



STADT BENSHEIM

"BA 40"

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten textlichen Festsetzungen sind mit ihrem Geltungsbereich deckungsgleich mit dem zeichnerisch dargestellten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "BA 40 - Auerbach Nord".
Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, sowie überbaubare / nicht überbaubare Grundstücke und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Flurstücke 65/1, 65/2 und 69/1: "Allgemeines Wohngebiet", offene Bauweise. Die überbaubaren Bereiche der Grundstücke sind durch die Baugrenzen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als max. überbaubare Grundfläche mit GR = 120 m² festgesetzt. Für die Anlage zulässiger Nebenanlagen (s. A 2) darf dies um max. 50 m² überschritten werden. Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufenster oder in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen liegen.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Die Stellung baulicher Anlagen ist zeichnerisch dargestellt (Früstrichtung Ost-West).

Der im Bebauungsplan dargestellte Teil der nicht überbaubaren und nicht mit anderen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen ist nur zu max. 50 % für die Anlage von Terrassen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen zu nutzen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baufenster bzw. den Flächen für Nebenanlagen unzulässig (§ 12 (6) und § 23 (3) BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO; Nebenanlagen § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster oder innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig, diese dürfen jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen liegen.

Der Verzug des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungssträngen entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Auf der nördlich des Reitplatzes gelegenen Teilfläche des Flurstückes 66/1 wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB mit der Maßnahme: Erhalt der bestehenden Gehölze sowie Anlage und Entwicklung einer Streifenwiese festgesetzt.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG:

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 20 BauGB in Teilbereichen des Flurstückes 66/1 festgesetzte Fläche und Ersatzmaßnahme wird dem Neubaugrundstück (Flurstück 66/1) sowie den Grundstücken auf denen im Zusammenhang mit der Planung bauliche Erweiterungen ermöglicht werden (Flurstücke 65/2 und 69/1) als Summe-Ersetzmaßnahme gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Die Verfügbarkeit der Maßnahmenfläche sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist mittels Vertrag öffentlich-rechtlichen Charakters abzusichern.

4. Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB; Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die Freiflächen der dem Wohnen dienenden privaten Grundstücke (Flurstücke Nr. 65/1, 65/2 und 69/2) werden als private Grünfläche festgesetzt. Sie sind in ihrer derzeitigen Ausprägung als strukturreiche Hausgärten dauerhaft zu erhalten und extensiv zu unterhalten.

Der zentrale Bereich des Flurstückes 66/1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbindung Sportplatz, hier: Reiten, ausgewiesen. Beleuchtungsanlagen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme der notwendigen Einfriedungen und Zufahrten sind unzulässig.

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sowie die gebietsgründenden Gehölze (Hecken und Büsche) sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die Standorte der Gehölze sind dem Bestandsplan des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die Beseitigung von Gehölzen mit mehr als 60 cm Stammumfang in 1 m Höhe ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, wenn dies für die Verwirklichung zulässiger Bauvorhaben notwendig wird.

An der Südgrenze des Flurstückes 66/1 wird entlang des öffentlichen Weges das Anpflanzen von Bäumen, hier: Laubbäume, festgesetzt. Die erforderlichen Zufahrten zum Reitplatz und zu dem neuen Wohngebäude sind innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen an den im Plan gekennzeichneten Stellen bis zu einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

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

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen; Düngemittel sind sparsam anzuwenden; Abgäbige Gehölze sind nachzupflanzen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

4.1. Bäume		kleiner/Baum/Obstbaum	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Weibenhainbuche	Prunus domestica	- Traubenkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Malus domestica	- Äpfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Malus sylvestris	- Wildäpfel
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus spinosa	- Wildrose
Sorbus aucuparia	- Europäische Stachelbeere	Prunus domestica	- Steinobst
Tilia cordata	- Linde	Malus domestica	- Äpfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus domestica	- Steinobst
		Prunus domestica	- Steinobst

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

4.2. Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher		Heckenpflanzen	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Acer campestre	- Feldahorn
Coryla avellana	- Hasel	Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Cornus mas	- Kornelkirsche
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Ligustrum vulgare	- Liguster	Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose		
Rosa rugosa	- Weinrose		
Sambucus nigra	- Schwarze Holunder		
Viburnum opulus	- Gemeine Schneeball		

Empfohlene Pflanzgröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpflanzl: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100, mit Ballen

- 5. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe § 9 (1) 23 BauGB
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, im gesamten Gebiet nicht zulässig. Sonstige feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeinheit zu erwarten ist.
- 6. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
Die im Plan zeichnerisch mit einer Breite von 2,50 m dargestellte Fläche im Bereich des Flurstückes 65/2 ist zugunsten des Wasserwerks Bensheim zur Verlegung der Trinkwasserleitung zum Flurstück Nr. 69/1 zu belasten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit Landesverordnungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) 1 HBO

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind mit einem wasserdruchlässigen Belag zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen. Überschüssiges Oberflächenwasser sowie Dachwasser von Wohngebäuden und Nebenanlagen (soweit nicht als Brauchwasser gesammelt) ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder begrünter Versickerungsmulden gemäß ATV A 138 zu entwässern.

