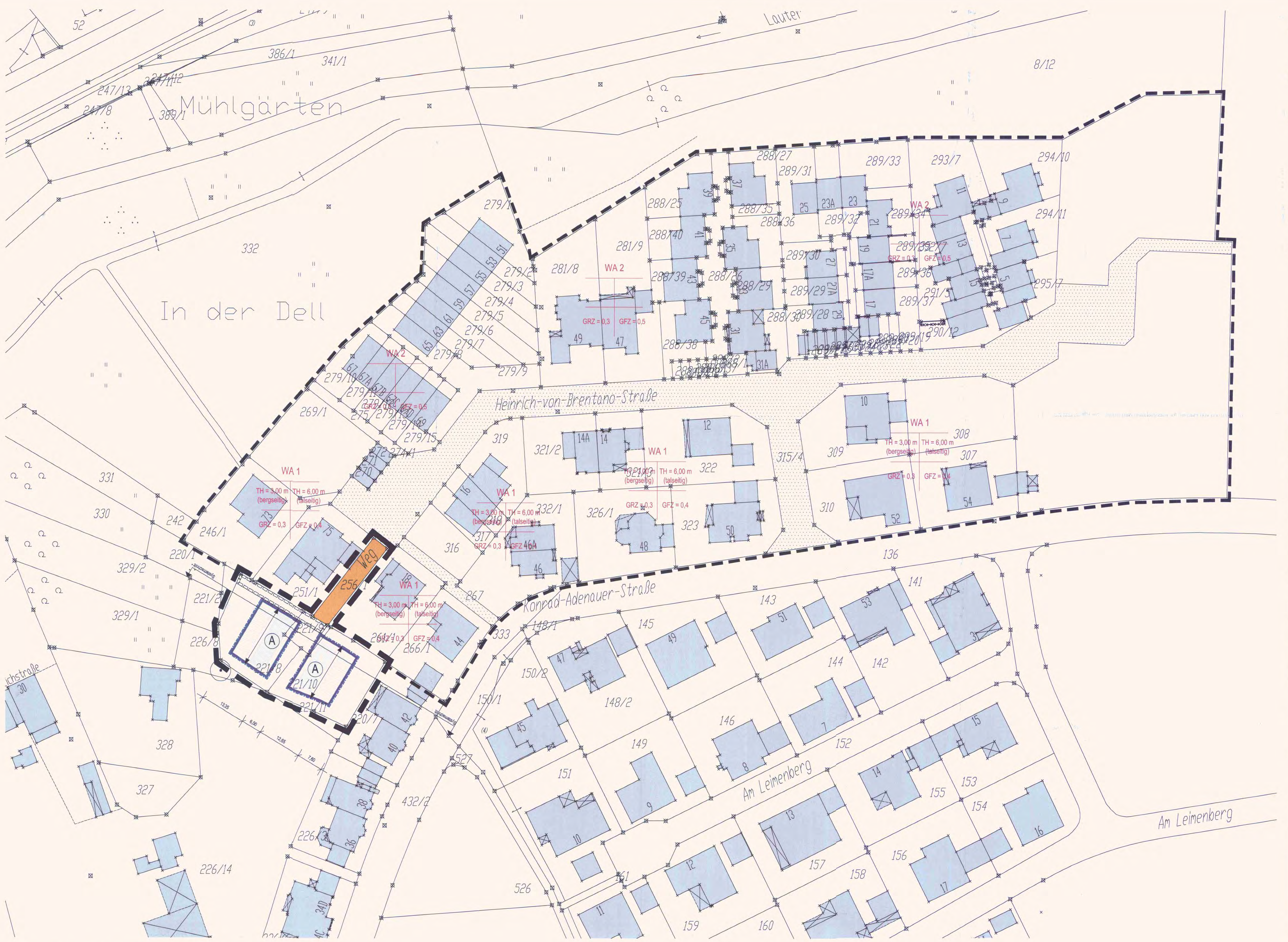
STADT BENSHEIM

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes BO 7E "Leimenberg"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 10, Nr. 221/8, 221/9, 221/10, 256/1; sowie in der Gemarkung Hochstädten, Flur 10, Nr. 6/5, 6/6.



