



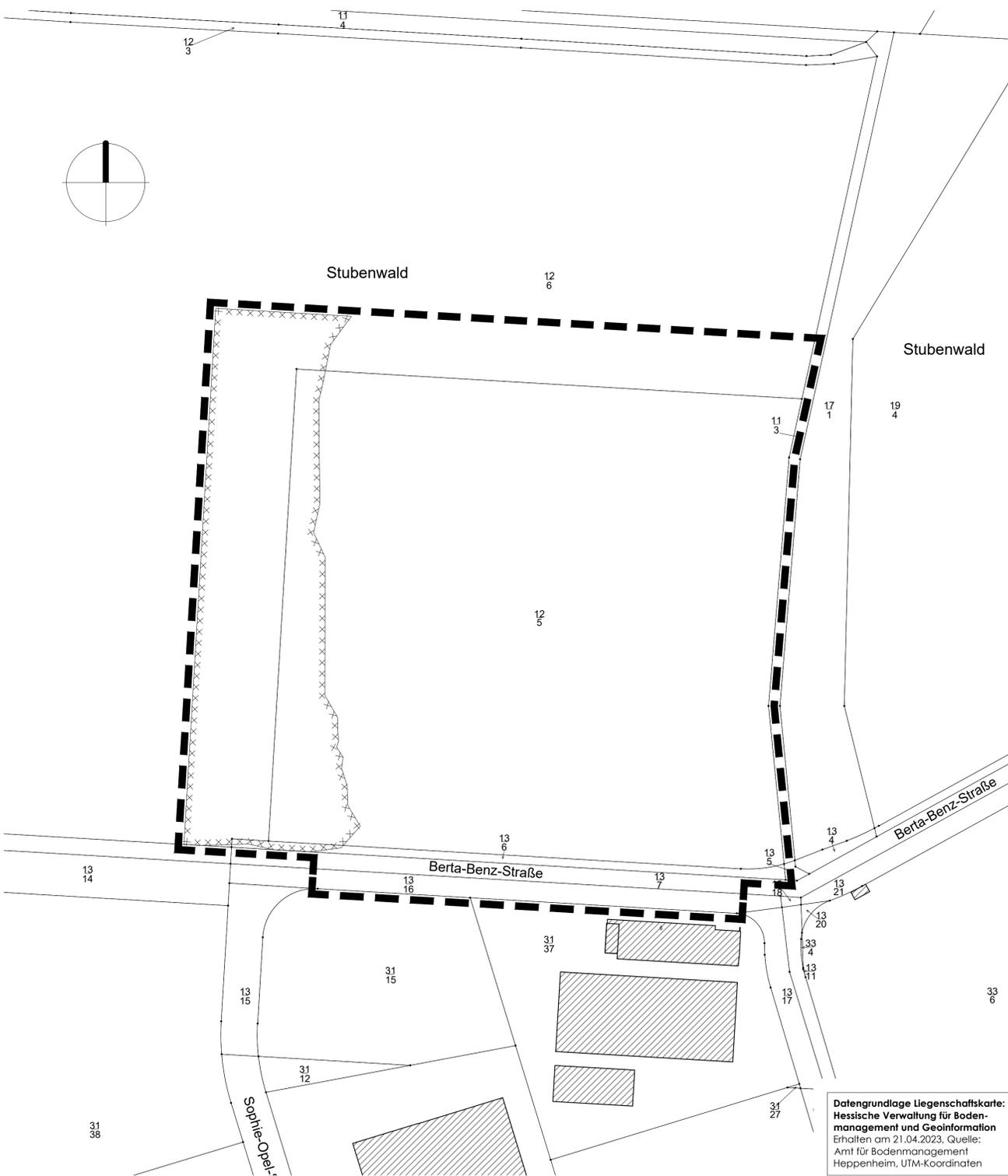
Stadt Bensheim

2. Änderung des Bebauungsplanes BW57 "Erweiterung Stubenwald II"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstücke Nr. 12/5, Nr. 12/6 (teilweise), Nr. 13/6, Nr. 13/7 (teilweise) und Nr. 13/16 (teilweise)

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Risikoüberschwemmungsgebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
 Erhalten am 21.04.2023. Quelle:
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim, UTM-Koordinaten

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen Nr. A5 und Nr. A6 sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ in Bensheim und ersetzen die im ursprünglichen Bebauungsplan 1. Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ (in Kraft getreten am 23.04.2022) entsprechend textlich getroffenen Festsetzungen Nr. A5 und Nr. A6. Darüber hinaus werden die informellen Textinhalte um Erläuterungen und Hinweise zu den Belangen des Hochwasserschutzes und zum Belang der Starkregenereignisse ergänzt.)

