

Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und lexikalischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen die Festsetzungen des ursprünglichen Planes vollständig. Es gelten für den Planbereich ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

1. Betriebe des Baherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind grundsätzlich unzulässig.

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

Gemäß Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. 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 nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

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

Große Laubbäume	
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Mittelgroße Laubbäume	
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>).	

Kleine Laubbäume	
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (<i>Salix caprea mas</i>)
Zierkirschen (<i>Prunus</i> i.S.)	Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)
Zierapfel (<i>Malus</i> i.S.)	Maulbeerbaum (<i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i>)
Rot-Dorn (<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')	

Einheimische Sträucher	
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Blau-Hartiegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa carolina</i>)
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	

Sträucher, 150-250 cm	
Hartiegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hibiscus
Kolkwitzia	Liguster (<i>Ligustrum</i> i.S.)
Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> i.S.)	Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)
Zierapfel (<i>Malus</i> i.S.)	Hundsrose (<i>Rosa carolina</i>)
blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Strauchrosen (Sorten)	Ohrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Flieder (<i>Syringa</i> i.S.)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Eiben (<i>Taxus</i> i.S.)
Feisenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i> i.S.)

Sträucher 60-150 cm	
Buxbaum (<i>Buxus semp. i.S.</i>)	Barblume (<i>Caryopteris diandronensis</i>)
Scheinquitt (<i>Chaenomeles</i>)	Horstenien (<i>Hydrangea</i> i.S.)
Liguster (<i>Ligustrum vulg.</i> 'Lodense')	Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> i.S.)
Garten-Jasmin (<i>Philadelphus</i>)	Fingerstrauch (<i>Potentilla</i>)
Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)
Strauchrosen	Gelbe Stein-Weide (<i>Salix balsamifera mas</i>)
Kugel-Weide (<i>Salix purpurea nana</i>)	Rosmarin-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Weigelia (<i>Weigela</i> i.S.)	Eiben (<i>Taxus</i> i.S.)
Beeren-Sträucher	

Geschnittene Hecken	
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
Hartiegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Buxbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)
Rosa rubiginosa	

Kletter- und Rankpflanzen	
Jelängerjehäber (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clematis (Sorten)	Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i>)	Kletterrosen, Efeu (<i>Hedera helix</i>)

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können die Bäume und Sträucher gerodet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

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

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

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

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steinergäte, 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.

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Stadt einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

5. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

6. Grundwasser, Bauwerksabdichtungen

Für den Planbereich liegen der Stadt Bensheim keine detaillierten geotechnischen Untersuchungen vor. Es ist mit oberflächennahem Grundwasser sowie Hangschichtenwasser zu rechnen. Bei der Stadtverwaltung kann ein Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim“ eingesehen werden.



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BO 7D "Hunsrück"

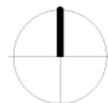
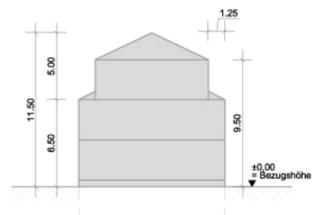
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 10, Flurstücke Nr. 462/1 (tw.), 498 (tw.), 499 und 501.

LEGENDE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung
	Gebäude Bestand
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche
	Bebauungsvorschlag

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung	First-höhe	Traufwand-höhe
8A	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	Zahl der Vollgeschosse II	GRZ 0,25 GFZ 0,5 freigestellt 20° - 45° a.T.	11,50 in m über Bezugspunkt 1)	6,50 2)

- 1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- 2) Bei Staffelgeschossen ist die Traufwandhöhe des Staffelgeschosses auf maximal 9,50 m über Bezugspunkt begrenzt. Die Außenwand des Staffelgeschosses muß hierfür mindestens 1,25 m hinter die Außenwand des darunter befindlichen Vollgeschosses zurückversetzt sein.



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch den Magistrat am 23.11.2005

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB am 15.12.2005

Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB vom 23.12.2005 bis 27.01.2006

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (3) BauGB mit Anschreiben vom 13.12.2005

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 01.06.2006

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 24.06.2006

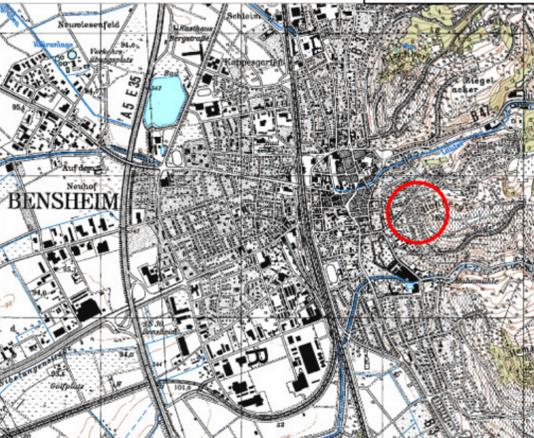
Der Magistrat der Stadt Bensheim

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 006-31-03-2975-004-BO7D-01



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BO 7D "Hunsrück"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	46.005
Datum:	Juni 2006	Plan-Nr.:	S_500
gez.:	BJ	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