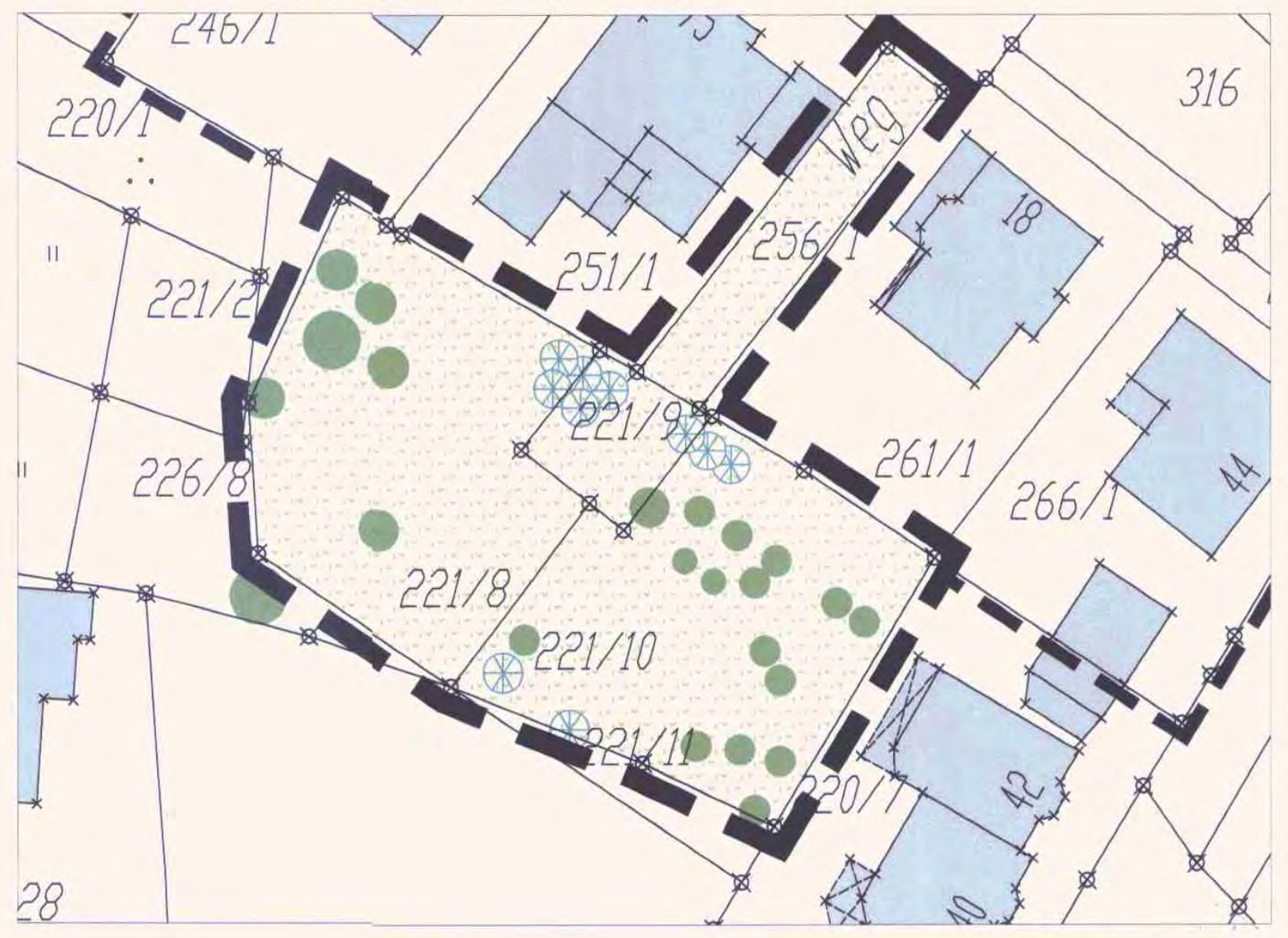
LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

