



STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN BA 45 "NÖRDLICH STARENWEG" / 2. TEILBEREICH

Für die Flurstücke: Gemarkung Auerbach, Flur 4, Nr. 31/2, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 34/2, 181/6 und 360/8 teilweise.

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN	
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 02.09.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 02.10.1999
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am 21.12.2000
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.03.2001
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.03.2001 bis 20.04.2001
Erneute Beteiligung der Bürger gem. § 3 (3) BauGB und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (4) BauGB	bis 20.07.2001
Beschluss der Abwägung aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.08.2001
Beschluss der Abwägung aus der eingeschränkten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.08.2001
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am 30.08.2001

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Born
 Erster Stadtrat

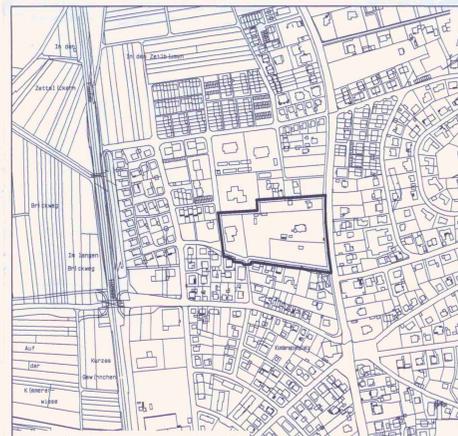
Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Born
 Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1967 (BGBl. I, S. 285), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309),
- die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandung vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1984 (GVBl. I, S. 476, 566)



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 45 "Nördlich Starenweg" / 2. Teilbereich

006-31-002-2973-004-45-00_2T

MST.: 1:500	DATUM: Juli 2001	GEZ.: Hö/ej
PROJ.NR.: 612	BLATT: 3,1	
GEA.: 25.06.01/Ae	GEA.: 20.07.01/ej	GEA.: 06/25/1085/0

SARTORIUS + PARTNER
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
 64625 Bensheim
 Tel.: 06251/1085-0
 Fax.: 06251/108510

LEGENDE

(nach Planzeichenvorordnung von 1990 - PlanZF 90, BGBl. 1991 S. 58)

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
---	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
---	Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
■	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
■	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
■	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fussgängerbereich	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
■	Anpflanzen / Erhaltung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
■	Anpflanzen / Erhalten Sträucher	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
■	Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
■	Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Pkw-Wendeflächen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
---	Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 Abs.4 BauNVO und § 16 Abs.5 BauNVO
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgräben, Rettungsweg und Feuerwehrzufahrt zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
---	Umgrünung von Grünanlagen (Essenblöcke), die dem Denkmalschutz unterliegen ("Nördliches Villengebiet")	§ 9 Abs.6 BauGB
---	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Standort Müllbehälter am Tag der Müllabholung	§ 9 Abs.1 Nr.12 und Nr.14 BauGB
---	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
---	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
---	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
---	Vorschlag Grundstücksteilung	
---	Vorschlag Bebauung	
○	Kontrolldeckelhöhe, Quelle: Awa-Servierband Mittlere Bergstraße	
○	Alle Messangaben sind unverbindlich und vor Ort zu überprüfen	

Kenn-Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Firsthöhe	Traufwandhöhe
A1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II 0,2 0,6	Sattel-, Walmen- und Zeltdach 29° - 40° a.T.	12,50	7,00
A2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II 0,4 1,0	Sattel-, Walmen- und Zeltdach 29° - 40° a.T.	13,00	7,50
B	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II 0,35 0,7	Sattel-, Walmen- und Zeltdach 29° - 40° a.T.	11,00	7,00
C	Fläche für Gemeinbedarf hier: Kindergarten	offen	---	---	---	---

- Von den nach § 6 BauNVO in einem "M" zulässigen Nutzungen sind Vergnügungststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Ferner werden die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- Bezugspunkt: Straßenseitenkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. (Für Bereich A: Darmstädter Straße).
- Von den nach § 4 BauNVO in einem "WA" zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- Bei Zwerchhäusern und Traufgebälde bis maximal 5,00 m Breite sind Überschreitungen der zulässigen Traufwandhöhe bis maximal 1,5 m unter die festgesetzte Traufwandhöhe zulässig.
- Für den Zwischenbaukörper im Bereich A2 (siehe zeichn. Darstellung) ist ein Flachdach zulässig. Die Höhe des Flachdaches darf die zulässige Traufwandhöhe um max. 1,0m überschreiten (Altka, etc.).

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 19 (4) BauNVO sowie § 23 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in vier Teilbereiche aufgeteilt. Der Teilbereich A (A1 und A2) wird als „Mischgebiet, M“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig: Vergnügungststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Ferner werden die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Der Teilbereich B wird als „Allgemeines Wohngebiet, W“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig: Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

Der Teilbereich C wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sozialen Zwecken dienende Einrichtung, hier: Kindergarten festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte sind einzuhalten.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländegrenze, durch die das Baugelände lediglich unterbaut wird bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Unberücksichtigt bleiben ebenerdige Stellplätze und Zufahrten, sofern diese mit teilbezogener und wasserundurchlässiger Oberfläche hergestellt werden (§ 19 (4), Satz 4 Nr. 1).

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Nach § 16 (6) BauNVO ist die Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch ein weiteres Vollgeschoss im Teilbereich A (A1 und A2) ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Oberkante der darüber liegenden Geschosse im Mittel mehr als 1,50 m unter dem Bezugspunkt Oberkante bestehende Fahrbahnkante B 3 in Fahrbahnmitte gemessen senkrecht vor Grundstücksfläche befindet.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z. B. Ecker, Balkone und Wintergärten geringfügig überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Geländebau nach HGO zu den benachbarten Grundstücken abgrenzbar ist.

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Teilbereich B sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohnkernhöhen wird im Teilbereich B auf maximal zwei in Grundstück festgesetzt.

Die innerhalb der Umräumung von Mülltonnen und sonstigen Müllkammerbehältnissen ist innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Die Umräumung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig, sofern die Stellplätze mit wasserundurchlässigem Pflaster befestigt werden und durch geeignete bauliche Maßnahmen ausgeschlossen wird, dass Müllbehälter von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Müllstandplätze sind in den Freizeitanlagen zu den Baueinrichtungen auszuweisen.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Im Bestand sind Stellplätze sowie deren Zufahrten im Teilbereich B auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 10m ab öffentlicher Straße zulässig.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln. Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück im Teilbereich B ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher nachzuweisen.

Zufahrten zu den ab Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Bereichen sind im Teilbereich A (A1 und A2) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 350 m² festgesetzt.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die nachrichtigen festgesetzten Heckenanpflanzungen sind als Gehölze der nachfolgenden Liste herzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

In Gärten sind in der Gartenfläche vorzugsweise folgende Arten zu pflanzen:

Laubbäume
 Aste
 Obstbäume (Hoch- und Halbstämme) Kitzchen Weide (Salix caprea mas)
 Zierkirsche (Prunus i.s.) Magnolien (Magnolia i.s.)
 Zierpappel (Malus i.s.) Maulbeere (Morus alba, Morus nigra)
 Felsenbirne (Amelanchier lamarkii) Rot-Edel (Crataegus laevigata Paul's Scarlet)

nittelhölzer
 Feldahorn (Acer campestre) Vogelbeere (Sorbus aria)
 Mehlbeere (Sorbus aria) Vogelkirsche (Prunus avium)
 Spierlärche (Sorbus domestica) Weibahn (Aegilops regia)

große
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Hainbuche (Carpinus betulus) Linde (Tilia platyphyllos)
 Buche (Fagus sylvatica) Eiche (Quercus robur)

Stäbchen
 60-150 cm
 Buchsbaum (Buxus semp. i.s.) Bartblume (Caryopteris clandonensis), Scheinquell (Chaenactis), Hortensien (Hydrangea i.s.), Liguster (Ligustrum vulg. Ledner), Heckenkirsche (Lonicera i.s.), Garten-Jasmin (Forsythia), Fingerringel (Potentilla), Brennholz (Rosa spinescens), Apfelrose (Rosa alba), Strauchrose, Gelbe Stiele Weide (Salix babingtoniana), Kugelweide (Salix purpurea nana), Rosenhain-Weide (Salix rosmariniifolia), Weigelt (Weigela i.s.), Eiben (Taxus i.s.), Beren-Erdbeere

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Erhaltung Bäume“ bzw. „Erhaltung Sträucher“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (HGO). Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsstätten bei Baumaßnahmen.

Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen gemäß A 4, vorgezogen werden. Abfolge sind zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengrößen, Breitspaltplaster oder anderen verschleißtauglichen und teilbezogenen Materialausstattungen, haben den nach Festsetzung im Plan zulässigen Dachneigungen sind für Garagen und Carports auch Flachdächer (bis 10° Neigung) zulässig. Flachdächer von Carports und Garagen sind externer zu begrünen.

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

Die Errichtung von Einfriedungen zur Abgrenzung des Grundstücks bzw. die Errichtung von Stützmauern ist im Teilbereich B nur mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser zu erzeugen (§ 58 HVO), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassererzeugung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktionschtheit zu treffen.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen, zur dezentralen Verankerung von nicht schädlich veranlagtem Niederschlagswasser gemäß A1 Vordrainage A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Errichtung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht ein.

4. Befestigung privater Straßen- und Wegeflächen § 87 (1) Nr. 1 HBO

Private Straßen- und Wegeflächen sind mit wasserundurchlässigem Material auszubetonieren oder seitlich in die Grünflächen zu einbauen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Teilbereichflächen A1 und A2 zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Nördliches Villengebiet“ in Bensheim Auerbach befinden. Zu Bauarbeiten in diesem Bereich ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu befragen.

2. Pflanzabstände

Bei Überschreitung eines Abstands von 250 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neuverlegung 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 Versorgungsgeber zu ergreifen.

3. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor der Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Schichtwässer durchzuführen.



Hinweis: Die Baulinien an den Grundstücksgrenzen gelten nur für die festgesetzten Stellplätze und Garagen.