



Stadt Bensheim

3. Änderung Bebauungsplan BW 23 A "Neuwiesenfeld" Für das Flurstück: Gemarkung Bensheim, Flur 27, Nr. 6/21 teilweise.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“. Darüber hinaus sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 23 A zu beachten und einzuhalten, sofern sie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie der Planänderung zur 3. Änderung nicht widersprechen.

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

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche zum Nachweis der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Grundflächen der in § 10 (4) Satz 3 BauNVO aufgeführten Gärten, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche (z. B. Kellergeschosse) nicht anzurechnen.

Anderer als Vollgeschosse sind auf die maßgebliche Geschossflächenzahl (GFZ) nicht anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer / Überdachungen etc., geringfügig (bis zu 1,50 m Tief) überschritten werden, wenn diese im anstehenden nicht breiter als 0,50 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baufelder zulässig.

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

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsgeber zu ergreifen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsgeber zu ergreifen.

Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter größerer Laubbäum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumreihen müssen pro Baum mindestens 4 m groß sein.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

1. Einfriedungen § 87 (1) Nr. 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedungen in Form von Mauern etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich transparente Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

2. Stellplätze § 87 (1) Nr. 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen, teilbegrüntem Belag (Rasenplattens, Rasengittersteine, Schottersteinen etc.) zu belegen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die unmittelbar angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entsorgen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, auf denen betriebsbedingt Verschmutzungen auftreten, welche die Grundwasserqualität beeinträchtigen können.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) Nr. 5 HBO

Zur Befestigung von Wegen und Zufahrten sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden.

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

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWVG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Einführung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Beiblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C. Hinweise

1. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

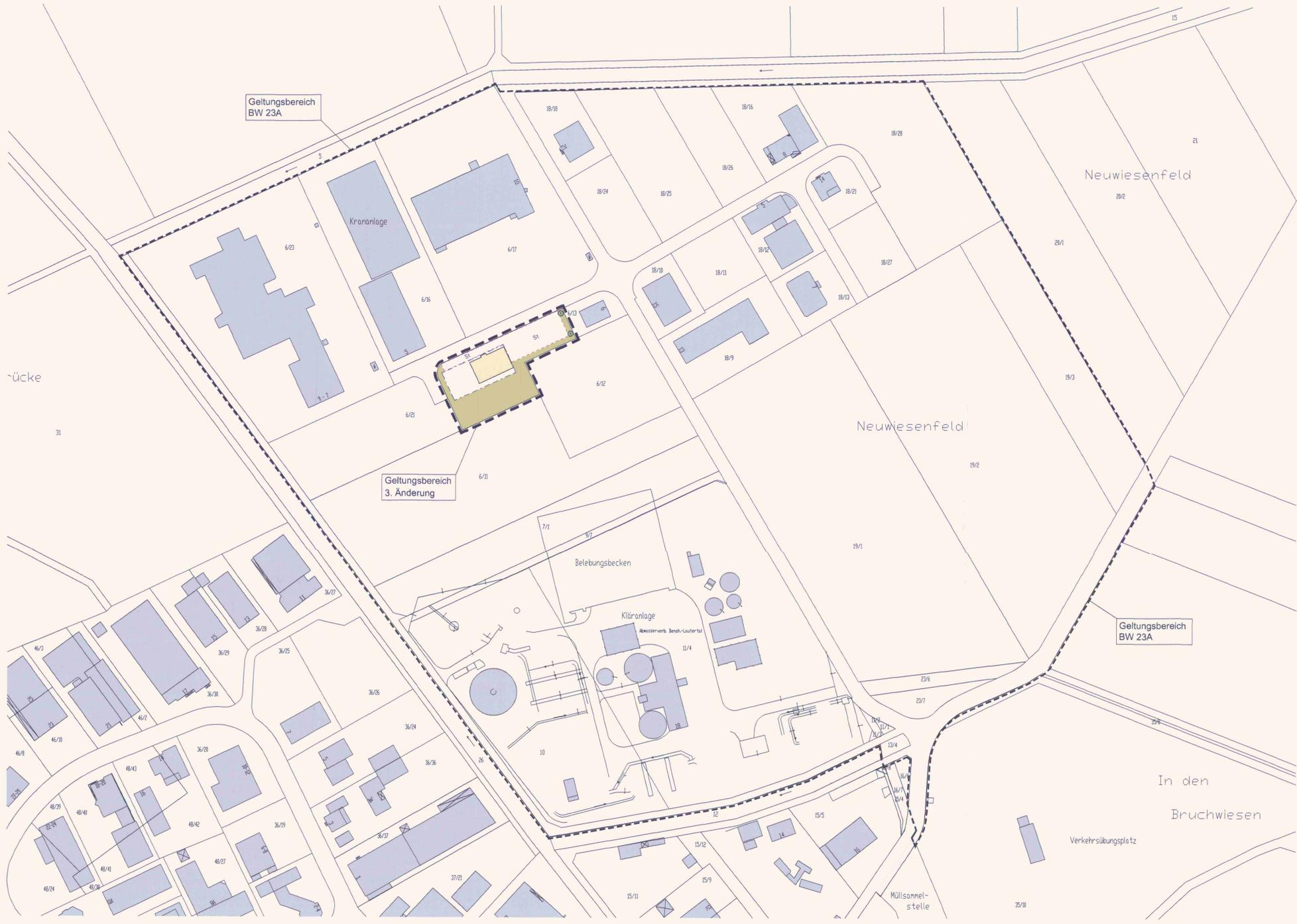
Die extensive Begrünung der Dächer von Gebäuden sowie die Begrünung geeigneter Fassaden wird zur Reduzierung der klimatischen Auswirkungen der Bebauung sowie zur Einbindung der Artenvielfalt und Verbesserung des Ausgleichs der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen. Der § 40 (2) HBO i. d. F. vom 20.12.93 ist zu beachten.

