



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BH 10 "Im Mühltal" im Stadtteil Hochstädten für den Teilbereich II

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Hochstädten, Flur 8,

Flurstücke Nr. 10/4 (teilweise), Nr. 11/3 (teilweise),

Nr. 11/4 und Nr. 20/78 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)							Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen	
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)								
Planungsrechtliche Festsetzungen								
Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Volle- geschosse ¹⁾	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt ²⁾	First- höhe in m über Bezugspunkt ²⁾		
1a	WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,3	0,3	I	5,00	9,00	 ³⁾	Sattel- und Pultdach 15° - 40°

- ¹⁾ Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist maximal ein weiteres Geschoss (Dachgeschoss) zulässig.
²⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
³⁾ Es sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Abweichend hiervon darf die Länge von Gebäuden höchstens 20 m betragen.

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
1a	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
Unterirdische Hauptabwasserleitungen	Unterirdische Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
Wasserflächen, hier: Mühlbach	Wasserflächen, hier: Mühlbach	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
Anpflanzen: Bäume	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung: Bäume	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
Gebäude Bestand	Gebäude Bestand	
Beispielhaftes Bebauungskonzept	Beispielhaftes Bebauungskonzept	
Beispielhafte Parkplatzeinteilung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Beispielhafte Parkplatzeinteilung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Beispielhafte Grundstücksteilung	Beispielhafte Grundstücksteilung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Teilbereich I	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Teilbereich I	

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BH 10 „Im Mühltal“ im Stadtteil Hochstädten für den Teilbereich II zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

Die Teilbereiche mit der Kennziffer 1a 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 für die Teilbereiche mit der Kennziffer 1a ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

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

In der Teilfläche 1a (WR - Reines Wohngebiet) sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise darf die Länge dieser Hausformen höchstens 20 m betragen.

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)

Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen (Terrassen, Zäune etc.), Stellplätze, Garagen und Garagen ohne Seitenwände (Carports) sind in einem Streifen von 3,00 m parallel zu den festgesetzten „Wasserflächen“ des Mühlbaches unzulässig.

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, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster 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 Aifauna haben notwendige Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit - also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar - zu erfolgen.

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

Je angefangene 250 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf die über die Baugrundstückfläche rechnerisch mindestens anzupflanzenden Laubbäume anzurechnen. Die zeichnerisch festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind in ihrer Lage innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen bzw. Verkehrsflächen frei verschiebbar.

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)	
Laubbäume 2. Ordnung:	
Acer campestre (Feldahorn)	Alnus glutinosa (Rot-Ele)
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 und Walnuss	
Sträucher:	
Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Roter Hartfrießel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weihnrose)
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 verpflanzt.

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

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

- Primärenergieeinsatz: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5;
- Schwefeldioxid (SO₂) (lokal): 0,1 g/(m²*a);
- Stickoxide (NOX) (lokal): 9 g/(m²*a);
- Kohlendioxid (CO₂) - Äquivalent (global): 10 kg/(m²*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.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 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)

In den Teilbereichen mit der Kennziffer 1a ist oberhalb des obersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss als Dachgeschoss zulässig.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformige, ziegelrote oder graue bis schwarze, nicht spiegelfähige Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer 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 einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Schichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

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

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.), als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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. Die unmittelbaren Anlieger am Mühlbach können alternativ oder zusätzlich zu Zisternen auch Bachwasser im Rahmen des Anliegergebrauchs nach HWG entnehmen.

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- oder 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 Fundamentreste (z.B. Scherben, Steinfragmente, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archologische 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 Vorlandes oder Verengung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeausschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleifen. 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 Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberböden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen 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, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, 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 anzugeben. Zur Beseitigung der Gefahr ist die Untergrunduntersuchung für den Planbereich vorgesehen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse 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

Für Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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 straßenseitige Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

5. Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Bachlauf (Mühlbach). Es wird darauf hingewiesen, dass das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Uferbereich des Bachlaufes ohne Genehmigung nur zulässig ist, wenn dies dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Zur Gewährleistung der derzeit herrschenden Gewässerqualität und zum Schutz der Gewässerlebensgemeinschaft im Allgemeinen und möglicher Vorkommen des Steinkrebises im Besonderen, sind die gesetzlichen Bestimmungen zur Sicherung der Fließgewässerqualität zu beachten und einzuhalten.

6. Niederschlagswasserversicherung

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

7. Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

8. Lärmschutz

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

9. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

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, Zaunleidenche). 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 z.B. 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 Beginn des Bauabbaus 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 voraus-sichtlich keine Ausnahme-genehmigung 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.

