



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BH 10 "Im Mühlthal" im Stadtteil Hochstädten

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Hochstädten, Flur 8, Flurstücke Nr. 8/13, Nr. 8/14, Nr. 8/15, Nr. 8/16, Nr. 8/17, Nr. 8/18, Nr. 8/20, Nr. 8/21, Nr. 8/28 (teilweise), Nr. 8/29, Nr. 8/30, Nr. 10/4 (teilweise), Nr. 10/5, Nr. 10/6, Nr. 10/7, Nr. 10/8, Nr. 10/9 und Nr. 10/10, Gemarkung Auerbach, Flur 19, Flurstück Nr. 28/11 (teilweise)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes BH 10 „Im Mühlthal“ im Stadtteil Hochstädten wird der bestehende Bebauungsplan BH 10 „Im Mühlthal“ im Stadtteil Hochstädten (in Kraft getreten am 07.08.2014) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen	
Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Voll- geschosse	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt	First- höhe in m über Bezugspunkt		
1b	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,3	0,3	I	5,00 ¹⁾	9,00 ¹⁾	 E ²⁾	Sattel-/Pultdach 15° - 40°

¹⁾ Bezugspunkt siehe Textfestsetzung.

²⁾ Es sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
1b	Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
E	Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
BauGrenz	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Forstwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
Unterirdisch	Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
Anpflanz	Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanz	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Geh- und Leitungs	Mit Geh- und Leitungsflächen zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger-Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh- und Leitungs	Mit Geh- und Leitungsflächen zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks Nr. 10/6 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenz	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
Gebäude	Gebäude Bestand
Beispiel	Beispielhaftes Baukonzept
Höhen	Geplante Straßenhöhen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 und 6 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen innerhalb des Gebiets mit Kennziffer "1b" werden gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Innerhalb des Teilbereichs 1b wird hierbei das gemäß Festsetzung A 10 bestimmte Gelände-niveau - ermittelt in der Mitte des jeweiligen Bauflurstücks - als Bezugspunkt festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In der Teilfläche 1b sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In der Teilfläche 1b sind Garagen ausschließlich innerhalb der entsprechend festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittgugelpflaster, Rasengittersteine, Rasengrugelpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind mit der Entwässerungsplanung der Grundstücke vorzulegen.

Zur Schonung insbesondere der Avifauna haben notwendige Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit - also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar - zu erfolgen.

8. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zuzulassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei von drei der folgenden Emissionen zulassen:

- | | |
|--|---|
| • Primärenergieeinsatz: | Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5; |
| • Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal): | 0,1 g/(m ² a); |
| • Stickoxide (NO _x) (lokal): | 9 g/(m ² a); |
| • Kohlendioxid (CO ₂) - Äquivalent (global): | 10 kg/(m ² a). |

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² Endenergie. Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zu Grunde.

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

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind auf die über die Baugrundstücksfläche rechnerisch mindestens anzupflanzenden Laubbäume anzurechnen. Die innerhalb der Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in ihrer Lage frei verschiebbar.

Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen westlich der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: „Forstwirtschaftlicher Weg“ festgesetzten Wegeparzelle auf dem Flurstück Nr. 28/11 sind ausschließlich Arten 2. Ordnung zu verwenden.

Für alle Pflanzungen sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung:	
Acer platanoides (Spitzahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia spec. (Linde)	Juglans regia (Walnuss)
Laubbäume 2. Ordnung:	
Acer campestre (Feldahorn)	Alnus glutinosa (Rot-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Salix spec. (Weiden)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Ulmus minor (Feld-Ulme)
Obstgehölze	
Sträucher:	
Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm;
- Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 80 cm (je nach Art), mindestens 2 x verpflanz.

10. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO als Geländehöhe der jeweiligen Baugrundstücke die Geländeoberfläche wie folgt bestimmt:

Vorderer Höhenbezugspunkt ist die Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (siehe Systemschnitte Punkt A). Hinterer Bezugspunkt am Punkt B ist eine durch Auffüllung herzustellende Geländehöhe an der straßenabgewandten Baugrenze, welche 1,50 m über Punkt A liegt. Die festgesetzte Geländehöhe ergibt sich durch die gerade Verbindung dieser Punkte einschließlich einer Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit dem natürlichen Gelände (Punkt C siehe Systemschnitte)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO sowie wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Überhalb des obersten Vollgeschosses ist maximal ein weiteres Geschoss als Dachgeschoss zulässig.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformige, ziegelrote oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Für Garagen und Carports sind außer den vorgenannten Materialien auch extensiv begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Solaranlagen, unzulässig.

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

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhalten, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen (Straßen, Flächen für den Gemeinbedarf etc.) dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenebene nicht überschreiten. Sie sind mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Einfahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen etc.) in der Höhenlage der festgesetzten Geländehöhe (siehe Festsetzung A 10) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücke sind hierzu bis auf Höhe der festgesetzten Geländehöhe aufzuschütten, von dieser Höhe darf zur Herstellung ebener Gartenteilflächen und Terrassen um maximal 0,50 m abgewichen werden, wobei Abweichungen an Nachbargrenzen sowie entlang von öffentlichen Flächen unzulässig sind.

Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen (Anfahrtsicht) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Ver- oder Entsorgungsleitungen bei der Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei der Neuverlegung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

2. 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 Landkreises 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).

3. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor 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 Geländeauffüllungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen in späteren Gartenbereichen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

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

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

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-leuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitungsgrößen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (wie z.B. Heizöl) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen.

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

4. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³ für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Feuerlöschdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten.

Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten und anzuwenden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

5. Niederschlagswasserversickerung

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

6. Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sollen soweit möglich erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, bewahrt werden.

7. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt unweit einer lärmbelasteten, klassifizierten Straße (L 3103). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

8. Forstwirtschaftlicher Weg

Die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: „Forstwirtschaftlicher Weg“ festgesetzte Wegeparzelle auf dem Flurstück Nr. 28/11 ist für die Holzfahrt und randliche Holzlagerung stets freizuhalten. Eine sandwassergebundene Schotterdecke für die Erschließungsfunktion des Weges ist ausreichend.

9. Artenschutz, ökologische Aufwertung des Plangebiets

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verbots des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

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

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

10. Höhenlage

Die im Plan nachrichtlich dargestellten Höhenangaben sind bis zur fertigen Herstellung der Straßen als Straßenhöhen für die bauaufsichtlichen Verfahren heranzuziehen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes

gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2014

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

am 22.12.2014

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

vom 05.01.2015 bis 06.02.2015

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

vom 19.12.2014

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 21.05.2015

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. Mai 2015



Unterschrift
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den 2. Mai 2015

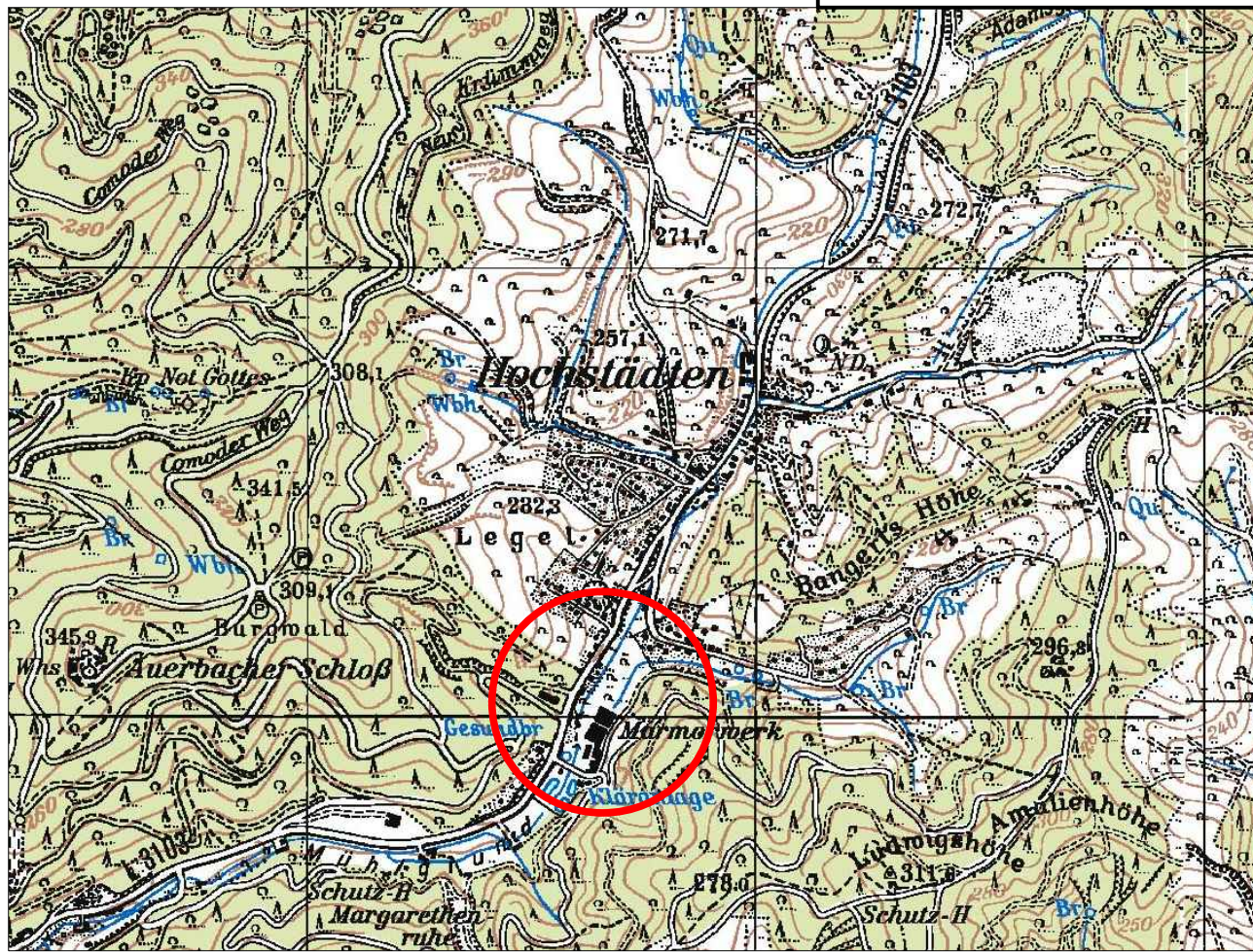


Unterschrift
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel
006-31-02-3005-004-BH10-01



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BH 10 "Im Mühlthal" im Stadtteil Hochstädten

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	63.009
Datum:	Mai 2015	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	SF	ge.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de