



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 3D "Im Strang" (Teilbereich 1)

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nrn. 131/11, 131/33, 131/34, 132/3, 132/6, 133/2, 137/3, 138/2, 164/35, 164/57, 164/58, 164/59, 164/60, 164/65 und 175/5 (tw.) sowie Flur 5, Nrn. 53/7, 55/3, 55/4, 55/5, 68/7 und 68/8



RECHTSGRUNDLAGEN

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

In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

PLANZEICHEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Nachrichtlich: Straßenhöhen	
	Gebäude Bestand	Alle Maßangaben sind unverbindlich und vor Ort zu prüfen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)			
Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GR [m ²]	Dachform Dachneigung	First- höhe [m ü. NN]	Traufwand- höhe [m ü. NN]
A	WR Reines Wohngebiet ¹⁾ (§ 3 BauNVO)	abweichend ²⁾	II	220	Sattel-, Walm- und Pultdach 20-45° a. T.	12,00	7,00
B	WR Reines Wohngebiet ¹⁾ (§ 3 BauNVO)	abweichend ²⁾	II	220	Sattel-, Walm- und Pultdach 20-45° a. T.	9,00	5,00
C	WR Reines Wohngebiet ¹⁾ (§ 3 BauNVO)	abweichend ²⁾	II	220	Sattel-, Walm- und Pultdach 20-45° a. T.	13,00	9,00

¹⁾ Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

²⁾ Es gilt "offene Bauweise" abweichend hiervon ist im Falle einer Doppelhausbebauung mit reiner Grundstücksteilung eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

³⁾ Bezugspunkt: Straßenoberkante der anbahnigen Verkehrsfläche, in Fahrtrahnenmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Zur Ermittlung des Bezugspunktes ist jeweils die Straße heranzuziehen, von der aus das betreffende Grundstück erschlossen wird.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung bleiben ebenerdige Stellplätze und Zufahrten unberücksichtigt, sofern diese mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Auch Carports sind nicht auf die zulässige GR anzurechnen, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

2. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE je Wohngebäude festgesetzt. Doppelhäuser sind als ein zusammenhängendes Wohngebäude anzurechnen, gleichgültig, ob die Doppelhaushälften durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt werden oder im Gemeinschaftseigentum stehen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.
Darüber hinaus sind Stellplätze auch im Bereich der Vorgärten bis zu einer Tiefe von maximal 10,00 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Summe der Einzelbreiten von 5,00 m je Grundstück, gemessen entlang der Grenze zur anbahnigen Verkehrsfläche (Vorgarten = nicht überbaubare Grundstücksfäche zwischen Baufenster und anbahniger Verkehrsfläche). Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Stellplätze sind hierauf anzurechnen.
Rampen, Zugänge und Freitritte (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entfällt

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

Entlang der Erschließungsstraßen müssen mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm (3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro Grundstück entsprechend der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Erhöht die Pflanzfestsetzung Bauvorhaben in unzumutbarem Maße, kann der Baum an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Linde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus sylvatica)	Vogelbeere	(Sorbus arsa)
Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mehlbäume	(Sorbus arsa)	Walnuss	(Juglans regia)
Spiering	(Sorbus domestica)		

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Vorhandene Bäume ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von 20 cm oder mehr in einem Meter Höhe aufweisen, sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgüsse sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitretenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

2. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasserversorgung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unmittelbar zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDschG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steinergüsse, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ergreifen.

3. Schallschutz

Der Planbereich grenzt an eine klassifizierte Straße (Bundesstraße 3). Es wird deshalb empfohlen zumindest an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, z.B.:

- Schallschutzfenster einer entsprechenden Schallschuttklasse,
- Schalldämmung der Rolllädenkästen,
- Schalldämmung von dünnwandigen Heizkörpernischen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2000

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 06.12.2004

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.12.2004 bis 14.01.2005

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 03.12.2004

Umstellung auf beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB am 29.06.2007

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB vom 09.07.2007 bis 10.08.2007

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB mit Anschreiben vom 28.06.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 20.12.2007

