Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 43 "Ecke Karlsbader Straße/B3"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Auerbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 507/1, Nr. 507/3, Nr. 508, Nr. 528/11 (tw.), Nr. 545/2 und Nr. 546/2

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 4 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21 a BauNVO

Der Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Die Garagengeschosse der Tiefgarage sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche von Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Tiefgaragen nicht zu berücksichtigen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind. Die zeichnerisch festgesetzten drei Einzelbaufenster können durch ein Tiefgaragengeschoss verbunden werden.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen („Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen", hier: Stellplätze bzw. Tiefgarage) zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Große Laubbäume

Spitzahorn (Acer platanoides) | Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre) | Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria) | Vogelkirsche (Prunus avium)
Speierling (Sorbus domestica)

Kleine Laubbäume

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)
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')

Einheimische Sträucher

Feldahorn (Acer campestre) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hainbuche (Carpinus betulus) | Schlehe (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas) | Strauchrosen i.S.
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea) | Hundsrose (Rosa canina)
Hasel (Corylus avellana) | Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (Cornus sanguinea) | Hibiscus
Kolkwitzia | Liguster (Ligustrum i.S.)
Heckenkirsche (Lonicers i.S.) | Magnolien (Magnolia i.S.)
Zierapfel (Malus i.S.) | Hundsrose (Rosa canina)
blaue Hecht-Rose (Rosa glauca) | Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
Strauchrosen (Sorten) | Öhrchen-Weide (Salix aurita)
Holunder (Sambucus nigra) | Flieder (Syringa i.S.)
Schneeball (Viburnum opulus) | Eiben (Taxus i.S.)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) | Flieder (Syringa vulgaris i.S.)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (Buxus semp. i.S.) | Bartblume (Caryopteris clandonensis)
Scheinquitte (Chaenomeles) | Hortensien (Hydrangea i.S.)
Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense') | Heckenkirsche (Lonicera i.S.)
Garten-Jasmin (Philadelphus) | Fingerstrauch (Potentilla)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia) | Apfelrose (Rosa villosa)
Strauchrosen | Gelbe Stein-Weide (Salix balsamifera mas)
Kugel-Weide (Salix purpurea nana) | Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Weigelie (Weigela i.S.) | Eiben (Taxus i.S.)
Beeren-Sträucher

Geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus) | Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare) | Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea) | Buxbaum (Buxus sempervirens)
Rosa rubiginosa

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium) | Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten) | Hopfen (Humulus lupulus)
Wilder Wein (Parthenocissus) | Kletterrosen, Efeu (Hedera helix)

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° auszubilden.

Die Tiefgaragendecke ist zu begrünen, soweit sie nicht als Stellplatzfläche oder Wege- und Fahrfläche genutzt wird.

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dunkle Farben sind zur Gliederung zulässig; sie dürfen jedoch max. 10 % der Fassadenoberfläche ausmachen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig, bestehende Mauern können erhalten werden. Straßenseitig ist eine Einfriedungen nur mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder begrünte Drahtgitterzäune oder Staketenzäune zulässig.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Karlsbader Straße in die Darmstädter Straße ist von sichtbehindernden Einfriedungen (Hecken, Zäune) über 0,80 m Höhe über Straßen-OK freizuhalten.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (auch Tiefgaragendecke) sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Karlsbader Straße in die Darmstädter Straße ist von sichtbehinderndem Bewuchs, Nebenanlagen etc. über 0,80 m Höhe über Straßen-OK freizuhalten.

4. Abstandsflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO

Die Abstandsflächen der Gebäude sind gemäß § 6 HBO zu bemessen. Da der ursprüngliche natürliche Geländeverlauf innerhalb des Planbereiches durch frühere Bebauung bzw. deren Abbruch nicht mehr festgestellt werden kann, wird als Bezugshöhe für die Bemessung der Wandhöhe der in den Schnitten eingetragene Höhenverlauf der Karlsbader Straße anstelle des früheren natürlichen Geländes herangezogen. Das örtlich angetroffene Gelände bleibt dort maßgebend, wo es über dieser angenommenen Höhe liegt.

C Hinweise

1. 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.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

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.

3. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m^3/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die nach DIN 14090 erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind mit den Bauantrags- bzw. Bauanzeigeunterlagen nachzuweisen.

4. Energetische Optimierung

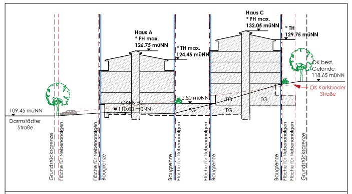
Auf die erheblichen CO2- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren. Zur Nutzung dieser Einsparpotentiale bietet die Stadt Bensheim Informations- und Beratungsmöglichkeiten an.

5. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser

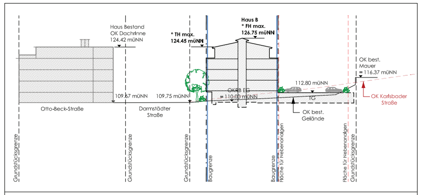
Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Es liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht. Ein Gutachten zu Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.



Systemschnitt A - A M=1:500



Systemschnitt B - B M=1:500

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(Linie)	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(gelbe Fläche)	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(schraffierte Fläche)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Ein- und Ausfahrten, private Gehwege	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(Linie)	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(Punktlinie)	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(Symbol)	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(Symbol)	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(rote Strichlinie)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze	
Tg	Tiefgarage	
(Strichlinie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
(graue Fläche)	Gebäude Bestand	
(Symbol)	Bebauungsvorschlag	§ 9 Abs. 7 BauGB
(grüne Fläche)	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: zu begrünende Flächen	

Kenn-buchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First-höhe	Traufwand-höhe
A	WA Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	IV	0,4	1,2	Zeltdach 10° - 25° a.T.	siehe Schnitt 1)	siehe Schnitt 1)

1) Festgesetzt werden die mit " * " gekennzeichneten Höhen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 26.11.1998

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 05.12.1998

Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 13.09.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 24.10.2007

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 01.11.2007 bis 03.12.2007

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 24.10.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 13.03.2008

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 15.03.2008

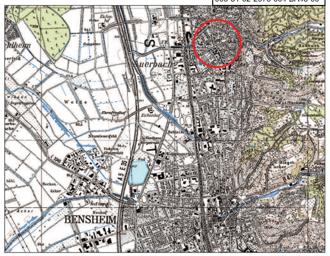
Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2973-004-BA43-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 43
"Ecke Karlsbader Straße/B3"
in Bensheim-Auerbach

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	41.006
Datum:	März 2008	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	BJ/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7, 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 -12
64625 Bensheim
e-mail info@s2ip.de
http://www.s2ip.de