird hingewiesen.

- Ebenfalls zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie zur Reduzierung der zusätzlichen Bodenversiegelung sind Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.
- Es wird festgesetzt, dass die Tiefgarage mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten ist. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen, womit eine zusätzliche Begrünung der Grundstücksflächen im Sinne eines „grünen Innenhofes“ beabsichtigt ist.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig, nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Bei Einfriedungen soll ein Bodenabstand von 10 cm gewahrt werden, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Zudem werden aus Umweltaspekten und zum Schutz der Luftqualität bzw. im Sinne des Klimaschutzes die Verwendung von Heizöl und Kohle als Hauptheizenergieträger ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden zudem einige Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes als Hinweis formuliert, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt und diese daher nicht festsetzungsfähig sind. Folgende Hinweise und Empfehlungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Es wird empfohlen regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.
- Weiter wird empfohlen, dass innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten genutzt werden sollen, um wesentliche Beeinträchtigungen der lokalen Insektenfauna zu vermeiden.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 19.11.2015 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen einer geplanten Nachverdichtung des Plangebietes beschlossen, die Änderung des wirksamen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit

von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.11.2015 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 24.11.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.01.2016 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie einer im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme eines Bürgers beschlossen. Dies führte lediglich zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Ergänzung der Legende zur Planzeichnung;
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Ausschlusses von Heizöl und Kohle, der Einschränkung der zulässigen Dachform auf Satteldächer sowie hinsichtlich der Belange des Artenschutzes;
- Ergänzung von Texthinweisen zum Erfordernis eines Freiflächenplanes im Zuge bauaufsichtlicher Verfahren, zu Angaben aus dem ALTIS (keine bekannten Altflächen im Plangebiet) sowie bezüglich der Information zu dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten mit Angabe der Bemessungsgrundwasserstände.

Die vorgenannten Konkretisierungen bzw. Ergänzungen hatten keine Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die damit gegenüber der Fassung der öffentlichen Auslegung unverändert blieben. Eine erneute Auslegung der Planung und Einholung von Stellungnahmen wurde daher nicht erforderlich.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 11.02.2016 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.