GRZ / GFZ	Grund-/ Geschossflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
☐	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
△E	Bauweise, hier: nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
▬	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
🟧	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
🟩	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
▭	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße, Bensheim	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
⟷	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 81 Abs. 3 Nr. 4 HBO
🟦	Gebäude Bestand	
▭	Bebauungsvorschlag	
▨	Nachrichtlich: Öffentl. Strassenverkehrsflächen außerhalb Geltungsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
⊙	Nachrichtlich: Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
▨	Bestandsplan: Hausgarten, arten- und strukturreich (11.222 B)	
● ⊛	Bestandsplan: Laubgehölze (04.110) / Nadelbäume	

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Dachform Dachneigung	FH (Firsthöhe) / TWH (Traufwandhöhe) (Angaben in Meter über NN)
				GRZ	GFZ		
A	WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	△E	0,3	0,4	Sattel-, Walmdach 22° - 41° a. T.	Festsetzungen gemäß Systemschnitt

BESTANDSPLAN



PLANVERFAHREN

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

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2002

Billigung des Bebauungsplan Vorentwurfes durch den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 17.10.2002

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.10.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.11.2002 bis einschl. 06.12.2002

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2002 bis einschl. 06.12.2002

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2003

Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.03.2003

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2003 bis einschl. 02.05.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2003 bis einschl. 02.05.2003

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 10.07.2003

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

Bensheim, den 25. JULI 2003

Siegel

Herrmann, Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) am 18. OKT. 2003

Bensheim, den 20. OKT. 2003

Siegel

Strauch, Erster Stadtrat

Genehmigt am 16. September 2003
Az.: III 31.2 - 61 d 02/01 - Bensheim 13
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

der Satzung in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- ○ das Baugesetzbuch (BauGB);
- ○ das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- ○ dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
- ○ die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- ○ die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- ○ die Hessische Bauordnung (HBO).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

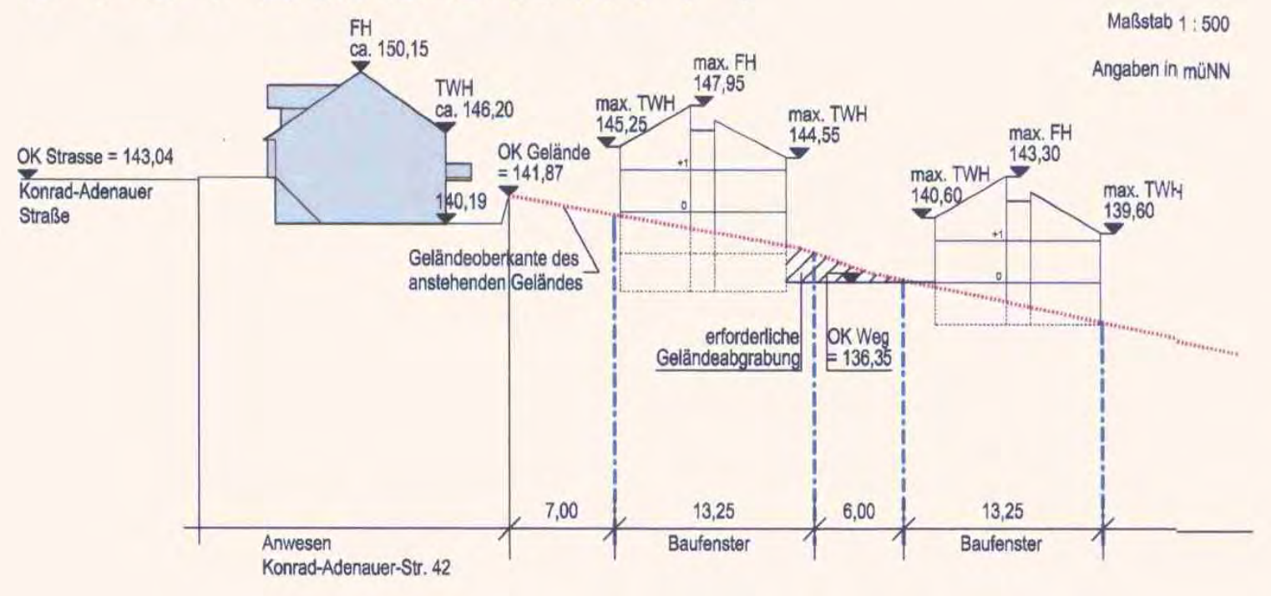
Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes BO 7E „Leimenberg". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen First- (FH) und Traufwandhöhe TWH (als Maß zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes in der gekennzeichneten Schnittebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) bestimmt. Die Angaben in unten stehendem Systemschnitt sind als Obergrenze verbindlich einzuhalten.

