

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen								
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Äußere Gestaltung	
		GRZ	GFZ <sup>2)</sup>	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Traufwandhöhe <sup>3)</sup>	Firsthöhe <sup>3)</sup>	Dachform Dachneigung
1	WR Reines Wohngebiet ZWo (§ 3 BauNVO) <sup>1)</sup>	0,2	0,3	I	o	max. 3,5 m	max. 6,5 m	Sattel- / Walmdach 30 bis 35°
2	WR Reines Wohngebiet ZWo (§ 3 BauNVO) <sup>1)</sup>	0,25	0,3	I	o	max. 3,5 m	max. 6,5 m	Sattel- / Walmdach 30 bis 35°

1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

2) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (also Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3) Bezugspunkt: Gemessen senkrecht von Mitte anbaufähiger Verkehrsfläche zur Gebäudemitte. Abweichend hiervon ist im Baugebiet mit der Kennziffer 2 der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt heranzuziehen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 500 m² festgesetzt.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Strauchpflanzung ist mit einer frei wachsenden Hecke aus Arten der Gehölzliste in einer Breite von mindestens 2 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer oder kleiner Baum der Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
*Mittelgroße Bäume:*  
Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium), Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Juglans regia).  
*Kleine Bäume:*  
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme), Kätzchen-Weide (Salix caprea mas), Zierkirschen (Prunus i.S.), Magnolien (Magnolia i.S.), Zieräpfel (Malus i.S.), Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Rot-Dorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Flieder (Syringa vulgaris i.S.).  
*Sträucher:*  
Acer campestre (Feldahorn), Loniceraxylosteum (Heckenkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus spinosa (Schlehe), Cornus mas (Kornelkirsche), Strauchrosen i.S., Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Holunder), Crataegus monogyna (Weißdorn), Viburnum opulus (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).  
Qualitätsanforderungen an die verwendeten Pflanzen:  
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 80 -100 cm  
Baumarten: Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm oder H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten** (§ 81 Abs.1 Nr. 4 HBO)  
Befestigte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie, z. B. Rasengittersteinen, Breitungspflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

**C. Festsetzungen gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Um Trinkwasser einzusparen, ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung 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 Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt 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 evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

**D. Hinweise und Empfehlungen**

- Denkmalschutz** (§ 20 HDSchG)  
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 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.
- 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 errichten.
- Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezer-nat 41.5) zu informieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	15.11.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB	24.11.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt	26.11.2007 bis 04.01.2008
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom	26.11.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	22.12.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	30.12.2008 bis 30.01.2009
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB Anschreiben vom	22.12.2008
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB	20.05.2009
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB	02.06.2009 bis 19.06.2009
Erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB Anschreiben vom	20.05.2009
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB	17.09.2009

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim



*Unterschrift*  
Unterschrift Erster Stadtrat

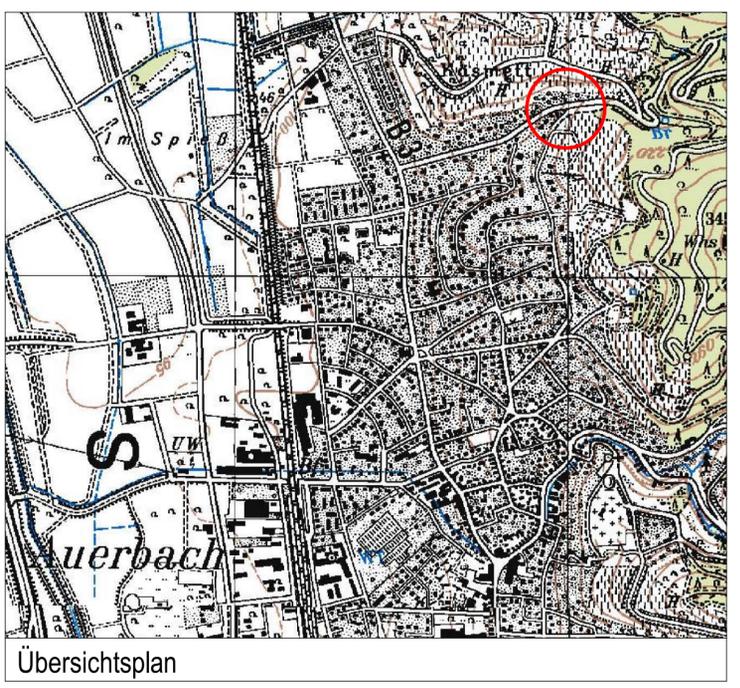
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB

30.04.2010

Der Magistrat der Stadt Bensheim



*Unterschrift*  
Unterschrift Erster Stadtrat



**Stadt Bensheim**

**Bebauungsplan BA 3E**  
**"Verlängerte Mierendorffstraße"**

Maßstab: <b>1:500</b>	Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2009	gez.: US
	Projekt-Nr.: 1069	Plan-Nr.: 3.0
geä.:	geä.:	Schlüssel-Nr.: 006-31-002-2973-004-BA03E-00

**Sartorius + Partner**  
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59  
D - 64625 Bensheim  
Telefon +49 (0) 6251-1085-0  
Telefax +49 (0) 6251-1085-10

**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB - § 1 bis 11 BauNVO	
(WR) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
Geschossflächenzahl	0,25 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
Offene Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	
Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB	
Anpflanzen von Bäumen (Standorte variabel)	
Anpflanzen von Sträuchern	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Vorgeschriebene Firstrichtung	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Bezugspunkt für Gebäudehöhe (Kennziffer 2)	
Hinweise	
Gebäude Bestand	Höhenpunkt (Bestand)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BA 3B	

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung jeweils aktuellen Fassung.