

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 18 „Rheinstraße - Moselstraße - Werner-von-Siemens-Straße“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (i.V.m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) BauNVO).

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und als unzulässig festgesetzt (§ 1 (6) 1. BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a (3) 2 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (i.V.m. § 17 BauNVO)

Die dargestellten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) stellen Höchstmaße dar. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
- Unterirdische bauliche Anlagen

mitzurechnen. Die festgelegte zulässige Grundfläche darf dabei durch diese Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Höhenbezugspunkt (i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

Für alle Gebäude wird die Erdgeschobhöhe (Rohdecke) auf maximal 0,50 m über der mittleren geplanten Straßenhöhe festgelegt, gemessen in Gebäudemitte.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Erker, u.ä. bis zu 2,5 m Tiefe ist auf einer Breite von insgesamt höchstens 25 % pro Gebäudeseite zulässig. Dachüberstände sind auf der gesamten Gebäudelänge möglich. Die Festlegung der Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudestellung erfolgt gemäß Planeintrag.

4. Verkehrsrflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung des höhengleich gestalten, verkehrsberuhigten Bereiches sind in den Kreuzungsbereichen zur Mosel- und Rheinstraße verkehrstechnische Einrichtungen einzubauen.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) BauNVO und § 21a (3) 2 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Plangebiet sind außerhalb der Baugrenzen nur folgende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:

- Gartenhütten bis 20 m² umbauten Raum,
- Pergolen,
- Mülltonnenplätze als geschlossene, berankte Schränke,
- Einfriedungen und
- Stellplätze.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Vor Aufnahme der Bauarbeiten ist Mutterboden (Oberboden gemäß DIN 18915) in anstehender Stärke abzutragen und in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauarbeiten getrennt zu lagern und anschließend wieder vor Ort einzubauen. Durch den Bodenauftrag soll eine Niveauangleichung in die Geländeoberfläche erreicht werden. Bezugshöhen sind die Fahrbahnoberkanten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist innerhalb des Geltungsbereiches vorzugsweise Oberboden aus dem Geltungsbereich oder der näheren Umgebung einzubauen.

Die DIN 18915 - Bodenarbeiten - ist zu beachten.

Minimierung der Bodenversiegelung auf nicht überbauten Grundstücksflächen
Die Bodenversiegelung ist innerhalb des Geltungsbereiches auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

In Vorgartenzonen sind alle Flächen außer Wegeflächen, Müllbehälterschränken und Fahrradabstellplätzen gärtnerisch anzulegen.

Die befestigten Nebenflächen (Terrassen, Wege- und Platzflächen, Gartenhäuser) auf Privatgrundstücken dürfen folgende Richtwerte nicht überschreiten:

- bei Reihenhäusern max. 30 % des Grundstückes, höchstens jedoch 35 m²;
- bei Einfamilien- und Doppelhäusern max. 20 % des Grundstückes, höchstens jedoch 40 m² pro Wohneinheit;
- bei Mehrfamilienhäusern dürfen max. 20 % des Grundstückes.

7. Erhaltungs- und Pflanzgebot, § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b und § 178 BauGB

Erhaltungsgebot

Vitale, siedlungsbildprägende Baumbestände sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor eventuellen Beeinträchtigungen zu schützen.

Pflanzgebot

Innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme Pflanzungen vorzunehmen. Heimische, standortgerechte Pflanzenarten sind gegenüber Exoten vorzuziehen.

Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere bei Baumpflanzungen sind nachbarrechtliche Abstände einzuhalten und die Standorte so auszuwählen, dass sich die Pflanzungen in ihrem Wuchs und Gedeihen nicht gegenseitig beeinträchtigen.