Alle weiteren textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen) sowie alle zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans 1. Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ und alle Textinhalte (Teil „C“ der Textfestsetzungen) bleiben von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

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

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß der nachfolgenden Auswahllisten zu verwenden. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gute Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):
Acer campestre * (Feldahorn), *Acer platanoides* * (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* * (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzalrle), *Betula pendula* (Weiß-Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Castanea sativa* * (Edelkastanie), *Corylus colurna* (Baumnuss), *Crataegus laevigata* „Pauli Scarlet“ * (Rottorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Morus alba* * (Weiße Maulbeere), *Morus nigra* * (Schwarze Maulbeere), *Prunus avium* * (Vogelkirsche), *Prunus domestica* * (Pflaume), *Prunus padus* * (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideiche), *Salix alba* * (Silberweide), *Salix caprea* * (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), diverse weitere *Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht, *Sorbus aria* * (Mehlbere), *Sorbus aucuparia* * (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica* * (Speierling), *Sorbus intermedia* * (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* * (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* * (Sommerlinde),
 Desweiteren Wildobstsorten* (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edeleberesche, Speierling, Elsbeere) und weitere Obstgehölze* (z.B. Apfelbäume, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Renskloden) in Arten und Sorten, insbesondere hessische Lokalsorten (z.B. Spitzapfel, Metznetze, Gestreifter Matapfel, Ausbacher Roter, Kloppenheimer Streifling, Gacksapfel, Ditzels Rosenapfel, Körler Edelapfel, Heuchelheimer Schneepfel).

Außerdem sind folgende nicht heimische Laubbäume als Straßenbäume und/oder Siedlungsbäume geeignet: *Ametanchier arborea* „Robin Hill“ * (Felsenbirne), *Fraxinus ornus* „Rotterdam“ * (Blumenesche), *Malus tschonoskii* * (Wollapfel), *Robinia pseudoacacia* * (Scheinkazie), *Robinia pseudoacacia* „Monophylla“ * (Straßen-Scheinkazie), *Ostrya carpinifolia* * (Hopfenbuche).

Sträucher/Hecken (2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm):
Acer campestre * (Feldahorn), *Buddleja davidii* * (Schmetterlingsflieder), *Buxus sempervirens* (Buxbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* * (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* * (Hartriege), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus laevigata* „Pauli Scarlet“ (Rottorn), *Crataegus monogyna* * (Weißdorn), *Euonymus europaeus* * (Pfaffenhütchen), *Hippocrepis emerus* * (Sanddorn), *Ligustrum vulgare* * (Liguster), *Lonicera xylosteum* * (Heckenkirsche), *Prunus padus* * (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* * (Schlehe), *Rhamnus cathartica* * (Kreuzdorn), *Rosa canina* * (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* * (Weinrose), *Salix purpurea* * (Purpurweide), *Salix viminalis* * (Korbweide), *Sambucus nigra* * (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius* * (Besenginster), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum opulus* * (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

Kletter- und Rankpflanzen:
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), *Campsis radicans* * (Klettertrompete), *Clematis vitalba* * (Gemeine Waldrebe), *Clematis* i.S., *Hedera helix* * (Efeu), *Hydrangea petiolaris* * (Kletterhortensie), *Lonicera caprifolium* * (Geißblatt/Jelängerjelleber), *Lonicera heckrottii* * (Feuer-Geißblatt), *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Parthenocissus* i.S. * (Wilder Wein in Sorten), *Polygonum auberti* (Schlingknoterich), *Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten), *Wisteria sinensis* * (Blauerwisch).

