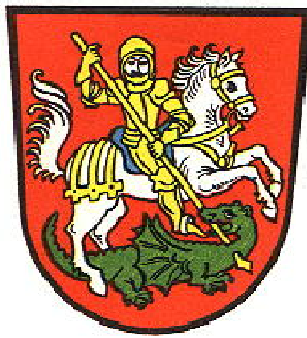




Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BW 51 "Ehemaliges Bundeswehrdepot" in Bensheim

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 23/5,
Nr. 23/7 (teilweise) und Nr. 23/8 (teilweise)

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	
	Flächen für den Gemeinbedarf, hier: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
A = Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen und Einrichtungen B = Flächen für Soziale- und Bildungseinrichtungen C = Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen D = Lager für Vereine, Vereinsräume und städtisches Archiv	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der im Plangebiet befindlichen Anlieger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Niederzulegendes Gebäude
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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

1. Flächen für den Gemeinbedarf

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig:

Teilbereich Kennbuchstabe "A":

Sport-, Spiel und Bewegungsflächen und -einrichtungen (insbesondere Grünflächen, Spielplätze und Bewegungsangebote für alle Generationen)

Teilbereich Kennbuchstabe "B":

Fläche für Soziale- und Bildungseinrichtungen (insbesondere Gebäude für kulturelle Veranstaltungen, gemeinnützige Organisationen, Vereine sowie Bildungseinrichtungen wie Musikschule, Volkshochschule etc.)

Teilbereich Kennbuchstabe "C":

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

(insbesondere DRK-Ortsverband Bensheim e.V. mit Schulungsräumen sowie Kleiderkammer)

Teilbereich Kennbuchstabe "D":

Lager für Vereine, Vereinsräume und städtisches Archiv

Alle Teilbereiche:

In allen Teilbereichen ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unzulässig. Als Ausnahme können entsprechende Nutzungen zugelassen werden, sofern ein Nachweis gemäß Festsetzung "A4" geführt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes vorliegen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Auf den Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 139 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Für Versickerungsanlagen ist ebenfalls die Handlungsempfehlung DWA-A 153 anzuwenden. Die Sohle der Versickerungsanlagen sollte nicht tiefer als 95,0 mÜNN liegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Unter Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitreifengpflaster, Schotterterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Unter Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze sowie für die Herstellung von Stellplätzen über Tiefgaragen bzw. anderen Gebäudeteilen unter Geländeoberkante (GOK) können wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.

3. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von mindestens 2000 m² herzustellen. Innerhalb dieser Grünfläche sind Spielanlagen, Durchwegungen sowie sonstige befestigte Flächen auf bis zu 40% der Fläche zulässig.

Auf baulich genutzten Grundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Im Rahmen der Planrealisierung zu erhaltende Bestandsbäume - auch solche die nicht zeichnerisch festgesetzt sind - werden hierauf angerechnet. Für alle anderen Bepflanzungen werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappekn.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine mineralischen Dünger, keine chemischen Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Große Laubbäume

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Spielerling (<i>Sorbus domestica</i>)	

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (<i>Salix caprea</i> mas)
Zierkirschen (<i>Prunus</i> i.S.)	Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)
Zierapfel (<i>Malus</i> i.S.)	Maulbeerbaum (<i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i>)
Rot-Dorn (<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')	

