

BA 8 Gemarkung Auerbach

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit der BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**
Das Allgemeine Wohngebiet unterliegt den Festsetzungen des § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO**
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Größe der Grundfläche darf für Gebäude jedoch höchstens 150 m² im Bereich A und 100 m² im Bereich B betragen.
Im Bereich A sind zwei Vollgeschosse, im Bereich B ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig.
Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen darf, im Bereich A höchstens 11 m und im Bereich B höchstens 7 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Da das Gelände und der Straßenverlauf sehr hängig sind, wird die Gebäudemitte als Bezugspunkt zur Bestimmung der baulichen Höhe gewählt.
- Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
Es sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Es sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude im Bereich A zulässig. Im Bereich B ist nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
- Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO; Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO**
Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, wobei Garagen 5 Meter vom öffentlichen Straßenraum entfernt sein müssen, damit vor der Front eine ausreichende Aufstellfläche verbleibt. Im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baulinie dürfen pro Grundstück im Bereich A höchstens 25 m² und im Bereich B höchstens 6 m² Fläche für Stellplätze oder Zufahrten in Anspruch genommen werden. Stellplätze sind nur in Senkrechtaufstellung zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 und § 23 (2) BauNVO**
Die Baulinie gilt nur für die Hauptgebäude, Nebengebäude, wie z. B. Garagen, sind nicht an die Baulinie gebunden, um hier die nötige Aufstellfläche vor den Garagen zu bekommen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Vor dem Hintergrund der Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft und ihren Ausgleich (§§ 8-11 BNatSchG) wird eine Fläche von 360 m² in einem 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Wohngebietes als Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt, da ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches nicht möglich ist.
Es handelt sich um eine zur Zeit noch intensiv für den Ackerbau genutzte Fläche, die in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umgewandelt werden soll. Nach Anpflanzung hochstämmiger regionaltypischer Obstbäume und Ansatz einer krautreichen Grasnarbe ist die Fläche durch 2-malige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mühlgutes zu pflegen, wobei eine allmähliche Ausparung stattfindet. Bei den Schritten sind in jährlich wechselnden Turnus jeweils etwa 20% der Wiesenfläche auszusparen.
Bäume:
Acer campestre, A. platanoides, Aesculus hippocastanum, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Tilia cordata, T. platyphyllos, Quercus robur, Qu. petraea, Robinia pseudacacia
Hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten
Sträucher:
Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eriomyias europaeus, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana
Feld-, Spitzahorn, Robkastanie, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Winter-, Sommerlinde, Stiel-, Traubeneiche, Robinie

B. Baurundungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) HBO

- Andere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 87 (1) Nr. 1 HBO**
Die Dachformen freigestellt, wobei die Dachneigung jedoch zwischen 20° - 40° liegen muß. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen, soweit sie nicht begrünt werden (siehe Punkt 4.1).
Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Summe der Ansichtsbreiten der Dachaufbauten 50% der Länge des Daches nicht überschreitet. Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm unter dem First in das Dach einbinden.
- Einfriedungen nach § 87 (1) Nr. 3 HBO**
Für Baugrundstücke sind geschlossene Einfriedungen und offene Einfriedungen bis 1 m Höhe zulässig. In den Vorgartenbereichen sollen keine Einfriedungen verwendet werden, die als geschlossene Wand wirken. Lebende Hecken mit heimischen Laubgehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche) sind als Einfriedung vorzuziehen. Sie dürfen eine Höhe von 1,8 m, in Vorgartenbereichen von 1 m nicht überschreiten.
- Gestaltung von Stellplätzen nach § 87 (1) Nr. 4 HBO**
Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterstein o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