SYSTEMSCHNITT



1.2 Für den Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung, bestimmt durch die GRZ / GFZ, gilt: Die maßgebliche Grundfläche baulicher Anlagen ist ausschließlich über die Grundfläche (nach den Außenabmessungen) der untersten Vollgeschosse von Gebäuden zu ermitteln. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

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

2.1 Die überbaubare Fläche (Baufenster) ist gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken dennoch eingehalten werden kann.

3. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

3.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 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.

3.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hochstädten, Flur 10, Nr. 6/5 und 6/6 sind auf insgesamt 1.984 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Auf dem Grundstück Nr. 6/5 (997 m²) ist die intensiv genutzte Wirtschaftswiese in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Es sind hauptsächlich Apfel-Hochstämme und zusätzlich Birne und Walnuß zu verwenden. Die Anzahl der anzupflanzenden Individuen wird auf 15 Stück festgesetzt. Die Pflanzungen sollten vorzugsweise im Herbst erfolgen. Der Pflegeschnitt der Obstbäume ist grundsätzlich zu gewährleisten. Das Grünland ist 1–2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 30. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

b) Auf dem Grundstück Nr. 6/6 (987 m²) ist der Fichten- und eingestreute Rotbuchenbestand zu roden. Als Ersatzpflanzungen sind vorzusehen: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Esche) und Prunus avium (Kirsche). Im oberen Hangbereich ist vorzugsweise Kirsche, im unteren Hangbereich vorzugsweise Esche zu pflanzen. Berg- und Spitzahorn sind gleichmäßig zu verteilen. Die Anzahl der anzupflanzenden Individuen wird auf 300 Stück festgesetzt, die im Verband 1,0 m x 2,5 m anzupflanzen sind.

Die aufgeforstete Fläche ist ausreichend vor Verbiss zu schützen und mit einem mind. 1,50 m hohen Zaungeflecht (Sechseckgeflecht) einzuzäunen.

5. § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Innerhalb der Grundstücke ist ein Leitungsrecht zum Zwecke der Leitungsführung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden. Die Fläche ist jederzeit frei befahr- und begehbar zu halten; bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen und die Andienbarkeit der Einrichtungen zu jeder Zeit sicher zu stellen.

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

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen / Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig. Im folgenden wird eine Auswahlliste für standortgerechte Bäume und Sträucher angegeben:

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus avellana	Haselnuß
Castanea sativa	Esskastanie	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa glauca	Hechtrose
Pyrrus communis	Wildbirne	Rubus fructicosus	Brombeere
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domesticus	Speierling
Salix caprea	Salweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Hochstämmige Obstbäume			

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera pericymemum	Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum auberti	Knöterich

6.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm;
Es ist darauf zu achten, nur nicht maschinell entlaubtes Pflanzgut einzusetzen.

7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

1.2 Pultdächer oder versetzte Pultdächer sind als Sonderformen eines Satteldaches unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung zulässig.

1.3 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-), Schlepp- oder Flachdachgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens $^2/_3$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 1,50 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie. Blecheindeckung ist als Ausnahme zulässig.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 0,80 m über der Geländeoberkante. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

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. Schutz von Versorgungsleitungen:

2.1 Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

2.2 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. Wasserschutzgebiet:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bensheim befindet. Die in der Schutzgebietsverordnung vom 12.07.1983 (St.Anz. 32/83, S. 1613) aufgeführten Verbote für die Zone III sind zu beachten und einzuhalten.

4. Verwenden von Niederschlagswasser:

4.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuauflage) getroffen werden.

