



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 58 "Ecke Gärtnerweg/Meerbachstraße" in Bensheim

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 6, Flurstücke Nr. 289 (teilweise), Nr. 301/2 und Nr. 480/1 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen	
Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Erdschoss- fußbodenhöhe (zweiges- sieht Textfestsetzung)	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Erdschossfuß- bodenhöhe (EFH) ¹⁾	
1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	100,50 mÜNN	siehe Planeintrag ¹⁾	Flachdach 0° - 10°
2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	102,20 mÜNN	siehe Planeintrag ¹⁾	Satteldach 25° - 35° oder Flachdach 0° - 10°
3	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	103,35 mÜNN	siehe Planeintrag ¹⁾	Satteldach 25° - 35°

¹⁾ Angabe in Meter über Erdschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalnull. Siehe Planeintrag.

²⁾ Siehe Textfestsetzung.



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 2 3 Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrünung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrünung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrünung von Flächen für Besucherstellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten aller Flächen angrenzenden Privatgrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

Vorgeschriebene Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Bestehende Geländehöhen in Meter über Normalnull (mÜNN) (Auf Grundlage von Entwürfen des Büros Re2area GmbH, Esslingen)

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 58 „Ecke Gärtnerweg/Meerbachstraße“ in Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Fländerstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Grundfläche und Zahl – GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die GRZ wird als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt (siehe auch Nutzungsabwägung).

Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe - GH) ist im Plan in Metern über der festgesetzten Erdschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß festgelegt.

Die Erdschossfußbodenhöhe (EFH) des Rohfußbodens ist im Plan festgesetzt. Von der festgesetzten Höhe kann maximal +30 cm/-30 cm abgewichen werden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen sowie durch Anlagen regenerativer Energien um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsabwägung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Teilbereich mit der Kennziffer 1 gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2. Abweichende Bauweise „a1“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise „a1“ wird für den Teilbereich mit der Kennziffer 2 entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Tiefgaragen als Teil des Vollgeschosses bis zu maximal einem Meter oberhalb der Geländeoberfläche als Grenzbauteile zulässig.

3.3. Abweichende Bauweise „a2“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise „a2“ wird für den Teilbereich mit der Kennziffer 3 entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Gebäude als einseitige Grenzbebauung zulässig.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Terrassen, Balkone und Vordächer von Gebäudezugängen können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

3.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die Firstrichtung ist entsprechend den im Plan eingezeichneten Pfeilen verbindlich. Ist keine Firstrichtung festgesetzt, ist diese frei wählbar. Die Firstrichtung Firstrichtung gilt nicht für Dachaufbauten (Dachgauben) oder untergeordnete Dachteile.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragenanlagen sind auch außerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehöfen in Holzbauteile bis maximal 10 m² umbauten Raum zulässig. Dabei ist pro Grundstück nur eine Gerätehöhe zulässig. Darüber hinaus sind eingebaute Ständchen für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen (= Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlichen Straßenflächen bzw. Grundstückslinie entlang GR, FR, LR im Teilbereich mit der Kennziffer 1) zulässig.

4.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Teilbereich mit der Kennziffer 1: Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

4.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Fußweg darf als Teilfläche innerhalb einer Mischverkehrsfläche auch durch Kfz überfahren werden. Die Festsetzung des öffentlichen Fußweges erfüllt, sobald ein entsprechendes Gehrecht als Grundrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch eingetragen ist, und wird in diesem Fall durch die Erweiterung der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entsprechend der Festsetzung A.4.6. ersetzt.

4.5. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche (GR, FR, LR) wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der innerhalb des Planungsbereichs angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.

4.7. Beschränkung der luftverunreinigenden Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung und Warmwassererzeugung feste und flüssige Energierstoffe mit Ausnahme von Holz ausgeschlossen.

Je Quadratmeter Wohnfläche sind dabei insgesamt nicht mehr als folgende Emissionen zulässig:

• Schwefeldioxid (SO₂) (lokal): 0,1 g/m²a

• Stickoxide (NO_x) (lokal): 9 g/m²a

• Kohlenstoffdioxid (CO₂) - Äquivalent (global): 10 kg/m²a

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zu Grunde.

Sofort gesetzliche Anforderungen z.B. der EnEV geringere als die hier festgesetzten Emissionen vorgeben, treten diese Regelungen an Stelle der hier getroffenen Festsetzung.

4.8. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie zu treffen.

4.9. Maßnahmen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebäude ist erst nach Aufgabe der benachbarten Sportplatznutzung zulässig. Abweichend hiervon kann vor Aufgabe des Sportplatzes ein Wohngebäude zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten sind.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II einzuhalten.

Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierende Schalldämmmaß R _{w,ext}
II	Aufenthaltsräume in Wohnungen
	Büro- und ähnliches

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern gelten um 5 dB(A) erhöhte resultierende Schalldämm-Maße.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 1 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster an den Lärmzugewandten Seiten verfügen, ist durch den Einbau von fensterunabhängigen Lärmschutzmaßnahmen für ausreichende Dämmung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Anpflanzung von Straßenbäumen auf privatem Grund

Die im Plan festgesetzten Bäume in einem Abstand von bis zu 5 m zu zentralen Straßenverkehrsflächen sind gemäß der nachstehenden Qualität und entsprechend der Artenempfehlung unter Punkt C.9. anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können zur Sicherung bzw. Herstellung von Ein- und Ausfahrten sowie Zugängen straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm

Begrünung von privaten Stellplätzen

Die im Plan im Bereich von Flächen für Stellplätze festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Qualität und entsprechend der Artenempfehlung unter Punkt C.9. anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm

Anpflanzung von Laubbäumen auf privatem Grund

Die sonstigen im Plan festgesetzten Bäume sowie Ersatzanpflanzungen für im Plangebiet gefällte Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind gemäß der nachstehenden Qualität und entsprechend der Artenempfehlung unter Punkt C.9. anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualität: Obsthochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Laubbaum Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm

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

Maßnahme 1 - Bauteilbeschränkungen

Rodungsmaßnahmen und Gebäudebrisen sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und somit außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.

Maßnahme 2 (CEF) - Anbringen von Ersatzbänken

Die im Folgenden aufgeführten Ersatzbänke sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Die als Interimsmaßnahmen festgesetzten Maßnahmen müssen vor dem Eingriff aufgehoben werden. Sie können nach Umsetzung der jeweils zugeordneten dauerhaften Maßnahmen entfernt werden. Bei vorgezogener Umsetzung der dauerhaften Maßnahmen kann auf die Interimsmaßnahmen verzichtet werden.

Interimsmaßnahmen

• Anbringen von 5 Fledermauskästen als Interimsmaßnahme an Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe

• Anbringen von 3 Nisthilfen für die Blaumeise als Interimsmaßnahme an Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe

• Anbringen von 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz als Interimsmaßnahme an Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe

• Anbringen von 3 Nisthilfen für die Kohlmeise als Interimsmaßnahme an Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe

• Dauerhafte Maßnahmen

• Anbringen von 5 Fledermauskästen als dauerhafte Maßnahme an den neu zu errichtenden Gebäuden

• Anbringen von 3 Nisthilfen für die Blaumeise als dauerhafte Maßnahme an den neu zu errichtenden Gebäuden oder neu zu pflanzenden Bäumen

• Anbringen von 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz als dauerhafte Maßnahme an den neu zu errichtenden Gebäuden

• Anbringen von 3 Nisthilfen für die Kohlmeise als dauerhafte Maßnahme an den neu zu errichtenden Gebäuden oder neu zu pflanzenden Bäumen

Maßnahme 3

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Maßnahme 4

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Fassaden mit glänzenden oder glasierten Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen, ist unzulässig.

Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen Farben bemalt werden.

Bei aneinander gebauten Doppelhäusern sind die Gebäudeaußenwände hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung und Oberflächenstruktur einheitlich zu gestalten. Anliegender gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Materialwahl einheitlich zu gestalten.

1.2. Dachform und Dachneigung

Festsetzungen zu Dachform und -neigung werden in der Nutzungsabwägung bestimmt.

Garagen und Carports sind nur mit Flachdach oder Flach geneigtem Dach bis 10° zulässig. Anliegender gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf die Dachgestaltung einheitlich auszuführen.

1.3. Dachfarben und Ausbildung der Deckung

Flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen.

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betonbacksteinen in hell- bis dunkelgrauen bzw. rot bis rotbraunen Farben zu gestalten oder extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind die mit Solar- oder Photovoltaikmodulen belegten Dachflächenanteile.

1.4. Dachaufbauten und Dachanschnitte

Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Dachaufbauten sind als stehende Gauben und Schiepgiebel zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

• zum Giebel: mindestens 2,50 m

• vom First zum Schnittpunkt Dachhaut: mindestens 1,00 m

1.5. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

2.1. Unbebaute Flächen

Ebenere Flächen für das Parken und sonstige ebenerdige Flächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder in angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Ausnahmen für Behinderterstellplätze können zugelassen werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Befriedung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind grünflächig anzulegen und als dauerhafte Grünfläche zu unterhalten.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

2.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzläufe sowie Stabgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe und Hecken aus heimischen Sträuchern - auch mit darin eingezogenen Maschinen- oder Knäpfboden bis maximal 1,20 m Höhe - zulässig. Gitterläufe auf Stützmauern sind zulässig. Soweit zur Zeit der Planung vorhandene Ziegeln-Backsteinmauern entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 2,00 m Höhe zulässig sind, ist die Errichtung eines gleichartigen Ersatzes (Vollziegel, Backstein) bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Die Pflanzung von Koniferen als Einfriedung ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Sichtschuttschranken zwischen den privaten Grundstücken sind maximal bis 2,50 m vorspringend vor das Gebäude sowie maximal in einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3. Stützmauern

Entlang der Meerbachstraße sind Einfriedungen in Form von Mauern bis maximal 1,00 m über Straßeniveau zulässig.

2.4. Standflächen für Abfallbehälter

Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzusichern. Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist die Lage geeigneter Standflächen für Abfallbehälter nachzuweisen und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

3. Stellplätze (§ 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Mindestens 5,00 m tiefe Vorflächen vor Garagen können hierbei angerechnet werden, wenn sie zu denselben Wohnung gehören.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim sind zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Befanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass tiefverwurzelte Bäume einen Mindestand von 10 m zwischen den Leitungsstrassen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Hinblick auf Betriebsamkeit sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

4. Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalrechtsgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steinfragmente, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHALOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalbehörde des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).