Für die aufgeführten Flächen sind folgende Pflanzgebote zu berücksichtigen:

- Bauliche Anlagen wie Müllbehälterschranke, Gartenhäuser, Carports, Gartenhäuser, Sichtschutz an Terrassen, etc. sind mit Rankhilfen zu versehen und einzugrünen (vgl. Pflanzliste „Rankpflanzen“).
- Flachdächer mit einer Neigung bis max. 20° sind mit einer Substratstärke von min. 8 cm zu bedecken und extensiv zu begrünen (vgl. Pflanzliste „Dachbegrünung“).
- Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 2,5 m sind zu beranken (vgl. Pflanzliste „Rankpflanzen“).
- Privatgärten sind als Wohn- und Nutzgärten anzulegen. Es wird empfohlen, lediglich mittel- bis kleinkronige Bäume (z.B. Obstbaumhalbstämme und Solitärzierenbäume) zu setzen (vgl. Pflanzliste „Privatgärten“).
- Vorgärten sind als Ziergärten mit flacher Bepflanzung anzulegen. Baumpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum sind mit mittel- bis kleinkronigen Bäumen vorzunehmen.
- Im öffentlichen Straßenraum ist die Artenauswahl einheitlich zu treffen. An Kreuzungen dürfen Pflanzungen max. 80 cm Höhe aufweisen. Bei Bäumen ist ein ordnungsgemäßes Lichtbaumprofil sicherzustellen.
- Gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Bensheim sind bei den Parkplätzen Bäume in einer unbeelegten, jeweils 4-6 m² großen Baumscheibe bzw. in durchgehenden Rabatten mit min. 1,5 m lichter Weite zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste „Öffentliches Grün“).

Pflanzlisten

Es sind handelsübliche Baumschulpflanzen in angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die nachfolgenden Pflanzlisten dienen als beispielhafte Anhaltspunkte für die Pflanzenauswahl.

Pflanzliste „Rankpflanzen“

Mindestqualität: 2xv, m. Tb., 60/80; *Rankhilfen erforderlich*
Aristolochia macrophylla
Pfaffenwinde
Clematis montana Bergwaldrebe
Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Lonicera henryi Gelblblatt
Parthenocissus tric. „velitchii“ Wilder Wein
Rosa spec.* Kletterrose
Wisteria sinensis* Blauregen

Pflanzliste „Öffentliches Grün“

Stadtfeste Bäume, Mindestqualität: Hst., 3xv, m. B., 18/20
Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus palustris Sumpfeiche
Tilia pallida Kaiserlinde

Mittel bis kleinkronige Bäume

Corylus columa
Crataegus x carrierei Baumhasel
Prunus spec. Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“ Stadtbirne

Bodendecker

Coloneaster dammeri „Coral beauty“ Felsenrosen
Lonicera pileata yunnanensis Heckenmyrthe
Potentilla fruticosa „Goldfleckch“ Fingerstrauch
Rosa rugosa „Max Graf“ Apfelfrose
Spiraea „Anthony waterer“ Rote Sommer-Spiree

Pflanzliste „Dachbegrünung“

Vorgeschlagen wird eine Moos-Sedum-Begrünung.
Sedum acre Scharfer Mauerpfleffer
Sedum album Weißer Mauerpfleffer

Pflanzliste „Privatgärten“

Mittel bis kleinkronige Bäume, Mindestqualität: Hst., 3xv, m. B., 14/16
Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche
Corylus columa Baumhasel
Crataegus x carrierei Apfeldorn
Malus floribunda Zierapfel
Prunus spec. Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“ Stadtbirne
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Obstbaumhalbstämme auf stark wachsenden Veredelungsunterlagen, Mindestqualität: Hst., 3xv, m. B., 14/16

Malus in Sorten Süßkirsche
Pyrus in Sorten Birne

Hecken, Mindestqualität: Sträucher, 2xv, m. B., 60/100 cm
Carpinus betulus Hainbuche
Euonymus europaeus Pfaffenrütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB Dachform

Für die Hauptdächer der Gebäude sind Sattel- und Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° a. T. zulässig. Weitere Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden.

Die Summe der Ansichtflächen der Dachgauben darf max. die Hälfte der Trauflänge betragen. Die Breite der Einzelgauben darf 2,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss min. 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Gauben darf 2,5 m nicht unterschreiten.

Zwischen Wand und Dachgaube müssen min. zwei durchgehende Ziegelreihen verlaufen. Dachzeileinschnitte sind nur in überdachter Form zulässig. Hinsichtlich ihrer Größe gelten die gleichen Maße wie für Dachgauben.