4.2 Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal ist genehmigungspflichtig. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

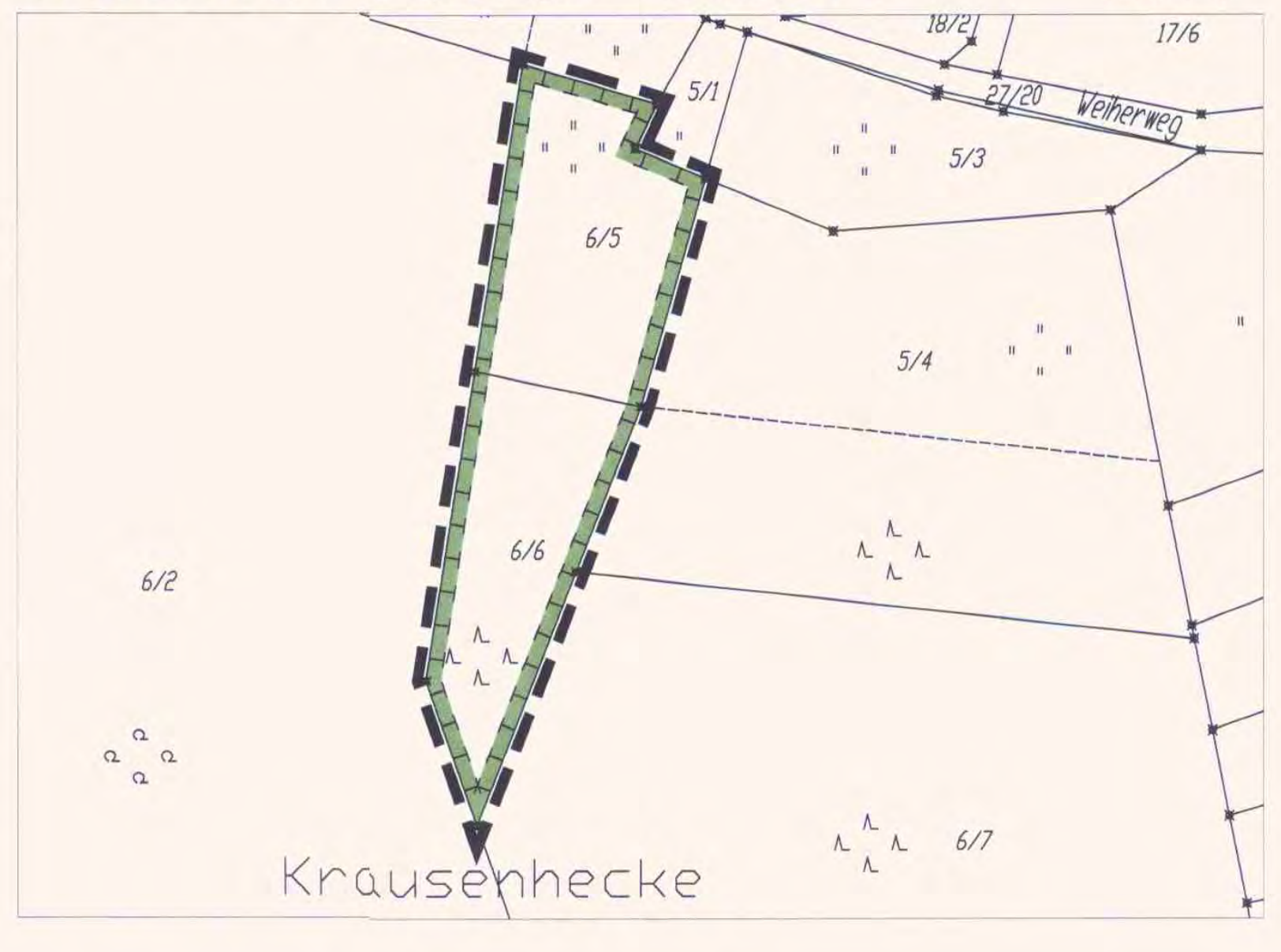
4.3 Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Kanalisation zu leiten.

