

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Vorhabenplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich, sofern nicht in der Festsetzung ausdrücklich anderes formuliert ist. Die rechtlichen und sonstigen Festsetzungen der Planerstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. 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

Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet, WA“ festgesetzt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich unzulässig.

Die Geschosshöhe wird nach den Außenflächen aller Vollgeschosse ermittelt. Andere als Vollgeschosse bleiben unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ist gemäß der in der Nutzungstabelle festgesetzten GRZ nachzuweisen. Sie darf 60 m² je Grundstück jedoch nicht überschreiten.

Aufbau des Wohngebäudes: Regende Stellplätze sind in nach Stellplatzanzahl erforderlichen Umfang durch Balkonen an das Wohngrundstück anzubinden und können bei der Ermittlung der GRZ und GFZ zur Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

Für die Garagen- und Stellplatzgrundfläche wird eine Überbauung bzw. Befestigung bis zu 100 % der Grundstücksfläche zugelassen.

Die überbaubaren Flächen („Baufenster“) sind durch Baugrenzen und Bauflächen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, wie z. B. Ecken, Balkone und Wintergärten sind bis 1,50 m zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind. Terrassen, Freizeitanlagen und Terrassen (einschließlich des erforderlichen Stützwerks) sind bis zur Höhe des Erdgeschossbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nicht in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

Der Verzorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baufenster nur unterirdisch zulässig. Anlagen zur Erdgas- und Stromversorgung sowie zur zentralen Wärmeversorgung sind außerhalb der Baufenster auch oberirdisch zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsanlagen entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Vorhabenplan ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Anstelle der Garagen sind auch Stellplätze zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind folgende Arten zu verwenden:

- Bäume
1 Tilia cordata (Winter-Linde), H. Zw., 18-20
2 Acer campestre (Feldahorn), H. Zw., 18-18
3 Sorbus arbo (Meißener), H. Zw., 16-18
4 Carpinus betulus (Hainbuche) (Hainbuche), Heister, Str., 250-300

Die Pflanzenabstände zur Nachbargrenze gem. Hess. Nachbarrecht (mind. 1,50 m) sind einzuhalten.

geschnittene Hecken

Entlang der Straßen und Fußwege sind an den gekennzeichneten Stellen zur Einkerbung der Grundstücke geschnittene Hecken, Höhe bis zu 1,50 m vorzusehen. Dabei sind folgende Arten anzupflanzen:

- 1 Carpinus betulus (Hainbuche)
2 Ligustrum vulgare (Liguster)
3 Acer campestre (Feldahorn)

Struchelformen im DG und/oder Fehlbäume Straße und Ausweichfläche für Ersatzpflanzung einfügen

In dem 3 m breiten Streifen Privates Grün entlang der Fehlbäume Straße ist eine mindestens zweifache freiwachsende Hecke anzupflanzen. Es sind Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn)
Cornus alba (Kornelrösche)
Cornus mas (Kornelrösche)
Cornus sanguinea (Blau-Heidebeere)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Häidel)
Ligustrum vulgare (Liguster)

- Lonicera xylosteum (Heckenrösche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Strawberries I.S. (Händchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

Dachbegrünung

Die Dachflächen der Garagen sind extensiv zu begrünen.

Fassaden

Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Empfehlungen für Gartenelemente

Je Wohngrundstück wird empfohlen, einen Baum gemäß unten genannter Liste anzupflanzen. Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden folgende Arten empfohlen:

Sträucher

60-150 cm
Buxbaum, Bartramia, Schneeball, Hortensien, Liguster, Ledeborn, Heckenrösche (Sorten), Philadelphus, Potentilla, Eibennelrose, Apfelsrose, Rosen, Gelbe Stach-Weide, Kugel-Weide, Rosmaring-Weide, Weigela, Eiben, Beeren-Sträucher