Bei Anpflanzungen von Hochstämmen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen sind unterirdische Baumquartiere mit geeignetem Substrat gemäß FLL - Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ folgender Mindestgrößen anzulegen: großkronige Bäume mit mindestens 24 m³ je Baum, mittelkronige Bäume mit mindestens 18 m³ je Baum, Kleinkronige Bäume mit mindestens 12 m³ je Baum.

Von den Standorten der zeichnerisch als anzupflanzende festgesetzten Bäume kann um bis zu 10 m abgewichen werden. Pro 6 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Der Stammumfang der im Bereich der Park- oder Stellplätze zu pflanzenden großkronigen Laubbäume muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 20 - 25 cm betragen. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gemäß FLL - Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ ein gesundes Baumwachstum durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen gewährleistet ist.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste anzupflanzen. Grundstücke von Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen) sind ausgenommen. Die im Bereich von Stellplätzen gemäß vorherigem Absatz anzupflanzenden Bäume sind auf die hier festgesetzte Gesamtanzahl der Bäume anzurechnen.

Bei mind. 75 % der Bäume und Sträucher der festgesetzten Grundstücksbepflanzung sind bienenfreundliche Gehölze anzupflanzen. Diese sind in der Artenliste mit „*“ gekennzeichnet.

Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Der Nachweis des Flächenanteils der Dachbegrünung ist nicht für jedes Gebäude separat sondern für die Summe der Dachflächen jedes Grundstücks zu führen. (Hinweis: Bei eventuellen Bauabschnitten ist die Dachbegrünung in jedem Bauabschnitt nachzuweisen)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche ist eine Fassadenlänge von insgesamt mindestens 100 m fachgerecht zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann auf mehrere Gebäude und mehrere Fassaden verteilt werden. Der Pflanzabstand der Kletter- oder Rankpflanzen darf maximal 1,5 m betragen. Bei Begrünung mit Rankhilfen wie Gittern oder Spanndrähten darf der obere Abschluss der Rankhilfe maximal 1,0 m unterhalb der Traufhöhe bzw. Attikahöhe der jeweiligen Fassade liegen. Selbstkletternde Kletterpflanzen sind an der Fassade frei wachsen zu lassen. Sie dürfen im Bereich von Fenstern, Türen und sonstigen Gebäudeöffnungen auf einen Abstand von maximal 1,0 m zu diesen Öffnungen zurückgeschnitten werden. Die Wuchshöhe der Kletterpflanzen darf durch Rückschnitt auf eine Höhe von 1,0 m unterhalb der Traufhöhe oder Attikahöhe begrenzt werden. Auch zu Türen, Fenstern und sonstigen Gebäudeöffnungen kann ein Abstand der Wandbegrünung von bis zu einem Meter durch Rückschnitt freigehalten werden. Bei Rückschnittmaßnahmen sind die Artenschutzbestimmungen des Bebauungsplans, insbesondere die Rodungszeitbeschränkungen zu berücksichtigen.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Auf neu errichteten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50% der Dachfläche zu errichten. Die Photovoltaikmodule können in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutz- einrichtungen, z.B. einem Dammbrechung überschwemmt werden kann.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen werden auf Grund dieser Sachlage empfohlen.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherren, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikogepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.6. Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird in diesem Sinne darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Mittel“ bis „Erhöht“ versehen ist. Die im Informationsportal des HLNUG zugängliche Karte hat ein grobes Raster und lässt eine genaue Zuordnung des Planbereichs in dieser Karte nicht zu. Aufgrund der Lage des Planbereichs und dem Abstand zu Oberflächengewässern sieht die Stadt Bensheim in diesem Planbereich jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie, der in umliegende Grünflächen bzw. Gräben abfließen kann.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass das städtische Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen können daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke sollte so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bensheim verlangt werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 14.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 30.12.2023
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen in der Stadtverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.	vom 03.01.2024 bis 09.02.2024
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 22.12.2023
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 16.05.2024

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes 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 2.9. Mai 2024



Unterschrift
Bürgermeisterin

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

am 8. Juni 2024

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 10. Juni 2024



Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BW57-02



Stadt Bensheim

2. Änderung des Bebauungsplanes BW57 "Erweiterung Stubenwald II"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	019.013
Datum:	Mai 2024	Plan-Nr.:	s_1000_mTF
bearbeitet:	MS/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
E-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

For: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de