5. Ausgleichsfläche (Gem. Hochstädten, Flur 10, Nr. 6/5 und Nr. 6/6):

Bei Waldrodung und Baumpflanzung auf der Ausgleichsfläche ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.

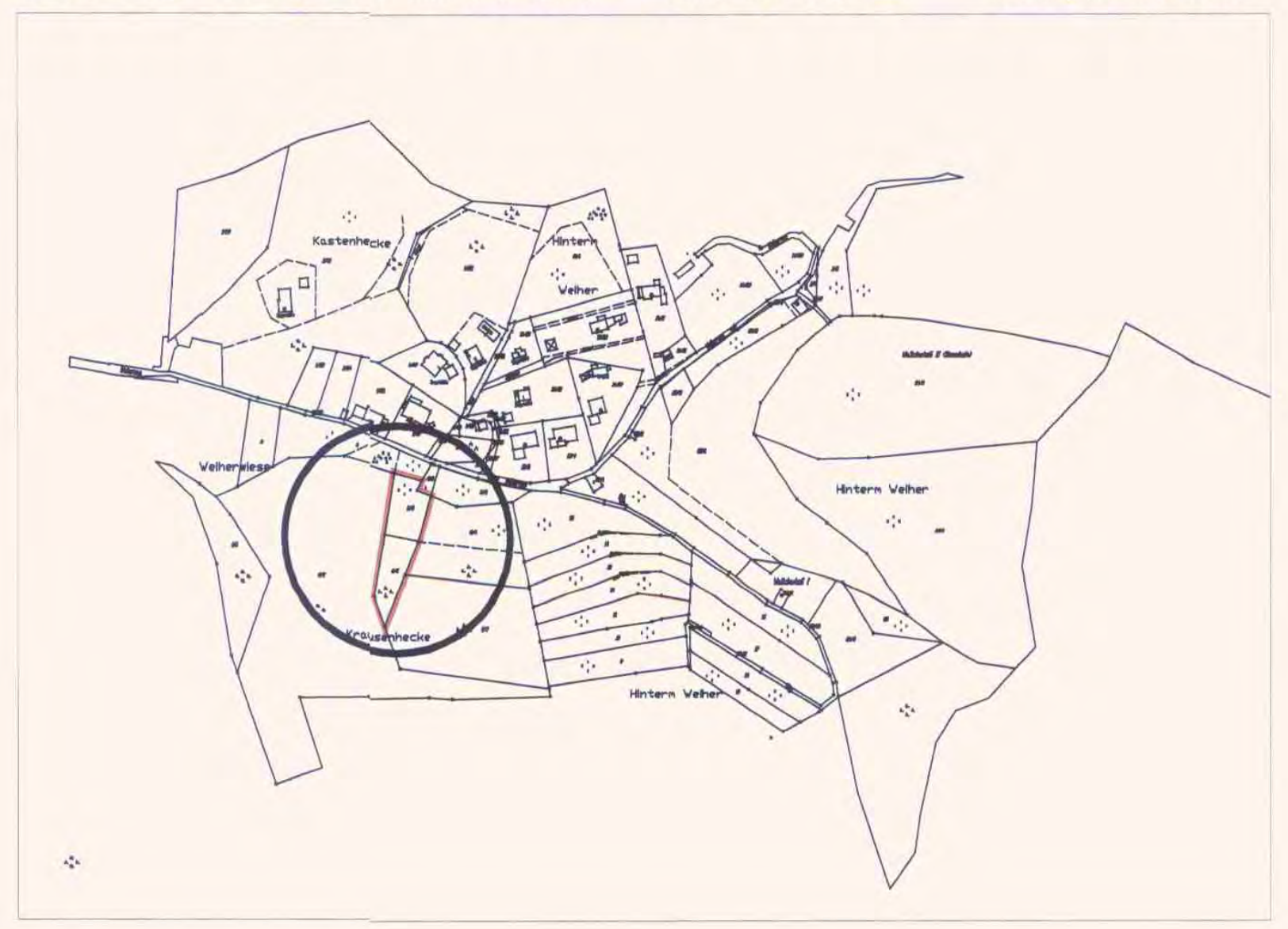
AUSGLEICHSFLÄCHE

Maßstab 1 : 1.000



AUSGLEICHSFLÄCHE

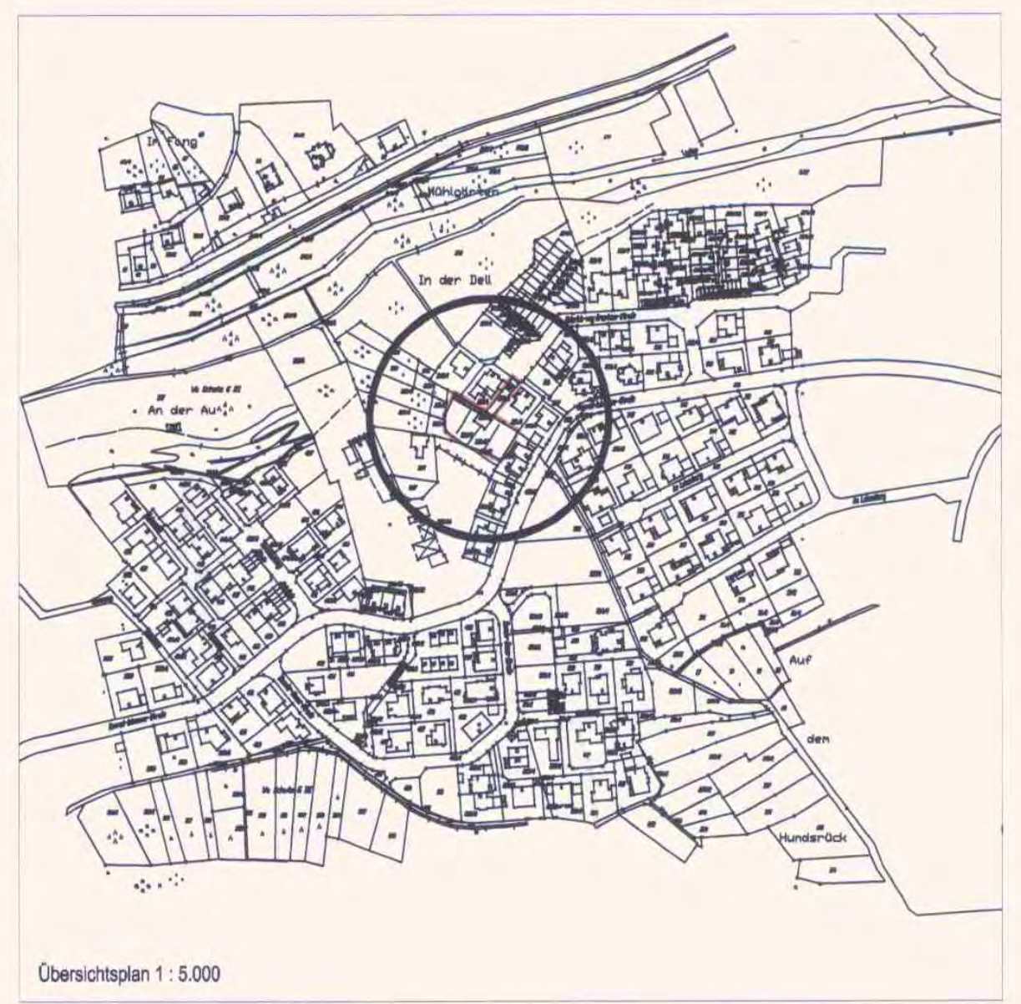
Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000



STADT BENSHEIM

4. Änderung **Bebauungsplan**

BO 7E "Leimenberg"



Maßstab: 1 : 500

Status: Satzung

Datum: Juli 2002
zuletzt geändert: 02.06.2003

Proj.- Nr.: P008

006-31-002-2975-004-O07E-04

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR
STADTPLANER

RODENSTEINSTRASSE 13
64625 BENSHEIM

FON: 06251 - 780090
0700 - INFRAPRO
FAX: 06251 - 780091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLÖSUNGEN