

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB i. V. m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4(3):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4(3)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

- ist für die Grundstücke mit der Kennziffer 1 mit GRZ 0,4 und für das Grundstück mit der Kennziffer 2 mit GRZ 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2) Nr. 2 i. V. m. § 20 (2) BauNVO)

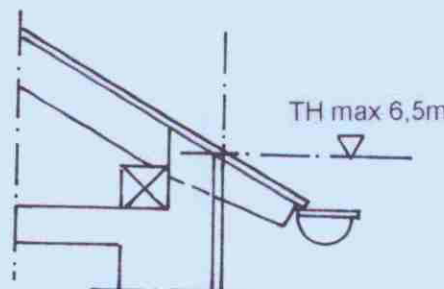
- ist für die Grundstücke mit der Kennziffer 1 mit GFZ 0,8 und für das Grundstück mit der Kennziffer 2 mit GFZ 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und (4) i. V. m. § 20 (1) BauNVO)

- ist für alle Grundstücke mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

2.4 Höhenbezugspunkt (§ 18(1) BauNVO)

- Der Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden ü. N.N.) für das Grundstück,
- das an den Bauhof angrenzt mit 114,50m ü. N.N.,
- das rückwärtige Grundstück mit 115,50m ü. N.N.,
- das Grundstück am Röderweg mit 115,00m ü. N.N.
- und das Eckgrundstück mit 116,05m ü. N.N.



2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Traufwandhöhe (TH), gemessen zwischen dem jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf höchstens 6,50m betragen. Die Firsthöhe (FH) darf höchstens 10,50m über den jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 i. V. m. § 12(1) und § 14 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind in der Kennziffer 2 nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. In Kennziffer 1 sind sie auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§14 (1,2) BauNVO)

Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5. Geh- und Fahrrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Geh- und Fahrrecht

Für die Zu- und Ausfahrt der Garage auf dem Flurstück Nr. 794 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers auf der Flur 9, Flurstück Nr. 498/2 festgesetzt.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen

Zur Sicherung des nördlichen Böschungsbereiches, ist eine etwa 3,00m hohe Stützmauer zu errichten.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (§ 9(1) BauGB i. V. m. § 8a BnatSchG und § 4 HeNatG)

1. Garagen und Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 87 (1) Nr. 1 HBO

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Sie sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung mit Trockenrasengesellschaften wird empfohlen.

2. Einfriedungen, § 87 (1) Nr. 3 HBO

Als Einfriedungen sind nur Hecken, auch mit innenliegendem Maschendrahtgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Vorzugsweise sollen Hecken mit heimischen Laubgehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn) als Einfriedungen verwendet werden.

3. Oberflächengestaltung der privaten Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 87 (1) Nr. 4 HBO

Private Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (breitflüßiges Pflaster mit Raseneinsatz, Rasengittersteine, Schotterrassen) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 i. V. m. § 87 (1) Nr. 5 HBO

4.1 Gärtnersch zu gestaltende Mindestfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind mindestens zu 80 % gärtnerisch zu gestalten oder dauerhaft zu begrünen.

4.2. Pflanzmaßnahmen

Als Bepflanzung werden für je 100 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt:

- 1 großkroniger Laubbaum (z. B. Eiche, Linde, Roßkastanie, Spitzahorn oder 2 kleinkronige Laubbäume (z. B. Obstbäume, Feldahorn, Salweide) oder 10 Sträucher (oder Zwergsträucher unter 1 m Höhe) oder 20 lfdm begrünte Wandfläche (vorgesehene Mindestwuchshöhe 2,5 m) oder eine anteilige Kombination der genannten Möglichkeiten.

4.3 Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

- 1) Zur Sicherung der ca. 5 m hohen Steilböschung nordöstlich des ehemaligen THW-Geländes ist im unteren Teil eine ca. 3 m hohe Stützmauer zu errichten. Der Robinienbestand im oberen Böschungsbereich ist zu erhalten.
- 2) Der Gehölzbestand ist durch regelmäßigen Stocktrieb zu pflegen und vor Überalterung zu schützen.
- 3) Die Mauerfläche der geplanten ca. 3 m hohen Stützmauer an der nordöstlichen Steilböschung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Auf dem schattigen Standort wird eine Begrünung mit Efeu empfohlen.

4.4 Wandbegrünung

20% der Hauswände sind mit einer Mindestwuchshöhe von 2,50m mit Rankgewächsen zu begrünen.

5. Niederschlagswasserverwendung und -versicherung, § 42 (2) und § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf der Grundlage der Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser 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 nachgewiesen ist, daß die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Oberflächenwasser sowie überschüssiges Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gemäß ATV A 138) zur Versickerung zu bringen.

6. Sicherung des Oberbodens

Der im Bereich der ehemaligen Grünfläche abgeschobene humose Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern.

