



Stadt Bensheim Bebauungsplan BA 23 C "Im Wolfsgarten"

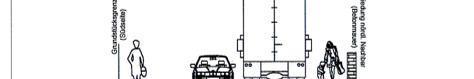
Gemarkung Auerbach Flur 4, Nr. 64/3, 64/4, 66/1 (tlw.), 73/1 (tlw.), 75 (tlw.), 102/1, 104/3, 168 (tlw.), 169 (tlw.), 173 (tlw.), 315/7 (tlw.)



PLANZEICHEN	
Bauweise, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsfächen
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
	Allgemeine Versorgungsanlagen
	Transformatorstation
	Gasdruckregelanlage
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	private / öffentliche Grünfläche
	überbaubare Fläche in privater Grünfläche
	Fläche für Kleintier- und Pferdehaltung
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
	Anpflanzen: Bäume und Sträucher
	Erhalten: Bäume und Sträucher
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche
	Vorschlag Grundstücksteilung
	Gebäude Abriss
	Gebäude Bestand

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Fisthöhe	Traufwandhöhe
A1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1)	α ²¹	II 0,32 0,64	freigestellt 15-40 a.t.	max. 11,00 ²⁾	max. 7,00 ²⁾
A2	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1)	α ²¹	II 0,32 0,64	freigestellt 15-40 a.t.	max. 12,00 ²⁾	max. 8,50 ²⁾
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1)	offen	II 160 m ² mind. 400 m ²	freigestellt 15-40 a.t.	max. 12,00 ²⁾	max. 6,50 ²⁾

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Abweichende offene Bauweise: die Gebäudelängen dürfen 22,0 m nicht überschreiten.
- Bezugspunkt = Höhe der bestehenden Fahrbahndecke Darmstädter Straße (B 3) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- Bezugspunkt = Höhe der Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



TEXTFESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. der BauNVO**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
1.1 Im Baugelb A1 muss die OK EG FF \leq der OK Darmstädter Straße liegen.
 - Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO** wird festgesetzt, dass im Baugelb B eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Kappungsgrenze von GRZ = 0,6 zugelassen sind.
 - Im Bereich der Fläche für Kleintier- und Pferdehaltung wird eine maximale Traufwandhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 6,0 m für bauliche Anlagen festgesetzt.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie Erker, Balkone und Wintergärten bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Größe von 15 m² zulässig. Der Versorgende des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgern entsprechende Gelände zur Verfügung zu stellen.
3.2 Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 1 03-887, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim) vom 24.05.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu berücksichtigen. Aus Immissionschutzgründen sind auf der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung "Kleintier- und Pferdehaltung" notwendige Mästler 10-15 m nördlich des geplanten Stallgebäudes zu errichten, dreiseitig zu umranden und mit einer Abdeckung zu versehen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)**
5.1 Bei Pflanzungen sind im Bebauungsplan dargestellten Standards sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der nachstehenden Liste zu verwenden. Je Baugrundstück sind mindestens zwei mittelgroße oder kleine Bäume der unten stehenden Liste zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen sind große bis mittelgroße Bäume gemäß der unten genannten Liste anzupflanzen. Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden folgende Arten empfohlen:
Laubbäume (groß): Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia platyphyllos), Buche (Fagus sylvatica).
Laubbäume (mittlergroß): Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aria), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium), Speierling (Sorbus domestica), Walnus (Juglans regia).
Laubbäume (klein): Obdunkle Hainbuche (Carpinus betulus), Kätzchenweide (Salix caprea mas), Zerknirschen (Prunus in Sorbus), Magnolie (Magnolia liliifolia), Zierpflaume (Malus liliifolia), Maulbeerbäum (Morus alba), Morus nigra, Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Rostorn (Crataegus laevigata Paul's Redstart), Flieder (Syringa vulgaris l.s.).
Einhäusliche Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Lonicera xylosteum (Heckelkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus spinosa (Schlehe), Cornus mas (Kornelkirsche), Strauchweiden l.s., Cornus sanguinea (Büchelberg), Rosa canina (Rundrose), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Holzbock), Crataegus monogyna (Mistelrose), Viburnum opulus (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).
Sträucher, 150-200 cm: Hainweide (Cornus sanguinea), Hainbuche, Kolkwitzia, Ligustrum (Liguster l.s.), Heckenkirsche (Lonicera l.s.), Magnolie (Magnolia l.s.), Zierpflaume (Malus l.s.), Hundrose (Rosa canina), Rose (Rosa rugosa), Schlehdorn (Prunus spinosa), Strauchweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa l.s.), Schneeball (Viburnum opulus), Eiben (Taxus l.s.).
Sträucher, 60-150 cm: Buchsbaum (Buxus sempervirens l.s.), Barbeere (Corynephorus elaeagnifolia), Scheinweide (Chamaeropsidaceae), Hortensie (Hydrangea l.s.), Ligustrum (Ligustrum vulg. loderana), Heckenkirsche (Lonicera l.s.), Gartenrose (Rosa rugosa), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Kletterrose (Rosa rugosa), Kletterrose (Rosa rugosa), Strauchweide (Salix caprea), Kugelweide (Salix purpurea nana), Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia), Weigela (Weigela l.s.), Eiben (Taxus l.s.), Beerensträucher.
geschichtliche Hecken: Hainbuche (Carpinus betulus), Wildrosen (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata), Hainweide (Cornus sanguinea), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Rose rugosa.
Kleinst- und Rankpflanzen: Jägerspringer (Lonicera caprifolium), Kletterhortensie (Hydrangea petalensis), Clematis (Clematis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterrose, Efeu (Hedera helix).
 - 5.2 Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Anfachfläche sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stock / 1m Wand). Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.**
 - 5.3 Bei den am West- und Südrand des Gebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind aus Klimaschutzgründen (Freihaltung von Ventilationsbahnen) kleinere, locker beständige Gehölz- oder Strauchgruppen zu pflanzen.**
 - 6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)**
Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher 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 (z.B. Anlage von Grundstückszufahrten) unzumutbar erschwert und trotz planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)**
Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in den Farbtönen rot, braun und schwarz (auch grau- oder schieferfarbig) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachdeckung ist unzulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)**
Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzläufe, Stahlkäfige oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Als maximale Höhe ist hierfür festgesetzt: zur Straße hin 1,50 m, zu rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen 2,00 m.
- Gestaltung von Flächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)**
Flächen für Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind mit wasserundurchlässigem Pflaster anzulegen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist auszuschließen, dass Abfallbehälter von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Mülltonnenplätze sind in den Freizeitanlagen zu den Bauanträgen auszuweisen.
- Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs.1 Nr.4 HBO)**
Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breittreppentsteinen oder anderen versickerungsaktiven und teilbegrünten Materialien auszubilden. Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, private Gartenflächen (§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücke sind, soweit diese nicht für Einfahrten oder Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Gartenflächen).