2. Bodenverhältnisse, Grundwasser

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung sind unterhalb einer oberflächlich anstehenden Lehmschicht Sande und Niese zu erwarten, in deren Schichten von Torf zuzurechnen sein können. Es wird daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

3. Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten bzw. gewerblich genutzten Flächen, aus der Energieeinsparung und des insektenschützenden Naturschutzaspektes zu verwenden.



LEGENDE (nach Planänderung von 1990 - Plan-Nr. 90, BzB, 1991 i. S. 58)		
--- ---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
●	Anpflanzen Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
--- ---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
■	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: gärtnerisch anzulegende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
■	Gebäude Bestand	
■	Gebäude Planung	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GR m ²	GF m ²	Dachform und Dachneigung	Traufwand- und Firsthöhe
SO	Sondergebiet Kläranlage (§ 11 BauNVO)	offen	11	650 1300	freigestellt	12,00 ¹⁾

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittlinie gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Traufwandhöhe = Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:1000 mit textlichen Festsetzungen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2001

Billigung des Bebauungsplanentwurfs
durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001

Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2001 bis

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 17.05.2001

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

Bensheim, den 26.11.2001

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Der Magistrat der Stadt Bensheim

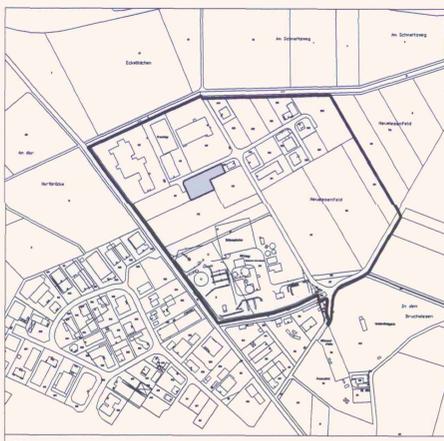
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) am 10.11.2001

Unterschrift Strauch, Erster Stadtrat

Unterschrift Strauch, Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN
des Bebauungsplanes:

- o das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- o die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468)
- o die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 1534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2)
- o die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



Übersichtsplan m. 1:5000

006-31-002-2975-004-W23A-03

Stadt Bensheim

3. Änderung Bebauungsplan BW 23 A "Neuwiesenfeld"

MST.: 1:1000 DATUM: Dezember 2000 GEZ.: Schw./ej
PROJ.NR.: 678 PLAN NR.: 2.0

GEÄ.: 08.01.2001 / ej GEÄ.: 09.01.2001 / ej GEÄ.: 18.10.2001 / HB GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER Fehlleimer Str. 59
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO 64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/1085 10