7. Liste heimischer Gehölzarten für die Mindestbepflanzung

Hochstämmige Oberbäume:

Apfel auf Sämling
Birne auf Sämling
Süßkirsche auf Sämling
Walnuß

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Castanea sativa
Prunus avium
Tilia cordata, T. platyphyllos
Quercus robur, Qu. petraea
Robinia pseudacacia

Roßkastanie
Hängebirke
Edel-Kastanie
Vogelkirsche
Winterlinde, Sommerlinde
Stieleiche, Traubeneiche
Robinie

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus
Populus tremula
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

Feldahorn
Hainbuche
Espe
Mehlspeere
Eberesche
Speierling
Elsbeere

Kleinkronige Obstbäume (z. B. Zwetschge, Pflaume) und Halbstämme

Sträucher:

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus sp.
Euonymus europaea
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Lonicera tatarica
Rosa diverse spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Felsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Stechpalme
Liguster
Rote Heckenkirsche
Tartarische Heckenkirsche
Wildrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Geeignete Gehölze zur Beimengung in Robinienbeständen:

Weißdorn
Eiche
Schwarzer Holunder
Eberesche

BO 8/ 2. ÄNDERUNG 'WOHNEN AM RÖDERWEG'



Nutzungsschablone									
Nr.	Art der baul. Nutzung	Bauweise	GRZ max	GFZ max	—	Vollgeschosse max	Dachneigung	Dachform	FH max (m)
1	WA	o	0,4	0,8	—	II	30° - 40°	Sattel und Walmdach	10,50
2									6,50

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

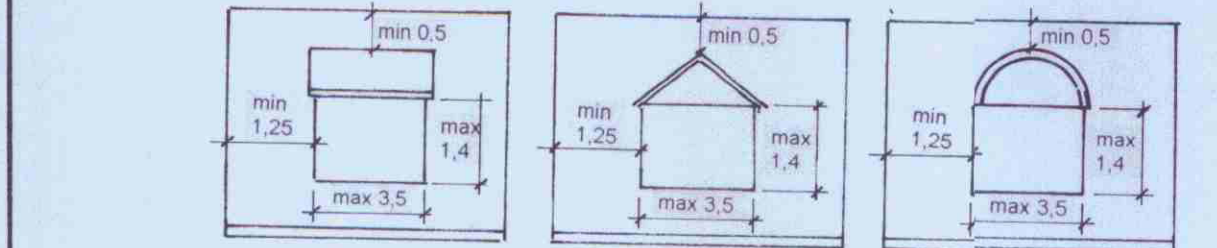
- Die Dächer der Garagen und Carports sind als Flachdächer auszubilden.

- Für die Dacheindeckung sind rot- bis rotbraunfarbene Betondachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

- Die Breite einer Gaube oder eines Zwerchgiebels darf 3,50m nicht überschreiten.
- Die Höhe der Gauben, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,40m nicht überschreiten.
- Die Gauben und Zwerchgiebel müssen vom First einen Mindestabstand von 0,50m einhalten. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,25m betragen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachflächenfenster mit einer Breite bis zu 1,10m (lichtes Maß = Glasfläche) von jeweils einer Öffnungsfläche bis zu 1,40m² sind zulässig.
- Der Abstand zwischen den einzelnen Dachflächenfenstern muß mindestens 0,70m betragen.
- Die Summe aller Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel darf 50% der Dachseitenlänge nicht überschreiten.

Zulässige Gaubenformen:



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 28. Juni 2001

Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt -

IV. Hinweise

1. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese nach §20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20(3) DSchG).

2. Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Mit dem Bauantrag ist ein Freilängengestaltungsplan einzureichen, aus dem ablesbar ist, wie die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Bodenuntersuchung / Altlasten

Bei Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen THW - Geländes sind die Hinweise des Bodengutachtens vom 20.07.2000 zu beachten. Das Bodengutachten ist der Begründung beigelegt.

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i. V. m. §1 (5) Nr. 2 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl (§16 (3) i. V. m. §19 (1) BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§16 (2) Nr. 2 i. V. m. §20 (1) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) Nr. 3 i. V. m. §20 (1) BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (§16 (3) Nr. 2 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (§16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§22,23 BauNVO)

o	offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25b u. (6) BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
--	---

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Böschung
	Stützmauer
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 (4) und §6 (5) BauNVO)
z.B. RF 115,00	Maximale Rohfußbodenhöhe RF Erdgeschoss (m ü. N.N.)
z.B. 115,57	Bestehende Höhe der Verkehrsfläche (m ü. N.N.)
	Firstrichtung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (7) BauGB)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2081)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauland Gesetzes vom 22. April 1993 (GBl. I. S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2081)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I. S. 04.01.2000 / S. 1)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I. S. 476, 566) zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I. S. 567)

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i. d. F. vom 19.09.1980 (GVBl. I. S. 309, II. S. 881 - A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I. S. 224)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I. S. 384)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I. S. 270)

Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim in der Fassung vom 01.06.1995

STADT BENSHEIM

Verfahrensvermerke zum vereinfachten Verfahren:

- gemäß § 13 BauGB -

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2000

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2000

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbefehl durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2000

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB am 02.06.2000

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2000 bis 14.07.2000

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 15.02.2001

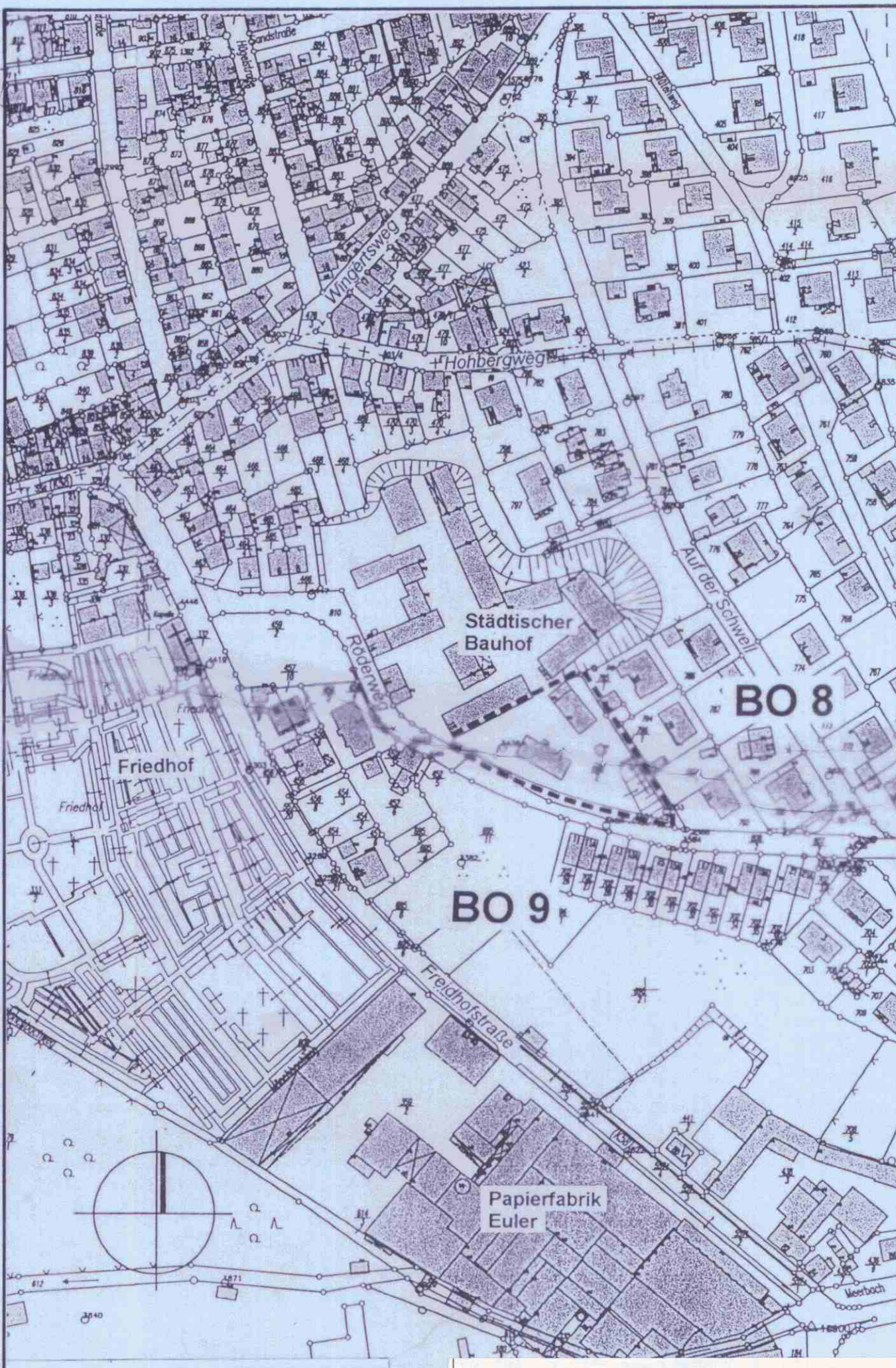
Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 26.11.2002

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) am 29.11.2002

Strauch
Erster Stadtrat

Strauch
Erster Stadtrat



Übersicht M. 1: 2000 006-31-002-2975-004-008-02

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan BO 8/ 2. Änderung „Wohnen am Röderweg“

Entwurfsverfasser: Wl. Stadtplanung und Umwelt	Gezeichnet: 11.04.2000 Hm.	Maßstab: 1: 500
Geändert: 22.08.2000 B-61-dfr 04.01.2001 B-61-dfr		Blatt Nr.