

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

1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Gartenbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a(3) Nr. 2

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 mit GRZ 0,4 festgesetzt.

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

ist mit GFZ 0,8 festgesetzt.

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

ist mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 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 auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen, §14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25 a) und b) BauGB

5.1 Pflanzmaßnahmen, § 9(1) Nr. 25 a) BauGB

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

- 1 großkroniger Laubb Baum oder
- 2 kleinkronige Laubbäume oder
- 10 Sträucher (oder Zwergsträucher unter 1 m Höhe) oder
- 20 lfdm begrunte Wandfläche (vorgesehene Mindestwuchshöhe 2,5 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Möglichkeiten

gemäß der nachfolgenden Artenliste

Liste heimischer Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen

Hochstämmige Oberbäume:

- Apfel auf Samling
- Birne auf Samling
- Süßkirsche auf Samling
- Walnuß

Großkronige Laubbäume:

- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Castanea sativa
- Prunus avium
- Tilia cornata, T. platyphyllos
- Quercus robur, Qu. petraea
- Robinia pseudacacia

- Spitzahorn
- Rotkastanie
- Edel-Kastanie
- Vogelkirsche
- Winterlinde, Sommerlinde
- Stieleiche, Traubeneiche
- Robinie

Kleinkronige Laubbäume:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Populus tremula
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica
- Sorbus torminalis
- Kleinkronige Obstbäume (z. B. Zwetschge, Pflaume) und Halbstämme

- Feldahorn
- Hainbuche
- Espe
- Mehlbeere
- Eberesche
- Speierling
- Elsbeere

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

5.2 Erhalt von vorhandenen Bäumen, § 9(1) Nr. 25 b) BauGB

Die zu erhaltenden Bäume (siehe Planzeichnung), sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor eventuellen Beeinträchtigungen zu schützen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung

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

Die Dächer der Garagen und Carports sind als Flachdächer auszubilden.

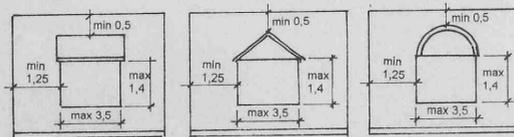
Für die Dacheindeckung sind Materialien in rot- bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

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 Ortgang 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:



III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Laut einem von der Stadt Bensheim im Jahr 2001 beauftragten Gutachten ist die Böschung im hinteren Bereich des Grundstücks Gemarkung Bensheim, Flur 9, Nr. 498 / 12 nicht standicher. Es sind Maßnahmen zur Sicherung erforderlich, besonders wenn oberhalb der Böschung eine Bebauung vorhanden ist.

IV. Satzung gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen 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 der Zisternen sind auf Grundlage der DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen 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. Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken (Stellplätze, Zuwegungen etc.) ist direkt über durchlässige Fugen zu versickern bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung abzuleiten. 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. mit den bei einer Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hessischer Bauordnung einzureichenden Bauunterlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht ein.

