Stadt Bensheim – ST Auerbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BA 21 Darmstädter Straße / Franz-Schubert-Straße – 2. Änderung

---

Vorhabenträger:
Heiner Immobilien und Grundbesitz GmbH
Zieglerstraße 2
64319 Pfungstadt

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Juli 2025
(Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.09.2025 ergänzt um die textlichen Festsetzungen Nr. I 9.3 und Nr. I 11)

Bearbeitung:
M. Sc Weiliang Zhou
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Vorhabenbezogenes Wohngebiet (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Höhenbezugspunkt

Für das Baugrundstück mit dem Index „a“ ist der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen 113,5 m über Normalnull (ü. NN).

Für das Baugrundstück mit dem Index „b“ ist der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen 117,0 m ü. NN.

Für das Baugrundstück mit dem Index „c“ sowie die mit „GGa1 / St“ gekennzeichnete Fläche sind der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen 112,2 m ü. NN.

Für das Baugrundstück mit dem Index „d“ ist der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen 110,0 m ü. NN.

2.1.2 Maximal zulässige Außenwandhöhe (AWHmax)

Die maximal zulässige Außenwandhöhe (AWHmax) ist für jedes Baugrundstück in der Planzeichnung festgesetzt.

<u>Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung gilt:</u>

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem letzten Vollgeschoss).

<u>Für sonstige geneigte Dächer gilt:</u>

Als zulässige Außenwandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt).

2.1.3 Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) ist für jedes Baugrundstück in der Planzeichnung festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Daches (Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe bei Satteldach- und Walmdachgebäuden).

2.2 Staffelgeschoss (§ 2 Abs. 5 Satz 4 HBO)

Zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind in den Baugrundstücken mit den Indizes „a“ und „b“ zulässig.

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist die westliche Längsseite des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses jeweils um mindestens 3,0 m zurückzusetzen.

2.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 1,0 m überschreiten. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax bis zu 0,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Innerhalb der Baugrundstücke mit dem Indizes „a“ und „d“ darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Grenze bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.5 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen maßgebenden Grundstücksflächen mit den Indizes „c“ und „d“ sind die zugehörigen Flächenanteile der mit „GGa1 / St“ festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Der Flächenanteil an der Gemeinschaftsanlage wird entsprechend der Grundstücksgrößen der Baugrundstücke mit den Indizes „c“ und „d“ aufgeteilt.

2.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.7 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr: 22 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ oder „GGa1 / St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der mit „GGa1 / St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es wird auf Festsetzung Nr. I. 7 „Besonderer Nutzungszweck von Flächen“ verwiesen.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Tg“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

4.3.1 Gemeinschaftsmüllstandplätze

Müllbehälter sind nur in den für Gemeinschaftsmüllstandplätze festgesetzten Flächen „GMü 1“ und „GMü 2“ zulässig.

Die Flächen für Gemeinschaftsmüllstandplätze sind ausschließlich den Baugrundstücken mit demselben Index-Buchstaben zugeordnet.

Es wird auf die Festsetzung II. 17. „Einhausung“ verwiesen.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In den Baugrundstücken mit den Indizes „a“, „b“ und „c“ sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Im Baugrundstück mit dem Index „d“ sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Baugrundstücks mit Index „d“ dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „GGa1 / St“ festgesetzten Grundstücksfläche ist ausschließlich ein eingeschossiges Garagengebäude mit einem Garagengeschoss und dessen Zufahrten für gemeinschaftlichen Garagen zulässig. Oberhalb des Garagengeschosses ist eine Fläche für oberirdische gemeinschaftliche Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig.

Die Fläche für den Gemeinschaftsmüllstandplatz „GMü 1“ ist ausschließlich auf der oberen Ebene des Garagengebäude innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

8. Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient als Zufahrt zu den Gebäuden auf den Baugrundstücken mit den Indizes „a“ und „b“ und steht Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen zur Verfügung.

Zulässig sind neben den Erschließungsflächen auch Aufenthaltsflächen, Platzmobiliar, Pflanzflächen u. Ä. sowie Ausstattungselemente für das Spielen von Kindern und verschiedene Aktivitäten der Erwachsenen.

Durchfahrten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sind zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat(FFH)-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu erfolgen. Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann mit Genehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
- 2 Baumstubben sowie 1 toter Baumstumpf sind randlich am Grundstück des Geltungsbereichs im Bereich der Grünflächen zu versetzen, so dass eine Entwicklung von Larven der Totholzkäfer und auch eine weitere Eiablage in den kommenden Jahren möglich ist.

9.1.2 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus im Bereich der Traufflächen (umlaufend) am Bestandsgebäude (Baugrundstück mit dem Index c) herzustellen. Die Verschalungen sind parallel zum Abbruch des Wohngebäudes (Baugrundstück mit dem Index b) anzubringen, jedoch bis spätestens Ende März des Folgejahres fertigzustellen.

9.1.3 Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bei der Herstellung der Lebensstätten für die Fledermäuse und beim Versetzen der Baumstubben (totholzbewohnende Käferarten) ist eine ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

9.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u. a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichteten/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien sowie nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben verringern das Anflugrisiko wirksam (vgl. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten LAG VSW 2021).

9.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist nach unten abzustrahlen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind ausschließlich LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (warmweißes Licht mit Farb-temperaturen von 1600 – 2400 K) und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

9.4 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

9.5 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Soweit wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist anfallendes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke zu versickern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern oder in die weiterführende Kanalisation einzuleiten.

10. Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Gr“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Baugrundstücke mit den Indizes „a“ und „b“ zu belasten.

11. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen von Neubauten sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen und / oder Solarmodulen zur Warmwassererzeugung zu bedecken.

Es wird auf die Festsetzung II. 15. “Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

12. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Innerhalb der Baugrundstücke mit Indizes „c“ und „d“ sind in allen zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ zu berücksichtigen. Alternativ hierzu sind Fenster zu verwenden, die im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen.

12.2 Orientierung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen an Gebäudefassaden auf dem Baugrundstück mit dem Index „d“ nur zulässig, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnende Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der die Immissionsgrenzwerte von tags/nachts 64/54 dB(A) eingehalten werden.

Ist dies aufgrund des Zuschnitts des Baufelds nicht möglich, sind alternativ vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

13. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenempfehlungen (s. Hinweis V. 11.) auszuwählen.

13.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen (s. Hinweis V. 11.) oder vergleichbare Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° von Gebäuden sind dauerhaft und fachgerecht extensiv gemäß Artenempfehlung (s. Hinweis V. 11.) zu begrünen und zu unterhalten. Die obere Ebene des Parkdecks ist davon ausgenommen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens eine Mächtigkeit von 10 cm aufweisen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

13.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 80 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z. B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim sind zu beachten.

13.5 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäumen und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm (je nach Art)

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO).

14. Dachformen und -neigungen

Dachformen und -neigungen sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

15. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind mit den Photovoltaikmodulen zu kombinieren.

16. Einfriedungen

Es sind Hecken, Sträucher und offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitterzaun) zulässig. Die Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder alternativ mindestens alle 2 Meter ein Durchgang mit einer Mindestbreite von 20 cm vorzusehen.

17. Einhausung

Die Abstellflächen für Müllbehälter sind einzuhausen, mit geeigneten immergrünen Pflanzen abzuschirmen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (Mauern, Zäune, o. Ä.) zu umgeben, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Erdbebenzone

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Untergrundklasse S zugeordnet.

2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasserbewirtschaftungsplan) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 24. Mai 1999 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704 veröffentlicht, zu beachten.

3. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen liegt für das Flurstück 547/6, Flur 1, unter den Altis-Nummer 431.002.080-000.080 eine Eintragung als Altstandort vor.

Für den früheren Tankstellenbetrieb ist in der Altflächendatei ein „sehr hohes Gefährdungspotential (Klasse 5)“ für die Umwelt vermerkt. Aus der späteren Nutzung für einen Kfz-Handel ergibt sich hingegen nur ein „geringes Gefährdungspotential (Klasse 2)“.

Für einen eventuellen späteren Ausbau der Tanks und des Abscheiders ist eine umwelttechnische Begleitung durchzuführen. Falls hierbei Kontaminationen angetroffen werden, müssen diese entsprechend untersucht und hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz beurteilt werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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.

IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Umgebung der folgenden in die Denkmaltopographie des Landes Hessen, Band Bergstraße I, Seite 343 ff., aufgenommenen Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.).

- Wohnhaus Darmstädter Straße 208
- Toranlage Darmstädter Straße 202/204

Für alle Baumaßnahmen direkt an der Darmstädter Straße ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG einzuholen.

V. Hinweise und Empfehlungen

1. DIN-Normen

Die nachfolgend aufgeführten DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung, Kirchbergstraße 18, 64625 Bensheim während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

- DIN 4109-1, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018),

- DIN 4109-2, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018)

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

3. Grundwasserhaltung

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z. B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten.

5. Bodenschutz

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden. Insbesondere ist der Oberboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Seit dem 01.08.2023 gelten für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und außerhalb von technischen Bauwerken die Regelungen der aktualisierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

6. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Nach § 18 Abs 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben in der Umgebung von Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

7. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Die nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind mit den Bauantrags- bzw. Bauanzeigeunterlagen nachzuweisen.

Es wird auf HE 1 H-VV TB verwiesen.

8. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

9. Baumschutzsatzung

Auf die „Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird hingewiesen.

10. Freiflächenplan

Zum Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan mit dem Bauantrag einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und konkretisiert werden.

11. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

Bäume

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia spec.	Linde

Sträucher

Art	deutscher Name
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigara	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Extensive Dachbegrünung

Art	**deutscher Name**
Carex caryophyllea	Frühlingssegge
Carex humilis	Niedrige Segge
Festuca rupicaprina	Gämsenschwingel
Melica ciliata	Wimperperlgras
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum telephium	Purpurrote Fetthenne
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz