



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 48 "Südlich der Blücherstraße"

ST Auerbach, Flur 3, Flurstücke 53/3, 54/1, 57/1

und 59 (teilweise)



PLANZEICHEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkplätze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhalten: Bäume

Regelungen für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Kulturdenkmal (Toranlage)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- Vorgeschriebene Hauptfrüchtigung
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Ein- und Ausfahrt

Bau-gebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dach-neigung	max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt	max. Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt
A	WA ¹⁾ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II 0,4 0,8	25° - 35° a.T.	12,50 ³⁾	7,50 ³⁾
B	WA ¹⁾ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II 0,3 0,6	25° - 35° a.T.	11,50 ⁴⁾	7,50 ⁴⁾
C	WA ¹⁾ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II 0,3 0,6	25° - 35° a.T.	9,50 ⁴⁾	6,75 ⁴⁾
D	WA ¹⁾ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II 0,3 0,6	25° - 35° a.T.	12,50 ⁴⁾	7,50 ⁴⁾
E	WA ¹⁾ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II 0,35 0,7	25° - 35° a.T.	12,50 ⁴⁾	7,50 ⁴⁾

1) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
 2) Es gilt "offene Bauweise", abweichend hiervon ist im Falle einer realen Grundstücksteilung eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
 3) Hauptfrist: Bezugspunkt = Höhe Oberkante Fahrbahn der Darnstädter Straße (B3) in Straßenmitte senkrecht vor Gebäudemitte.
 4) Bezugspunkt = Höhe Oberkante Fahrbahn der geplanten Erschließungsstraße in Straßenmitte senkrecht vor Gebäudemitte.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO

- 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 z. B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten wird.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Größe von 15 m² zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
3.1 Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der nachstehenden Liste zu verwenden. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer oder kleiner Baum der unten genannten Liste anzupflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen sind große bis mittelgroße Bäume gemäß der unten genannten Liste anzupflanzen. Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden folgende Arten empfohlen:

Große Laubbäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*).
Mittelgroße Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aria*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (*Juglans regia*).
Kleine Laubbäume: Obstbäume (Hoch- und Halbstämme), Kätzchen-Weide (*Salix caprea* mas), Zierkirschen (*Prunus i.s.*), Magnolien (*Magnolia i.s.*), Zierpflaume (*Malus i.s.*), Maulbeerbaum (*Morus alba*, *Morus nigra*), Felsenbirne (*Ameletier lamarkii*), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Flieder (*Syringa vulgaris* i.s.).
Einheimische Sträucher: *Acer campestre* (Feldahorn), *Lonicera xylostem* (Heckenkirsche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Strauchrosen i.s.*, *Cornus sanguinea* (Blut-Hartriegele), *Rosa canina* (Hundsrose), *Corylus avellana* (Hase), *Sambucus nigra* (Holunder), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster).
Sträucher, 150-250 cm: Hartriegele (*Cornus sanguinea*), Hibiskus, Kolkwitzia, Liguster (*Ligustrum i.s.*), Heckenkirsche (*Lonicera i.s.*), Magnolien (*Magnolia i.s.*), Zierpflaume (*Malus i.s.*), Hundsrose (*Rosa canina*), blaue Hecht-Rose (*Rosa glauca*), Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*), Strauchrosen (Sorten), Oliven-Weide (*Salix aurita*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa i.s.*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Eiben (*Taxus 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*), Biberwelle (*Rosa pimpinellifolia*), Apfelfrose (*Rosa villosa*), Strauchrosen, Gelbe Stein-Weide (*Salix balsamifera mas*), Kugel-Weide (*Salix purpurea nana*), Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*), Weigelle (*Weigela i.s.*), Eiben (*Taxus i.s.*), Beeren-Sträucher.
Geschichtene Hecken: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*), Hartriegele (*Cornus sanguinea*), Buxbaum (*Buxus sempervirens*), *Rosa rubiginosa*.
Kletter- und Rankpflanzen: Jelaenderleber (*Lonicera caprifolium*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Clematis (Sorten), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus*), Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*).

3.2 Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtfläche sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stck./fm Wand). Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

4. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachdeckung ist unzulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzzäune, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Als max. Höhe ist hierfür festgesetzt: zur Straße hin 1,50 m, zu rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen 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 und durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen, dass Abfallbehälter von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Müllstandplätze sind in den Freiflächenplänen zu den Bauanträgen auszuweisen.
- Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen und teilbegrünten Materialien auszubilden. Neben dem nach Festsetzung im Planteil zulässigen Dachneigungen sind für Garagen und Carports auch Flachdächer (bis 10° Neigung) zulässig. Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksstellen, soweit diese nicht für Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Gartenflächen).

C. Festsetzungen gemäß § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz

1. **Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**
Um den Wasserverbrauch zu schonen und die Wasseranlagen 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 1989 Regenwasser-nutzungsanlagen Teil 1 zu treffen. 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. den bei einer Genehmigungsfreistellung 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.

D. Hinweise

- Denkmalschutz (§ 20 HDöSchG)**
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 HDöSchG 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.
- 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 Versorgungsleiter zu errichten.
- Baugrund / Grundwasserstände**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasser-aufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen. Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der Bemessung der Gebäude ist der jeweils maximal gemessene Grundwasserspiegel an der geltenden Referenzmessstelle anzusetzen. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserversorgung zu beachten.
- Löschwasserversorgung**
Zur Brandentlastung muss eine Wassermenge gem. DVWG Arbeitsblatt W 405 von 96m²/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck 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.
- Immissionschutz**
Im Plangebiet "A" kann der zulässige Immissionsrichtwert von 49 db(A) für Wohngebiete in der Nacht gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - an den straßenseitigen Fassaden überschritten werden.

PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2002
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2002
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 01.11.2002 bis 06.12.2002
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom 28.10.2002
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.02.2003
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.02.2003 bis 28.03.2003
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 25.09.2003

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

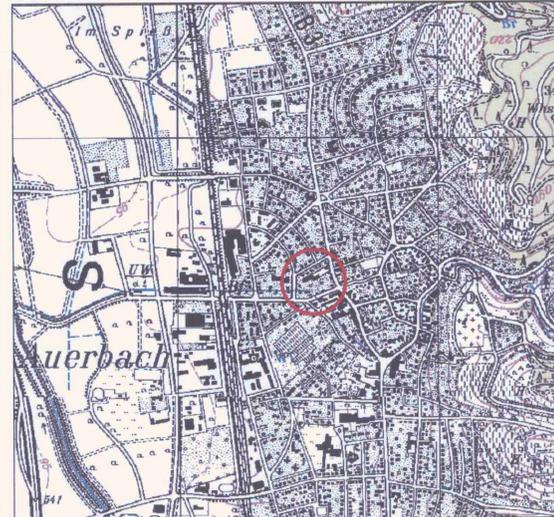
Der Magistrat der Stadt Bensheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 28.05.2005

Der Magistrat der Stadt Bensheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichensverordnung (PlanZVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Übersichtsplan 006-31-002-2973-004-48-00

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 48

"Südlich der Blücherstraße"

MSK: 1:500 DATUM: September 2003 GEZ: us

PROJ.NR.: 776 BLATT: 3.0

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

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