STADT BENSHEIM "BO 45" Bebauungsplan Kleingartenanlage mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landespflegerischen Fest-setzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan "BO 45" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile.

- Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.
- Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben, sowie als Fläche für Nebenanlagen - Vereinsheim dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden. Für die Stellung der baulichen Anlagen wird auf die Satzung des Kleingartenvereins verwiesen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle, sowie max. 350 m² (inkl. Nebenanlagen) für das Vereinsheim begrenzt.
- Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen sind keine weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

2. Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

- Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bedarfsfall können die Randstreifen entlang der Nordgrenze zusätzlich für Parken in Längsaufstellung genutzt werden.

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

- Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

3.1 Bäume

Bäume			kleiner Baum / Obstbaum		
Acer platanoides	-	Spitzahorn	Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche	Prunus padus	-	Traubenkirsche
Juglans regia	-	Walnuß	Malus sylvestris	-	Wildapfel
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Pyrus communis	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche	Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	lokale Mostobstsorten, z.B:		
Tilia spec.	-	Linde	Beerbacher Tafelapfel		
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Odenwälder Kurzstiel		

Pflanzgröße:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher			Heckenpflanzen		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus mono.	-	Weißdorn	Carpinus betulus	-	Hainbuche
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe			
Rosa canina	-	Hundsrose			
Rosa rubiginosa	-	Weinrose			
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder			
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball			

Pflanzgröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begrünen, die Einfriedigungen der Gartenparzellen sollten ebenfalls (z.B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Mahd der Grabenböschungen soll max. 2x jährlich, nicht vor dem 15.6., erfolgen, das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungs- plan (August 1990, GVBl S. 102)

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

- Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt, Eternit als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins wird verwiesen.

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

- Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
- Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (berankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind vorzuziehen.

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

- Die Stellplätze sind als Schotterrasen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 87 (1) Nr. 4 HBO

- Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A 3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelnde, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.

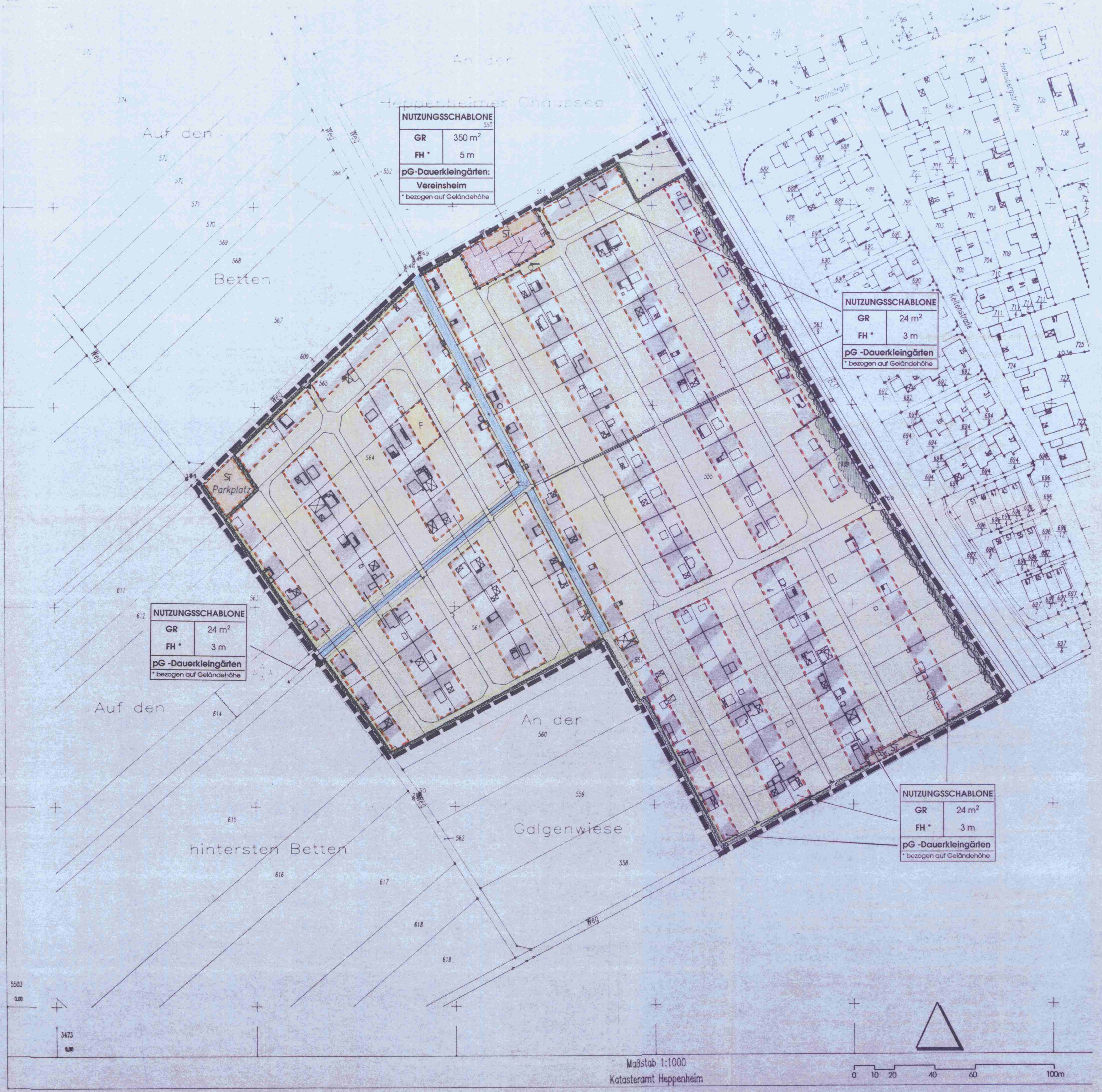
5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

- Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
- Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluß baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

C. Hinweise

- **Satzungsvorschriften**

  Auf die Gültigkeit der Regelungen des BKleingG, sowie auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins auf der Grundlage des BKleingG wird verwiesen.
- Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
- Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO:

Zeichen	Erläuterung
pG	Private Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):
	Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben
V	Vereinsheim
F	Funktionsplatz
ST	Stellplätze
FH	Firsthöhe über Gelände (§ 18 BauNVO)
	Flächen für die Wasserwirtschaft: Graben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Einfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellungen der Grundkarte:

Zeichen	Erläuterung
	Grundstücksgrenze
555	Flurstücksnummer
	Gartenparzellen (lt. Katasterkarte)
	Vorhandene bauliche Anlagen (lt. Katasterkarte)
	Grabenparzelle

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.1992

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.1992

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.1996

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.05.1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.05.1998 bis 26.06.1998

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken
Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 11.02.1999

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

Bensheim, den 10.06.1999

(Siegel: Stadt Bensheim - 32 -)

Born
Erster Stadtrat

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 10.07.1999

(Siegel: Stadt Bensheim - 32 -)

Born
Erster Stadtrat

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom 11.02.1999 wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:
Gemarkung Bensheim, Flur 6, Flurstücksnummern 555, 561, 564, 553 (teilweise)

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

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT

Heppenheim, den 08.06.1999

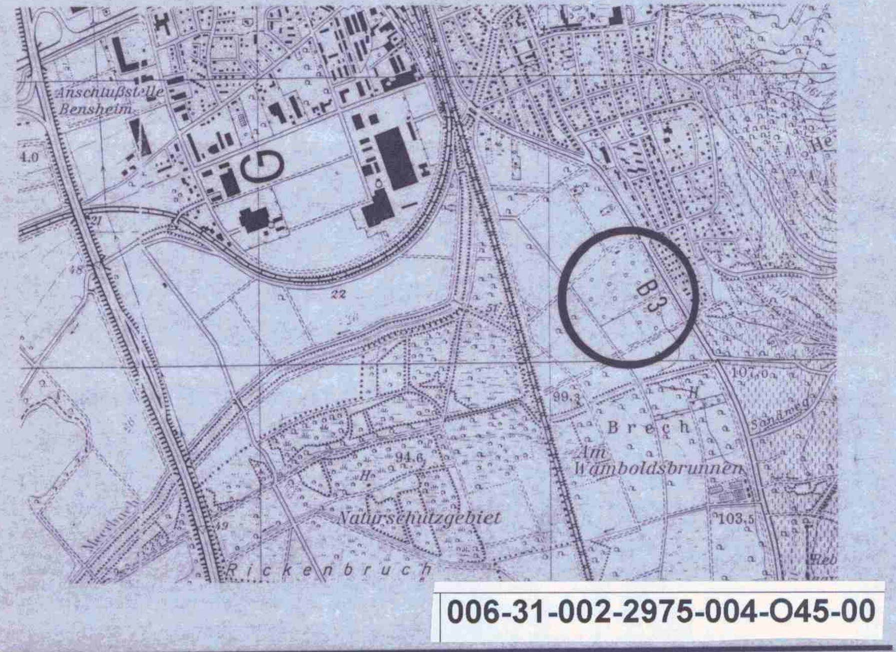
im Auftrag

(Siegel: Der Landrat des Kreises Bergstrasse)

RECHTSGRUNDLAGEN
des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) 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 geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566).
- Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung vom 28. Februar 1983

STADT BENSHEIM



006-31-002-2975-004-O45-00

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus BDLA
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim
Tel. 06251-64252 • Fax -65529

9655

Projekt:	**Bebauungsplan " BO 45" -Kleingartenanlage Bensheim-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan**
Planinhalt:	**Bebauungsplan**

Bearb.: SF/WH | Blattmaß: 1,14 / 0,70 m | Stand 11/1996 | Maßstab 1 :1000