Zur ökologischen Aufwertung im Sinne des Artenschutzes wird empfohlen, an den neu zu errichtenden Gebäuden Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorzusehen. Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden der Einbau von Quartiersteinen (nicht auf der Wetterseite) oder entsprechend gestalteten Dachziegeln sowie entsprechende Holzverschaltungen - zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden, Hinweis zur Bauweise: Verschaltung mit Lärchenholzbohlen mit doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbreitern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Zur ökologischen Aufwertung im Sinne des Biotopwerts der Baugebietflächen wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen.

Zur Vermeidung von Individuallverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2008

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 18.04.2008

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 05.03.2010 bis 07.04.2010

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 04.03.2010

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 12.11.2011

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.11.2011 bis 21.12.2011

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 16.11.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 23.03.2017

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs-planes 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



Unterschrift
Erster Stadtrat

In **Kraft** getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 06. Mai 2017

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den

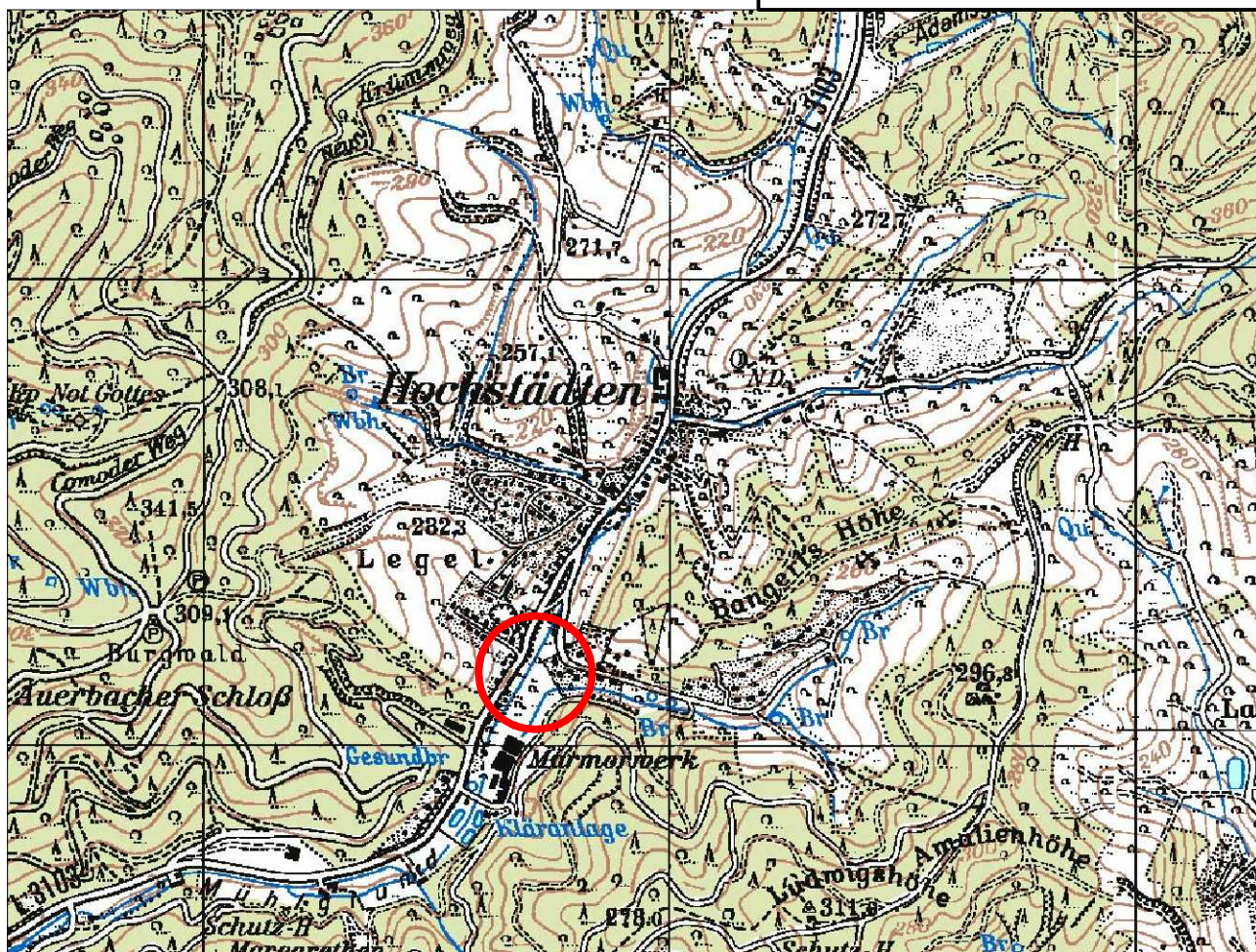


Unterschrift
Erster Stadtrat

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_T2-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BH10 "Im Mühltal" im Stadtteil Hochstädten für den Teilbereich II

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	90.312
Datum:	März 2017	Plan-Nr.:	s_1000_mT
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

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