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden. Die Beleuchtung des Reitplatzes ist nur während der Frostperiode (15. November - 15. März), jeweils bis max. 21⁰⁰, zulässig.

Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdach.

Zulässige Dachneigung: 30 - 45°.

Zur Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden, Paserement als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedungen wie z.B. Mauern, geschlossene Holzläune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Für die Einfriedung des Reitplatzes sind die für den Reitbetrieb aus Sicherheitsgründen notwendigen Höhen zulässig. Einfriedungen sind, soweit möglich, zu begrünen.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) 4 HBO

Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem wasserdruchlässigen, begrüntem Belag (Rasenspalt, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder begrünter Versickerungsmulden gemäß ATV A 138 zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) 4 HBO

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen nicht innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen liegen.

Der im Bebauungsplan dargestellte Teil der nicht überbaubaren und nicht mit anderen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen ist zu mind. 50 % grünerisch zu begrünen.

Bei Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den Gehölzlisten (s. A 4) zu verwenden. Bei Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen innerhalb und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden (§ 8 (2) HBO).

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflichplan (mind. M 1 : 200) beizufügen, der neben den bebauten Flächen die Freiflichgestaltung mit Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen wie Erhaltung von Gehölzen, Neuanlage von Pflanzflächen und die Art ihrer Bepflanzung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt.

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

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Branchwasserentlastung (Grünflächenbewässerung, Toiletenspülung 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 gem. § 87 (2) 4 HBO

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

1. Lärmschutz

Die Wohnbauflächen liegen im Bereich einer lärmbelasteten Straße. Die Anordnung der Wohnräume ist dementsprechend zu konzipieren; auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Schallschutzfenster, Dämmung der Kollaudenstäben und dämmwandigen Heizkörpernischen etc.). Forderungen gegenüber der Stadt Bensheim oder der Straßenbauverwaltung bzgl. Lärmschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.

2. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, sowie Fundamente etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu belehren.

3. Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen sind die Vorschriften zur Freiflichgestaltung bis zur Anzeige der Baufertigstellung zu erfüllen und bei der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. In Ausnahmefällen kann eine jahreszeitlich bedingte Fristverlängerung von bis zu 6 Monaten gewährt werden.



Erläuterung der Planzeichen gem. PlanzeichenVO 90

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
- Früstrichtung
- Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Laubbaum (Erhaltung / Neupflanzung)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche - Zweckbestimmung Reitplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Vermauerung in m
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes BA 40 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen der Grundkarte

- 314 Vorhandene Bebauung (mit Hausnummer)
- Umzäunung
- Graben (mit Brücke)
- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet Bergstraße - Odenwald
- Stadtgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücknummern

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- Die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816)
- Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

Gemarkung Auerbach
Flur 4: Nr. 65/1, 65/2, 66/1, 69/1

Verfahrensvermerke

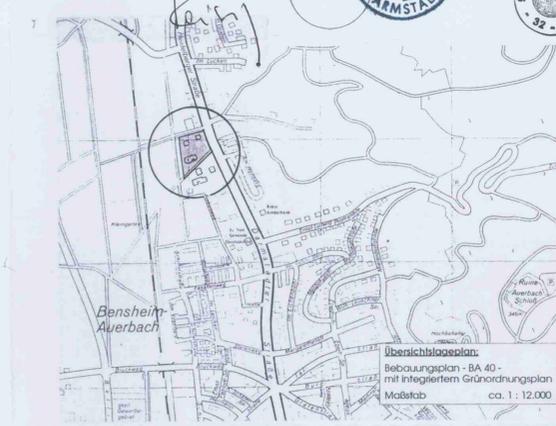
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.11.97
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.98
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.97
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.01.98
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.98 bis 27.02.98
- Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 07.05.98

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

Bensheim, den 10. JUNI 1998

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 12.08.1998

Genehmigt am 30.07.1998
Az.: V 32.2.6100/04 - Bausch
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlhous BDLA
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim
Tel. 06251-64252 • Fax-65529
006-31-002-2973-004-40-00

Projekt: Bebauungsplan - BA 40 - mit integriertem Grünordnungsplan
Planinhalt: Entwurf

Bearb.: WM/WH Blattmaß: 1.15 x 0.55 Stand 04/1998 Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE - KATASTERAMT
Heppenheim, den
im Auftrag