



Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BO 51 "Ziegelhütterweg / Postgasse"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 1141/1, Nr. 1143, Nr. 1144, Nr. 1145, Nr. 1147/1, Nr. 1148, Nr. 1149, Nr. 1151 und Nr. 1152/1

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

	Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	---

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

	Erhaltung; Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	---

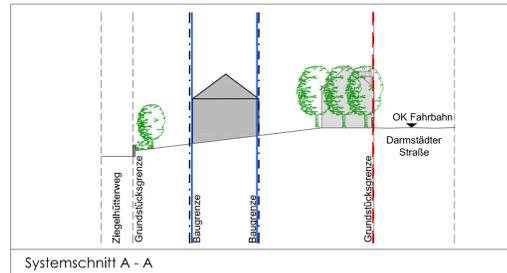
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Vorgeschriebene Firstrichtung (nur für Hauptgebäude verbindlich) § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen § 9 Abs. 6 BauGB
--	--

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	II	0,5	1,0



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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

Der Geltungsbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „MI - Mischgebiet“ festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten
- sind hier grundsätzlich unzulässig.

Die zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Gebiet vorhandenen Bebauung und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Kriterium des Einfügens).

Für die auf den Grundstücken Nr. 1143 und 1144 zulässige rückwärtige Bebauung in einem Abstand über 15 m zur Darmstädter Straße wird bestimmt, dass deren Traufwand- und Firsthöhe mindestens um je 1,50 m unter der entsprechenden Gebäudehöhe der Bebauung an der Darmstädter Straße bleiben muss und nicht die Höhen von 5,50 m (Traufwandhöhe) und 9,50 m (Firsthöhe) überschreitet (Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahnmitte der Darmstädter Straße, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte).

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

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, Hausgruppen (Reihenhäuser) werden jedoch ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 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. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. In der Fläche für Nebenanlagen mit Kennzeichnung „nur Zufahrt“ sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Für Garagen gilt ein Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Darmstädter Straße.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

4. Maßnahmen zum Schutz der Kastanien auf Flurstück Nr. 1144, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan als „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Kennzeichnung „nur Zufahrt“ festgesetzte Fläche darf nicht mit Pflaster oder Asphalt befestigt werden. Die Zufahrt ist als Kiesweg herzustellen. Das Gelände darf zur Herstellung der Zufahrt nur unmittelbar in der Zufahrtfläche und nicht tiefer als 20 cm abgegraben werden. Die Auskoffierung ist im Bereich der Bäume (Kronentraufe) in Handaushub vorzunehmen. Schadstellen an Wurzeln sind sofort fachgerecht zu versorgen. Im Bereich der Zufahrt sind auf der Sohle der Auskoffierung Drainrohre zur Wurzelraumbelüftung zu verlegen.

5. 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. Sofern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben durch den Erhalt von Gehölzen unzumutbar erschwert werden, können die Gehölze gerodet oder wenn möglich verpflanzt werden. Dies gilt nicht für die im Plan zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Kastanien. Nur bei mangelnder Standfestigkeit oder zu befürchtendem Astwurf können die Kastanien durch einen Fachmann zurück geschritten oder, falls aus Gründen mangelnder Baum-Gesundheit nicht mehr möglich, auch gefällt werden. Gefällte Kastanien sind innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Plangebietsbereich Bestandteil einer dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist. Veränderungen der äußeren Gestaltung von Gebäuden sowie Neubauten sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Die Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen ersetzt nicht das erforderliche Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde.

Für die Hauptdächer der Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Zwischenformen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° a.T. zulässig. Weitere Dachformen können im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zugelassen werden, sofern das Stadtbild und die denkmalgeschützte Gesamtanlage hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen gelten für die Ausrichtung des Hauptdaches. Für deutlich untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwechlhäuser oder Gauben können Abweichungen zugelassen werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Spitzgaube, Schleppegaube) 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. Steinstehten, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Hinweis: Bei der Errichtung von Einfriedungen oder deren Veränderung ist eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich im Übrigen nach Hessischer Bauordnung (HBO) bzw. Hessischem Nachbarrechtsgesetz.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung z.B. als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Die im Plan als „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Kennzeichnung „nur Zufahrt“ festgesetzte Fläche darf nicht mit Pflaster oder Asphalt befestigt werden. Die Zufahrt ist als Kiesweg herzustellen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, insbesondere Flächenbefestigungen jeglicher Art mit Ausnahme der Einfriedung zur Darmstädter Straße unzulässig.

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

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasserernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

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. Auf die entsprechenden Regelungen und Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes wird verwiesen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Das Plangebiet ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles und unterliegt denkmalrechtlichen Bestimmungen. Eine frühzeitige Abstimmung baulicher Maßnahmen (ggf. auf Grundlage von Skizzen) mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen. Dies gilt auch bei Beseitigung baulicher Anlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vermichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

3. 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. Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen klassifizierten Straße (B3) und ist durch Verkehrslärm belastet. Eine Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die von der Straße abgewandte Gebäudesseite wird empfohlen. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.07.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 23.06.2008

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vom 01.07.2008 bis 04.08.2008

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 13a BauGB mit Anschriften vom 23.06.2008

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 02.10.2008

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

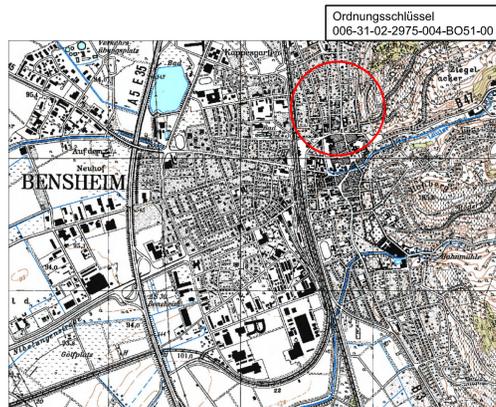
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2008

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.



Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BO 51 "Ziegelhütterweg / Postgasse"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	02.007
Datum:	Oktober 2008	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	SF/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