Dachfarbe

Dächer sind mit Rotbraunen bis Dunkelbraunen, nicht glasierten Ziegeln einzudecken. Für jedes Gebäude ist lediglich eine Antennenanlage zulässig.

Garagen und Stellplatzüberdachungen

Einzelgaragen, Garagenzellen und Carports sind mit Satteldach (Neigung 15° - 35°) oder Flachdach zu gestalten. Als Flachdach sind sie zu begrünen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Soweit sie nicht überbaut werden, sind sie mit 80 cm Substrat aufzufüllen und zu bepflanzen.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Entlang der Erschließungsseiten (Vorgärten) sind keine Einfriedungen zulässig. Die Vorgärten können mit transparenten Zäunen und Hecken bis max. 1,50 m über OK Gehweg zu den öffentlichen Flächen abgegrenzt werden. Bei Garagenzufahrten, Stellplätzen und Carports sind Einfriedungen unzulässig.

Sichtschutzwände an den Wohnterrassen zwischen den Gebäuden dürfen in einer Länge von max. 4,0 m ausgeführt werden.

C Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück 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 Regenwassertankanlagen 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.

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 HBO bei der Kommune einzureichenden Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

D Hinweise

Bodenendenkmäler

Bei Bodenarbeiten können jederzeit Bodenendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unversehrtem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDschG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu informieren.

Alliasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren. Sollte zur Realisierung der Baumaßnahme eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist diese unbedingt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (s.o.) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Grundwasserstände / Grundwasserschutz

Anhand der Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Gebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen bei der Bauausführung entsprechende Maßnahmen zu treffen. Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisssschäden in Trockenperioden wird eine detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen.

Das Baugebiet liegt im noch nicht festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III der Brunnen der Stadt Bensheim. Der Entwurf der Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Verringerung luftverunreinigender Stoffe

Zusatzheizungen mit nachwachsenden Rohstoffen sind bei Einhaltung der entsprechenden Rechtsnormen zur Luftreinhaltung zulässig. Die Verwendung alternativer Energie bzw. Solaranlagen ist erwünscht.

Brandschutzvorgaben

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten. Verkehrsberuhigte Zonen dürfen nicht mit Pflanzkübeln oder sonstigen Gegenständen bestückt werden, da dies die Einsatzfahrzeuge zeitlich und einsatzpraktisch behindert.

Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind die erforderlichen Abstände zwischen Versorgungskabeln und Baumstandorten gemäß einschlägiger Richtlinien der jeweiligen Versorgungsträger einzuhalten.

Die nachbarrechtlichen Abstände sind auf Privatgrundstücken gemäß §§ 38, 39 HesseNRG zu beachten:

- Stark wachsende Allee- und Parkbäume (z.B. Platanen, Linden): 4,0 m
- Alle sonstigen Bäume (z.B. Obstbäume): 2,0 m
- Ziersträucher: 1,0 m
- Hecken bis 2,0 m Höhe: 0,5 m

Leitungsschutz bei Baumpflanzungen

Bei Unterschreitungen von 2,50 m Abstand zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegenüber Wurzelwuchs entsprechend den gültigen Normen zu treffen.



Stadt Bensheim

3. Änderung Bebauungsplan BW 18 "Rheinstraße - Moselstraße - Werner-von-Siemens-Straße"

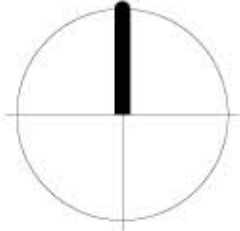
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 655, 656/1 und 700.

LEGENDE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Gebäude Bestand
	Vorgeschriebene Firstrichtung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Traufwand- höhe
		Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung	in m über Bezugspunkt 1)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4 0,8	Satteldach 35° - 45° a.T. 6,35

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch den Magistrat der Stadt Bensheim am 26.04.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB am 22.07.2006

Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB vom 31.07.2006 bis 01.09.2006

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (3) BauGB mit Anschreiben vom 26.07.2006

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 12.10.2006

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens- schritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Siegel
Unterschrift Erster Stadtrat

