

Bebauungsplan BA 36 "Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach & Erweiterung"

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche, hier: Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Einfahrt
- Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben
 - V Vereinsheim
 - F Funktionsplatz
 - ST Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 1/2 Teilbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes (nachrichtliche Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan „BA 36“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile**
 - Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche – Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.
 - Teilbereich 1:**
 - Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben, sowie als Fläche für Nebenanlagen - Vereinsheim dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden. Für die Stellung der baulichen Anlagen wird auf die Satzung des Kleingartenvereins verwiesen.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle, sowie max. 100 m² (inkl. Nebenanlagen) für das Vereinsheim begrenzt.
 - Teilbereich 2:**
 - Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen - der Bau zulässiger Gartenlauben zulässig. Es sind keine weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle begrenzt.
 - Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**
 - Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:
- Bäume**

Bäume	- Spitzahorn	Kleiner Baum/Obstbaum	- Hainbuche
Acer platanoides	- Esche	Carpinus betulus	- Traubenkirsche
Fraxinusexcelsior	- Walnuss	Prunus padus	- Wildapfel
Juglans regia	- Traubeneiche	Malus sylvestris	- Wildbirne
Quercus petraea	- Stieleiche	Pyrus communis	- Speierling
Quercus robur	- Eberesche	Sorbus domestica	
Sorbus aucuparia	- Linde	Lokale Mostobstsorten, z. B.:	
Tilia spec.	- Vogelkirsche	Beerbacher Tafelapfel	
Prunus avium		Odenwälder Kurzstiel	

Pflanzgröße:
 - Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
 - Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher	- Roter Hartriegel	Heckenpflanzen	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Weißdorn	Acer campestre	- Hainbuche
Crataegus monog.	- Pfaffenhütchen	Carpinus betulus	- Kornelkirsche
Euonimus europaeus	- Liguster	Cornus mas	- Liguster
Ligustrum vulgare	- Schlehe	Ligustrum vulgare	
Prunus spinosa	- Hundrose		
Rosa canina	- Weinrose		
Rosa rubiginosa	- Schw. Holunder		
Sambucus nigra	- Gem. Schneeball		
Viburnum opulus			

Pflanzgröße:
 - Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
 - Heckenpfl.: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begründen, die Einfriedigungen der Gartenparzellen sollten ebenfalls (z. B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nach zu pflanzen.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl S. 102)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**
 - Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt; Faserzementwerkstoffe als Eindeckungsmaterial sind nicht zulässig. Auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins wird verwiesen.
 - Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
 - Überschüssiges Oberflächenwasser ist in angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.
- Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 81 (1) Nr. 3 HBO**
 - Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
 - Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Stabgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (berankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind vorzuziehen.
- Gestaltung von Stellplätzen § 81 (1) Nr. 4 HBO**
 - Die Stellplätze sind als Schotterrasen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 81 (1) Nr. 5 HBO**
 - Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A.3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelte, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 42 (3) HWG**
 - Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
 - Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluss baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

D. Hinweise

- Satzungsvorschriften**
 - Auf die Gültigkeit der Regelungen des BKleingG, sowie auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins auf der Grundlage des BKleingG wird verwiesen.
- Hessisches Wassergesetz**
 - Westlich der Kleingartenanlage verläuft die Galgenloche. Die Bestimmungen des § 14 (3) und (4) Hess. Wassergesetz sind diesbezüglich zu beachten. Maßnahmen im Uferbereich (10m ab der Böschungsoberkante eines Gewässers) bedürfen der Genehmigung durch den Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Untere Wasserbehörde.
- Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Bodenschutz**
 - Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.
- DB-Strecke 3601 Frankfurt (Main) Hbf – Heidelberg-Wieblingen**
 - Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zur o.g. Bahnstrecke (Entfernung von der Bahnstrecke ca. 10m) Es wird daher auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der benachbarten Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1: 1000 mit textlichen Festsetzungen

- Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am **04.09.2008**
- Ortsübliche Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **20.09.2008**
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes** und Auslegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung am **18.12.2008**
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **22.12.2008**
- Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.12.2008** bis einschl. **30.01.2009**
- Beschluss der Abwägung** aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am **12.03.2009**
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am **12.03.2009**

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 19. März 2009



Schmitz
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 19. März 2009

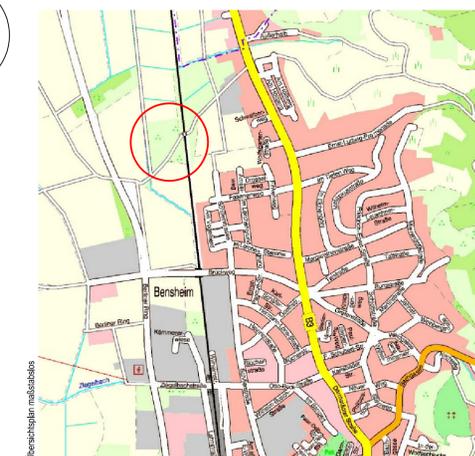
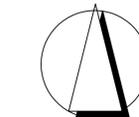


Schmitz
Erster Stadtrat



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 36 "Kleingartenanlage Bensheim-Auerbach & Erweiterung"



Maßstab: 1 : 1000

Planstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Datum: 12. März 2009

Proj.-Nr.: 08.09K

Schlüsselnr. GIS: 006-31-2-2973-004-BA36-00



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FO: 06252 - 689090
FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKT-LÖSUNGEN