Sträucher

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Heidekraut (<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> i.S.)
Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> i.S.)	Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)
Zierapfel (<i>Malus</i> i.S.)	Flieger (<i>Syringa</i> i.S.)
blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Eiben (<i>Taxus</i> i.S.)
Buxbaum (<i>Buxus semp. i.S.</i>)	Bartblume (<i>Caryopteris dandonensis</i>)
Scheinquitte (<i>Chaenomeles</i>)	Hortensien (<i>Hydrangea</i> i.S.)
Wiegellei (<i>Wegelia</i> i.S.)	Fingerstrauch (<i>Potentilla</i>)
Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)
Öhrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Gelbe Stein-Weide (<i>Salix balsamifera</i> mas)
Kornel-Weide (<i>Salix purpurea</i> nana)	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>)
Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelleber (<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>)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zulässig. In Kap. A.1.3 der TA Lärm vom August 1998 wird zur Definition von schutzbedürftigen Räumen auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 verwiesen. Gemäß Kap. 4.1 der DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohnklein.
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien.
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen.
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund geänderter Randbedingungen bzw. geeigneter Schallschutzmaßnahmen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung an öffentlichen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die Gesamt-Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachrichtswert von 45 dB(A) gilt nur für Schlafräume, für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien. Für alle übrigen o. g. schutzbedürftigen Räume gilt nachts ebenfalls der Tagtrichtwert von 60 dB(A).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Dachflächen, insbesondere auch Garagendächer, sind extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sind mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

2. Gestaltung von Einfriedungen

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (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.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsstrassen 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 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 Stände 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Grundwasserstände:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine Baugrunderkundung in Bezug auf Grundwasserstände durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Grundwasserhaltungen/-haltungsmaßnahmen:

Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Nutzung bzw. Entnahme von Grundwasser auf der ehem. milit. Liegenschaft stehen (u.a. Errichtung und Betrieb von Brauchwasserbrunnen, Wasserhaltungen - auch temporäre, wie z.B. zum Erstellen von unterirdischen Bauteilen) sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“ abzustimmen. Aufgrund einer auf dem Altstandort vorliegenden Grundwasserbeeinträchtigung mit LHKW (i.M. 20 - 30 µg/l) sind bei den Maßnahmen Grundwasseruntersuchungen vorzusehen und eine Abreinigung des geförderten Grundwassers vor Einnleitung. Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren zu Grundwasserhaltungen, -haltungsmaßnahmen zu beteiligen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Altstandort kann grundsätzlich erfolgen. Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beteiligen.

Baurechtliche Anträge:

Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Baugenehmigungsverfahren betreffend des Altstandorts zu beteiligen.

Bodeneingriffe:

Sofern im Bereich der Sondierung BS 9 (schwermetallbelastete Auffülle) (Lage der Sondierung siehe Umwelttechnisches Gutachten: Bauarbeiten - Umsetzung ehem. MBO-Depot der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG vom 07. Juli 2011) keine bodenschutzrechtliche Sanierung erforderlich ist, ist bei einem Bodeneingriff in diesem Bereich eine gutachterliche Begleitung durch einen in Altlastenfragen Sachkundigen erforderlich. Anfallender belasteter Aushub ist von sauberem Aushub zu separieren und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu probieren und entsprechend der Ergebnisse zu entsorgen / verwerten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Gerüche etc.) 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.

Bodenschutz:

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

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdabwurf möglichst weitgehend im Plangebiet wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdabwurf einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustelleneffekte angestrebt werden.

5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Grundwasserentwässerung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

6. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

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

Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

7. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Der Plangebietsbereich ist als vernässungsgefährdete 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 Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände, Vernässungsgefährdung) erforderlich sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrägungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamenten und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassererlässe vorzusehen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

Wer in ein vernässes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

8. Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind in den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvor-schriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher 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 Tieren geschützter 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. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich.

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.). Als Ausnahme können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen, 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 Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen soll außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen, 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 Nachweissfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zuzusenden.

- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sollen lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollen vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. 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.

- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sollen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchgeführt werden. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen, 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 Landkreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Stadt Bensheim (Team Stadtplanung und Umwelt) eingesehen werden.

10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenanlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen gründerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 31.10.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 23.11.2002
Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am 08.10.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 12.10.2015
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 20.10.2015 bis 20.11.2015
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften	vom 15.10.2015
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 11.02.2016

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

Der Magistrat

der Stadt Bensheim

Bensheim, den

1. Feb. 2016

Siegel

Unterschrift

Erster Stadtrat

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am

1. Feb. 2016

Siegel

Unterschrift

Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzechenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BW51-00