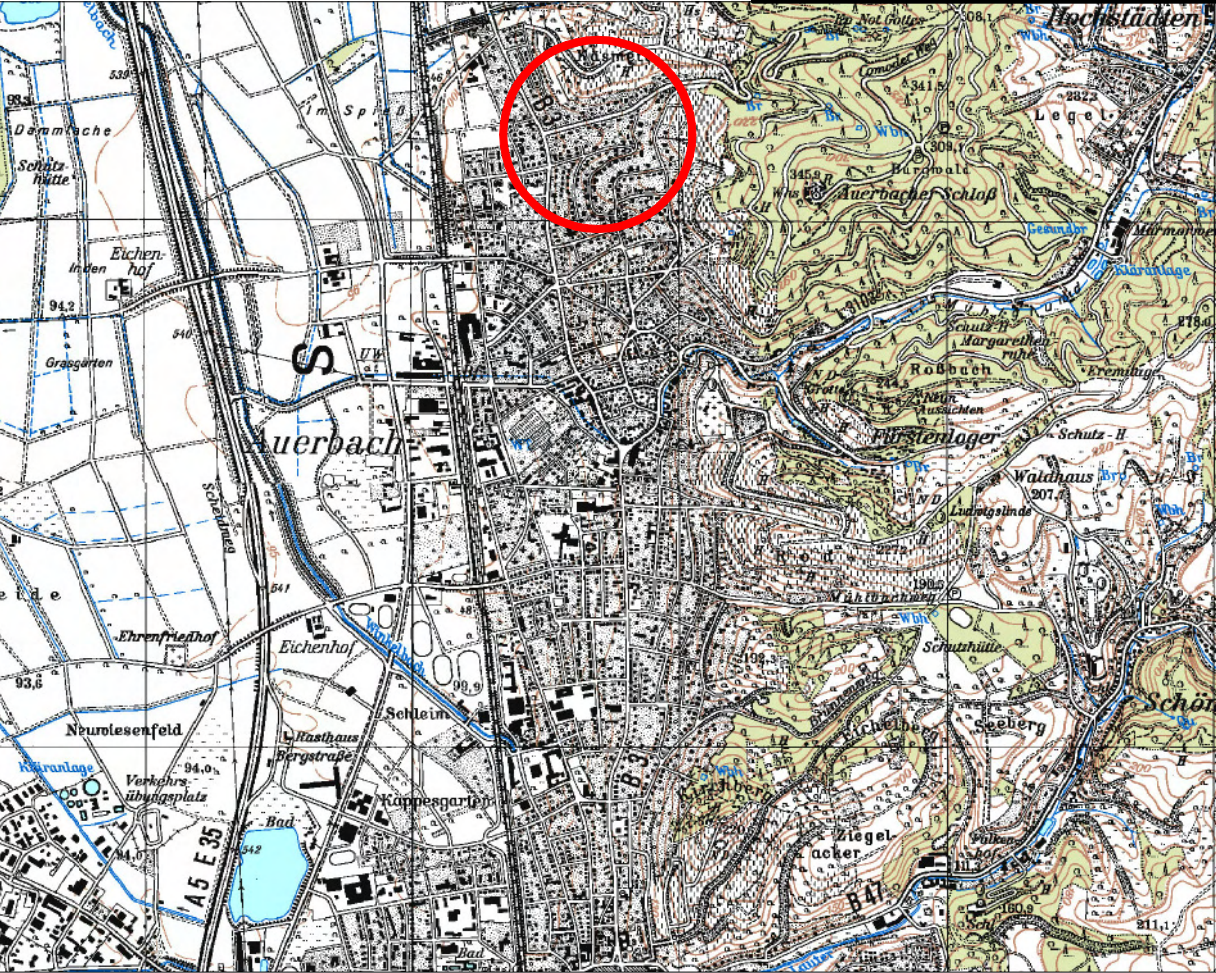
Es wird bestätigt, dass der Planinhalte unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Sachwitz
Erster Stadtrat
Unterschrift
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 28.03.2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Sachwitz
Erster Stadtrat
Unterschrift
Erster Stadtrat

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2973-004-BA3D_T1-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 3D "Im Strang" (Teilbereich 1)

Maßstab: 1:500
Projekt-Nr. 02.012
Datum: Dezember 2007
Plan-Nr.: s_500
gez.: BJ
geäd.: -