C Festsetzungen gemäß § 51 Abs.3 Hessisches Wassergesetz i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

- Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**
Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen für den Einbau von Zisternen sind auf Grundlage der DIN 18969 festzusetzen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind 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 bzw. bei einer Baugenehmigungsforderung nach § 56 Hessischer Bauordnung bei der Gemeinde einzureichenden Bauunterlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Hinsichtlich der Verwendung von Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 verwiesen.

D Hinweise

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, 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.
Im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege) bei Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.
- 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 Versorgungsanbieter zu ergreifen.
- Baugrund / Grundwasserstände**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände verunreinigt. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entscheidungen für zusätzliche Aufwendungen oder Verunreinigungen sind ausgeschlossen. Ggf. erforderliche temporäre Grundwasserentlastungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu beantragen.
- Löschwasserversorgung**
Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96m² h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserzugesgebietes der Stadt Zwingenberg. Die Ge- und Verbote der Schutzzone III sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für das Lagern wassergefährdender Stoffe, das Versickern von Oberflächenwasser sowie Bohrungen zur Erdwärmegewinnung. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers darf nur erfolgen, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zwischen tiefstem Punkt der Versickerungsanlage und höchst möglichem Grundwasserstand gewährleistet ist. Sollte die Möglichkeit bestehen das Niederschlagswasser in einen angrenzenden Graben einzuleiten, ist dieses aus wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen.
- Alternative Energien**
Die Nutzung von Solarenergie, Erdwärme oder anderen alternativen Energien wird empfohlen.

PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2003
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 15.03.2003
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 24.03.2003 bis 02.05.2003 durchgeführt
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom 12.03.2003
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 01.11.2003
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 10.11.2003 bis 12.12.2003
- Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.3 BauGB vom 08.11.2004 bis 19.11.2004
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 19.12.2005

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Siegel

Unterschrift Strauch Erster Stadtrat

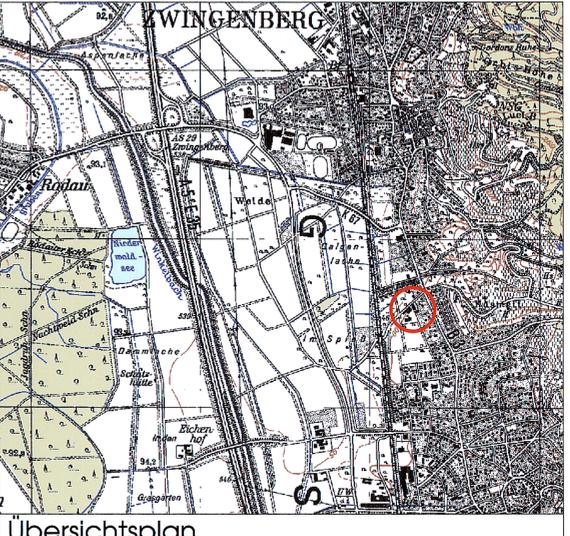
7. Juli 2006

Siegel

Unterschrift Strauch Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichnungsverordnung (PlanZVO)
 - o Baugesetzbuch (BauGB)
 - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - o Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
 - o BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - o Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 23 C

"Im Wolfsgarten"

MSK: 1:500 DATUM: Dezember 2005 GEZ: us

PROJ.-NR.: 807 PLAN-NR.: 3.0

GEÄ: GEÄ: GEÄ: GEÄ:

SARTORIUS + PARTNER Fehlheimer Str. 59
Architekten Ingenieure Stadtplaner 64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0 Fax.: 06251/1085-10