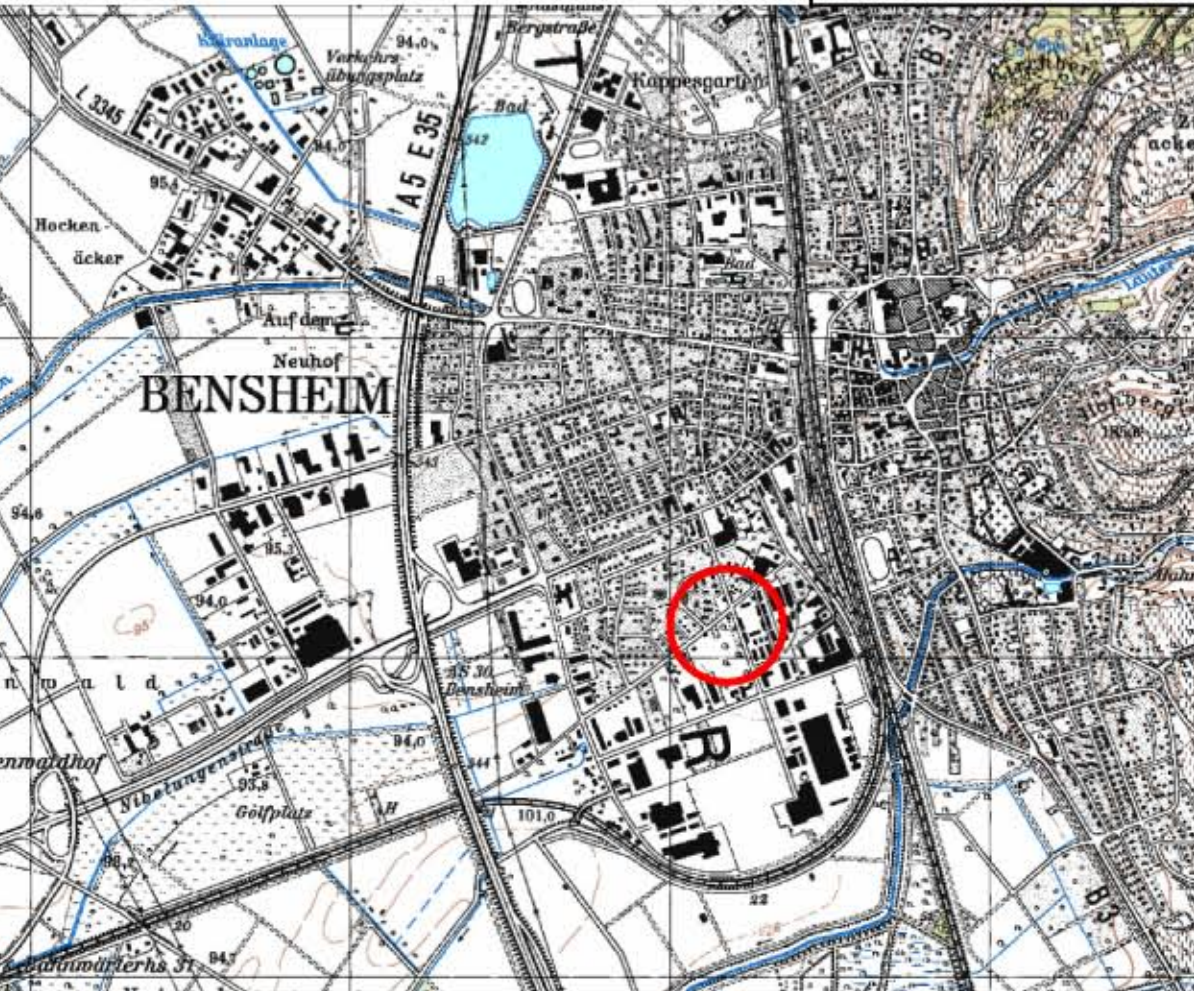
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 11.12.2006

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Siegel
Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-02-2975-004-BW18-03



Stadt Bensheim

3. Änd. Bebauungsplan BW 18 "Rheinstraße - Moselstraße - Werner-von-Siemens-Straße"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 02.004
Datum: 04.09.2006 Plan-Nr.: s_1_500
gez.: BJ geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
46425 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@szip.de
http://www.szip.de