V. Hinweise

1. Bodenfunde und Denkmalschutz

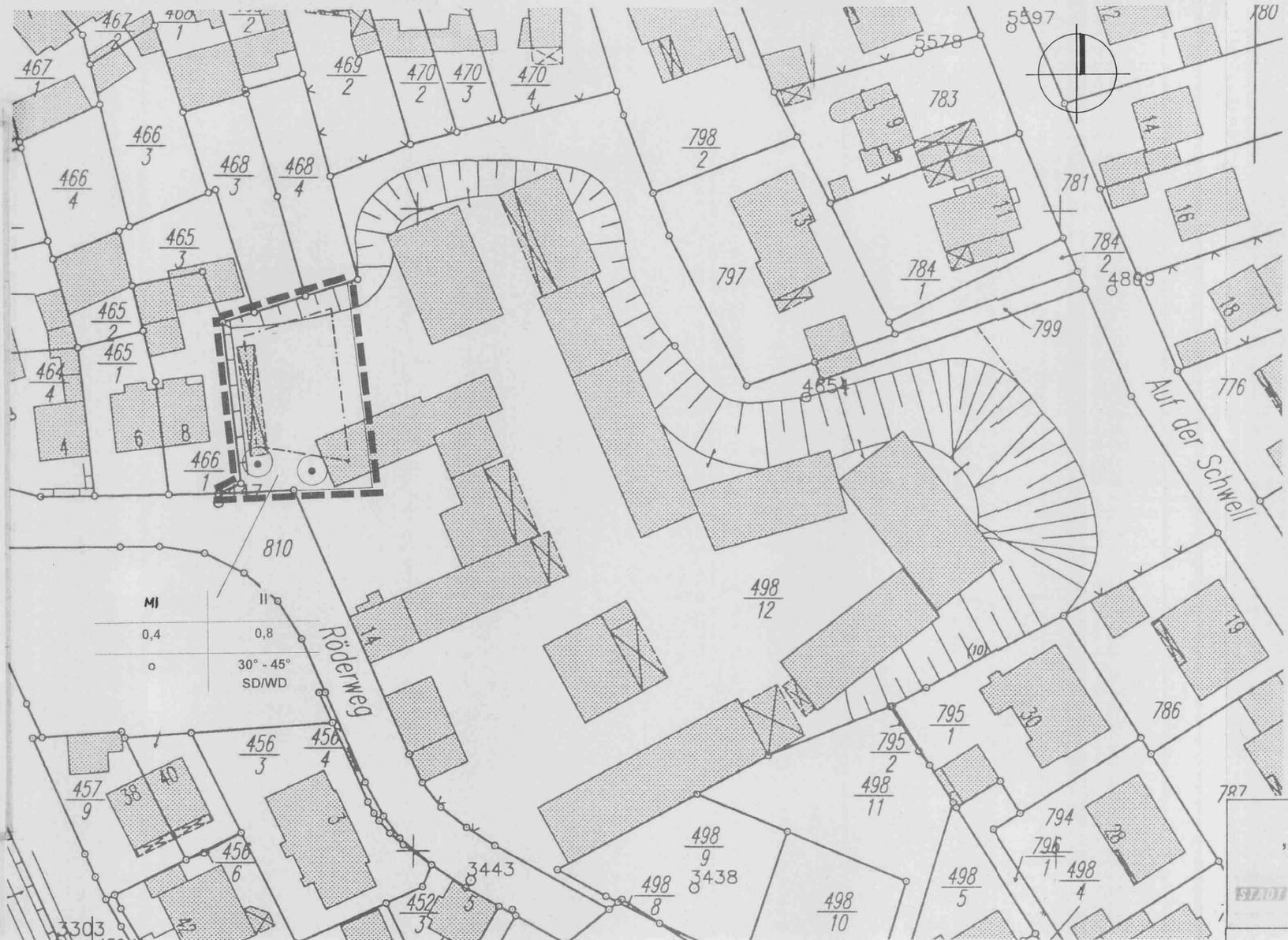
Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese nach §20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise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

2. Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, wie die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Soweit eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird der Plan Bestandteil von dieser.

Legende

MI	Mischgebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
II	maximale Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
O	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
---	Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
○	zu erhaltender Baum § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
■	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung	Maximale Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung Dachform



Verfahrensvermerke zum vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	27.09.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am	03.11.2001
Entwurfsbeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung	am	10.07.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB	am	19.07.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB	von	28.07.2003
	bis	11.08.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB	Schreiben vom	23.07.2003
Fristverlängerung bis 25.08.2003	Antwort bis	11.08.2003

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken:
Beschluß als Ortssatzung
durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 16.10.2003

Es wird bestätigt, dass der Plannhalt unter der Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung überlassen ist.
Bensheim, den 08.01.2004
Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 08.01.2004
Strauch
Erster Stadtrat

Bebauungsplan BO 8/ 3. Änderung „Ehemaliges Bauhofgelände“ 1. Teilbereich

B-61-e 11.04.2003 B-61-f

1: 500

006-31-002-2975-004-008-03_1T