Laubbäume

kleine
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)
Zieräpfel
Felsenbirne
Fleider

mittlere
Feldahorn (Acer campestre)
Meißener (Sorbus arbo)
Spierlilie (Sorbus domestica)

große
Spitzahorn (Acer platanoides)
Buche (Fagus sylvatica)

Bepflanzung zwischen Terrassen

geschlossene Hecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Hartriegel, Buxbaum, Rosa rubiginosa
Spindelholz
Sichtschutzzaun mit Kletter- und Rankpflanzen

Kletter- und Rankpflanzen

Jeilgenpflanze, Hydrangea petiolata, Clematis (Sorten), Hopfen, Wilder Wein, Kletterrosen, Efeu, Blauregen

Sonstiges

Pflanzungen außerhalb der festgesetzten Standorte sind auch mit standortfremden Ziergehölzen zulässig.

Die Flächen zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zugwege, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Sofort nach Herstellung der Lärmschutzwand die bestehende Baumhecke entlang der Bahn entfernt werden muß, ist diese innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Wand gemäß Pflanzstellung wiederherzustellen. Dabei sind ausschließlich Pflanzen der obigen Liste zu verwenden.

Bei Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahn sind die den Bahngewannen entsprechenden Mindestpflanzabstände in Abhängigkeit von der Endwuchshöhe einzuhalten, damit der Baubetrieb nicht gefährdet wird.

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind pflichtgemäß anzulegen und zu unterhalten. Je Wohngrundstück ist ein Baum gemäß obiger Liste zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Vorhandener Bewuchs mit Stammdurchmessern größer 10 cm ist zu schonen, soweit dies bei Durchführung der nach den Festsetzungen des Planes zulässigen baulichen Anlagen möglich ist.

Die Baumhecke entlang der Bahn soll bei der Durchführung der Lärmschutzmaßnahme „Lärmschutzwand“ soweit möglich erhalten werden. Hierzu können die vorhandenen Bäume und Sträucher durch fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.

Die Baumreihe entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist durch Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Nach Planfestsetzungen herzustellender zusätzlicher Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe bis zu 4,00 m über Oberkante der Bundesbahnstrecke zu der im Plan gekennzeichneten Stelle zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der bahngewannen Seite hochabsorbierend auszuführen. Sie ist über den Geltungsbereich hinaus wie dargestellt gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Bauschnitts zu verlängern (§ 12 (4) BauGB). Eine Verbindung zur südlich angrenzenden Schallschutzmaßnahme (Wilms-Gelände) ist herzustellen. Die Lärmschutzwand ist, soweit technisch (sach schalltechnisch) möglich, nach Osten an den Böschungsfuß der Bahnabschlag zu verschieben.

Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesundes Wohnen sind die in nachstehender Tabelle 1 dargestellten Lärmpegelbereiche bei der Bemessung der Außenbauteile des Gebäudes zu berücksichtigen. Die nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Schaltniveaus der Außenbauteile (Tabelle 2) sind bei der Auslegung zu gewährleisten. Für alle im Plan nicht gekennzeichneten Fassaden gilt Lärmpegelbereich I. Es wird empfohlen, Außenbauteile auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite auszuordnen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Tabelle 2: erforderliches bewertetes Schaltniveau nach R_w nach DIN 4109

Fassadenziffern

Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche

Für Schallschirme im Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lärmsegmenten empfohlen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Dachgebäude sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter sein als das 0,5-fache der jeweiligen Traufbreite.

Schornsteine sind zulässig.

Innerhalb einer Häuserzeile ist nur eine einseitig Dachneigung zulässig. Die Traufeneindehung darf je Häuserzeile maximal an zwei Grenzen vorkommen. Im Übrigen sind die Traufeneindehungen benachbarter Gebäude gleich herzustellen.

Befestigte Terrassen dürfen eine Größe von 15 m² nicht überschreiten. Die befestigten Flächen für Hauswege und Müllstellplätze sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Pflastersteine, Dreiflügelplaster oder anderen verkehrsmäßig geeigneten Materialien) auszubilden oder zeitlich in Grundflächen zu verankern.

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

Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Mischabzäunungen nur in einer Höhe von maximal 1,20 m und in dunkelgrüner Farbe zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden und mit Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. A. 5.2 begrünt werden.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an der Straßeneinfriedung und in Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Tore und Zäune sind im Bereich der Stellplatzzufahrten unzulässig.

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

Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Pflastersteine, Dreiflügelplaster oder Schotterrasen) auszubilden.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

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

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), wird für die Gartenbegrünung und Toiletenspülung eine Niederschlagswassernutzung empfohlen.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Anlagen sind Regenrohren unmittelbar an den Fallrohren der Dachabdeckung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

Nicht verweilendes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist über private Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 130 anzulegen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Versorgungsstellungen

Bei Unterbrechung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsstellungen 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.

2. Einteilung von Grundwasser in die Kanalisation

Erforderlich geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwasserkanalisation einzuleiten.

3. Grundwasserschutz (WWG)

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

4. Denkmalschutz (§ 29 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Schichten, Stützmauern, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind zu unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

5. vorbeugender Brandschutz

Das Arbeitsblatt V 405 ist bei Realisierung der Vorhaben hinsichtlich Brandschutz zu beachten.

Stadt Bensheim Vorhaben- und Erschließungsplan

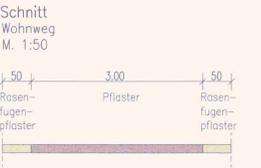
Für die Flurstücke: Gemarkung Bensheim Flur 18: 153/3, 154/16, 630/3 teilweise



LEGENDE (nach Planzeicherverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)
Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like Grenzlinie, Straßenbegrenzungslinie, Boulinie, Baugrenze, vorgeschriebene Firstrichtung, Anpflanzen/Erhalten Bäume, etc.

Table with 7 columns: Kennziffer, Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachneigung, Firsthöhe, Traufwandhöhe. Row 1: 1, WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), geschlossen, II, 0,4, 0,8, 25° - 40° a.T., 11,60, 7,00

- 1) als Strassen OK gilt die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstrasse oder des Wohnweges in Gebäudemitte senkrecht zur Strassenachse gemessen in Weg- bzw. Strassenmitte auf der Seite des Hauseingangs.
2) Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ sind die Flächen der außerhalb des Wohngrundstücks liegenden Stellplätze und Garagen, welche durch Baulast dem Wohngrundstück zugeordnet sind, zur Grundstücksfläche zuzurechnen.
3) Für Reihenhäuser: "abweichende" Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (siehe Plandarstellung)



PLANVERFAHREN

Einleitung: Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 27.11.1999 beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim (Seal and Signature)

Beteiligungsverfahren: Nach Prüfung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 07.12.1998 bis 15.01.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB), den Trägern öffentlicher Belange am 27.11.1999 übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.01.1999 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim (Seal and Signature)

Beschluß: Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan am 27.05.1999 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim (Seal and Signature)

Ausfertigung: Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Stadt in Kraft und ist seit dem 02.06.1999 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim (Seal and Signature)

RECHTSGRUNDLAGEN

- des Vorhaben- und Erschließungsplanes:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), 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), 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 durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG 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 17. Oktober 1997 (GVBl. I, S. 456),
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)
- Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom 27.05.1999 wird das Verfahren auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Parzellen und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den 02. Juni 1999
Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
Im Auftrag



STADT BENSHEIM "EHEMALIGER SCHLACHTHOF" Vorhabenplan

Table with project details: Mst.: 1:500, Datum: April 1999, Gek.: CS/tr, Proj.Nr.: 433, Blatt/Format: vorh_4.2, Gek.: 09.07.98 ens, Gek.: 26.08.1998 GB, Gek.: 25.11.1998 GG, Gek.:

SARTORIUS + PARTNER PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510