4. Begründung baulicher Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nach § 87 (1) Nr. 5 HBO

- Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen, welche die festgelegte Mindestneigung von 20° unterschreiten sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- Für das Wohngebiet wird eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Bodenfunktionszahl gibt an, wie groß der Anteil des Baugrundstückes mindestens sein muß, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteil für die Grundwasserqualität möglich sein sollen und begrenzt so das Ausmaß der Versiegelung. Die Berechnung der BFZ basiert auf der Unterscheidung zwischen verschiedenen Flächenkategorien mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Diese werden im Textabschnitt 5 des Landschaftsplans zum Bebauungsplan näher erläutert.
- Zur Erhaltung bzw. Entwicklung eines durchgängigen Grünstreifens zwischen den Baufestern A und B wird festgelegt, daß auf den betreffenden Grundstücksflächen der Anteil dauerhaft begrünter Flächen mit BFZ 1,0 mindestens 80% betragen muß.
- Der Vorgartenbereich entlang der Straße "Im Pflanzler" ist in seinem heutigen Charakter als lediglich durch Zufahren und Hauseingänge unterbrochene Ziergartenfläche zu erhalten.
- Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen dient der inneren Strukturierung des Baugebietes, dem teilweisen Ausgleich notwendiger Gehölzbesetzungen, der Förderung heimischer Arten innerhalb der Ziergartenbereiche sowie der Verbesserung des Städtelklimas. Der Grundstückseigentümer kann dabei zwischen mehreren alternativen Bepflanzungen wählen.
Zur Gestaltung und Untergliederung des gemeinschaftlich genutzten Straßenraumes besteht jedoch pro Baugrundstück die Verpflichtung zur Pflanzung je eines hochstämmigen Laubbaumes auf den randlich des Überweges gelegenen privaten Grünflächen. Die Pflanzung hat außerhalb des lediglich 2 m breiten Bereiches zwischen der durch die Baulinie vorgegebenen Hausfront und der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen.
Als Mindestbepflanzung werden je 100 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt:
1 großkroniger Laubbaum (z. B. Eiche, Linde, Robkastanie, Spitzahorn) oder 2 kleinkronige Laubbäume (z. B. Obstbäume, Feldahorn, Salweide) oder 10 Sträucher (ohne Zwergsträucher unter 1 m Höhe) oder 20 1lm. begrünzte Wandfläche (vorgesehene Mindestwuchshöhe 2,5m) oder eine anteilige Kombination der genannten Möglichkeiten.
Die entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölze können dabei angerechnet werden. Für die Mindestbepflanzung sind Arten der beigefügten Gehölzartenliste mit standortgerechten Laubgehölzen zu verwenden. Eine mögliche Verwendung von Nadelgehölzen über die Mindestbepflanzung hinaus ist möglich. Zum Nachweis genügt die Beilage eines einfachen Bepflanzungsplans mit Angabe der vorgesehenen Baum- und Straucharten. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
Sofern erhaltenswerte Bäume die Nutzung eines Grundstückes beeinträchtigen, können diese entfernt werden. Die Bäume sind durch Ersatzpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen gem. Pflanzliste (Pkt. 4.7 Gehölzartenliste) zu ersetzen.

4.6 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzusprechen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

4.7 Gehölzartenliste

Das für eine Bepflanzung nach 4.3 vorgesehene Pflanzmaterial muß folgende Mindestgrößen aufweisen:

- Hochstämme 3 x v. mit Stammumfang 16-18 cm,
- Heister 2 x v. mit Höhe 200 - 250 cm,
- Sträucher 2 x v. mit Höhe 60 - 100 cm.

Im Rahmen der Mindestbepflanzung sind heimische Sorten der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume:	Acer campestre, A. platanoides	Feld-, Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Robkastanie	
Betula pendula	Hängebirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Tilia cordata, T. platyphyllos	Winter-, Sommerlinde	
Quercus robur, Qu. petraea	Stiel-, Traubeneiche	
Robinia pseudacacia	Robinie	
Hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten		
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Eriomyias europaeus	Pflaumlindchen	
Ilex aquifolium	Stechpalme	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 42 (2) HBO und § 87 (2) Nr. 3 HBO in Verbindung mit § 55 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassererzeugung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf Grundlage der "Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.

6. Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

C. Hinweise

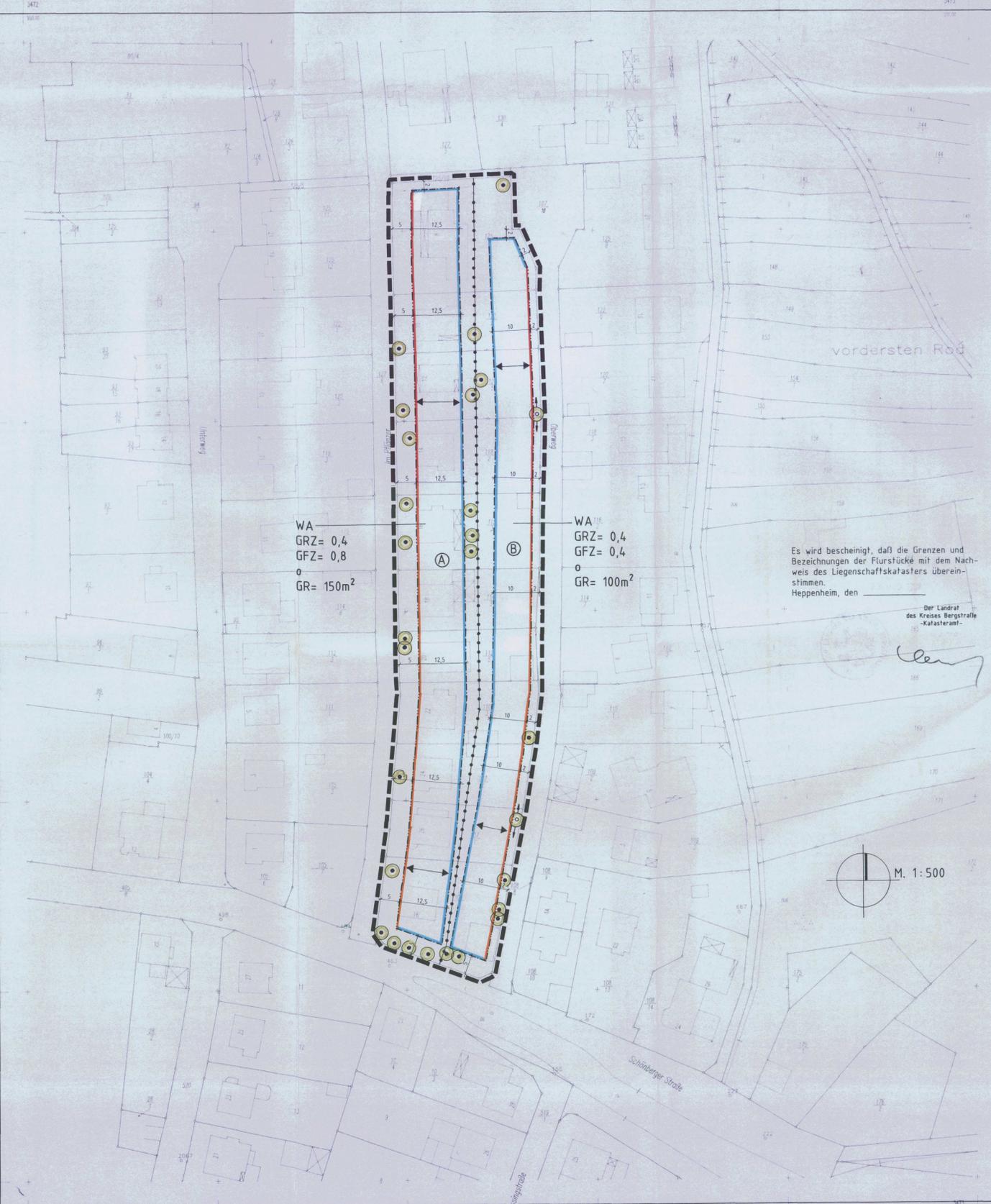
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Legende nach § 2 (3) PlanzVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- GR max. Grundfläche der baulichen Anlagen in m²
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung baulicher Anlagen
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu pflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen / Standort variabel
- Vermaßung in m
- Bereichskennzeichnung
- Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

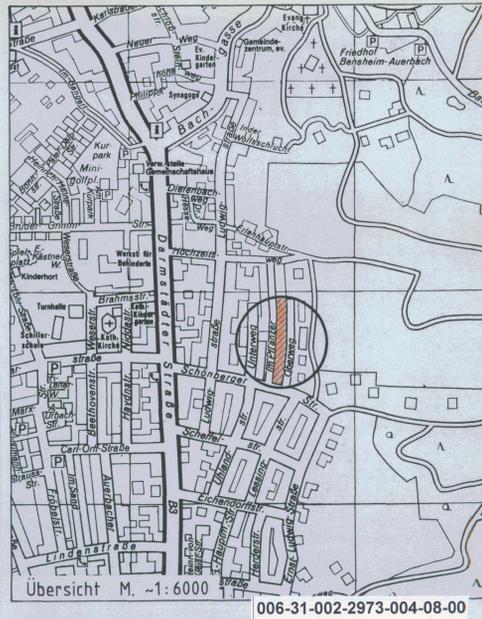


Rechtsgrundlagen
Des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Maßnahmen zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)
Bundesdenkmalrechtsgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 869), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und BauGB-Maßnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.02.1997
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.1998
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.05.1997
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.03.1998
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen vom 30.03.1998 bis 08.05.1998
- Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 09.07.1998
- Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
- Bensheim, den 20.07.1998
- Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 15.08.1998



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan BA 8

Entwurfsverfasser: SE
Gezeichnet: 21.04.1997 HM
Geändert: 25.05.98 Fe
M 1:500
1:2000
1:1:0000
Ertzt für

STADT BENSHEIM
Stadtentwicklungsamt
Krohnbergstr. 18, 64628 Bensheim

006-31-002-2973-004-08-00