PLANZEICHNUNG
M.1:500

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen, nach dem Stand vom 1.7.2001

Heppenheim, den

Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt -

A. Co

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o Offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise (Baukörperlänge größer 50m mit seitlichem Grenzabstand)
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - hier: verkehrsberuhigter Bereich
  - V hier: öffentliche Parkierung
  - F
- mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- gr Gehrecht zugunsten der Anwohner, Besucher und Rettungsdienste
- lr Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie für die private Entwässerung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- private Grünfläche
- geplante Bäume
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Ga/St/MSP/ TE/MT/GA/CP Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze, Müllsammelplätze am Tag der Abholung, Terrassen, Müllplätze am Gebäude, Abgrenzung der Tiefgarage, Carports
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- III Lärmpegelbereiche
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1 Kennziffern der Baugebiete
- Sichtschutzmauer

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 5.0 Bemaßung

NUTZUNGSZUWEISUNGEN

Kennziffer	Art d. baul. Nutzung	Bauweise	Maß d. baul. Nutzung		
			Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	WA	offen	(III)	0,4	1,2
2a	WA	geschlossen	II	0,4	0,8
2b	WA	geschlossen	II	0,57	1,2
2c	WA	geschlossen	II	0,66	1,2
3	WA	abweichend Baukörperlänge größer 50m mit seitlichem Grenzabstand	II	0,4	0,8

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 09.07.1998

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am 25.07.1998

1. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung — am 30.09.1999

1. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB — am 27.11.1999

1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB — vom 06.12.1999 bis 07.01.2000

2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung — am 02.11.2000

2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB — am 04.11.2000

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB — vom 13.11.2000 bis 15.12.2000

Nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem § 10 Abs. 1 BauGB — am 15.02.2001

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

Bensheim, 18.06.2001

Born
Erster Stadtrat

Rechtskräftig gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung — am 19.05.2001

Born
Erster Stadtrat

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 (2) und (3) BauVNO sowie § 1 (4), (5) und (6) BauNVO sind in den einzelnen Teilbaugebieten nur die aufgeführten Nutzungen zulässig.

Kennziffer 1 + 3:

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Kennziffern 2a + 2b + 2c

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Bauweise

Kennziffer 1:

Offene Bauweise.

Kennziffern 2a + 2b + 2c:

Geschlossene Bauweise.

Kennziffer 3:

Abweichende Bauweise

Es sind Baukörperlängen größer 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Kennziffer 1:
GRZ 0,4; GFZ 1,2; Zahl der Vollgeschosse zwingend 3.

Kennziffer 2a:
GRZ 0,4; GFZ 0,8; Zahl der Vollgeschosse maximal 2.

Kennziffer 2b:
GRZ 0,57; GFZ 1,2; Zahl der Vollgeschosse maximal 2.

Kennziffer 2c:
GRZ 0,66; GFZ 1,2; Zahl der Vollgeschosse maximal 2.

Kennziffer 3:
GRZ 0,4; GFZ 0,8; Zahl der Vollgeschosse maximal 2.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzu zu rechnen.

3.2. Höhe baulicher Anlagen

Im Gebiet der Kennziffer 1 beträgt die max. Traufhöhe 9,0 m.
In allen anderen Gebieten beträgt die max. Traufhöhe 7,0 m.
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante der angrenzenden Straße / Erschließungsweg und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

Im Gebiet der Kennziffer 1 darf bei Errichtung eines Staffelgeschosses im Sinne von § 2 Abs. 3 Satz 3 HBO die zulässige Traufhöhe um weitere 3,0 m erhöht werden.

3.3. Überschreitung von Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze auf der Hauszugangsseite eines Gebäudes zur Errichtung eines Vordaches über dem Hauseingang bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden.

4. Garagen, Stellplätze und Carports nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

4.1 Parkierung

Im Plangebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig.

Ihre Oberkante darf inkl. Erddeckung maximal 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Straße liegen.

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports, sowie TG-Rampen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
Zum Nachweis eines 2. Stellplatzes darf die zulässige Grenzlänge von Stellplätzen und Garagen i. S. d. HBO um 5,0 m überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen

Das Aufstellen von Mülltonnen darf in den Gebieten mit den Kennziffern 2a + 2b + 2c nur auf den gekennzeichneten Bereichen (M) oder in den Garagen erfolgen.

Nebenanlagen sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und bis zu einem Maß von 15 m² zulässig.

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

5. Immissionsschutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmimmissionen Bahntrasse) sind an den Gebäuden gemäß § 9 (1) 24 BauGB entsprechend den fassadenweise im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereichen konstruktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Liegen die konkreten Grundrisse und Außenwandsituationen der geplanten Gebäude sowie die Raumnutzung vor ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 unter Zugrundelegung dieser Lärmpegelbereiche zu führen.

Für den Bereich der Dachhaut ist bezogen auf die jeweilige Gebäudegruppe (Reihenhauszeile) als Lärmpegelbereich der jeweils höhere der angegebenen Werte anzusetzen.

Im Lärmpegelbereich III sind Schlaf- und Kinderzimmer auf den schallzugewandten Seiten mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB i. V. M. § 1a BauGB, § 8a BNatSchG, § 5 HENatSchG u. § 87 HBO

1. Grundstücksfreiflächen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne von § 9 HBO) dürfen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Als notwendig anzusehen sind insbesondere Terrassen und Wege. Soweit die Nutzung es zulässt, sind diese Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Nichtbefestigte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Dabei dürfen Terrassen außer in den überbaubaren Flächen nur im gekennzeichneten Bereich (Te) errichtet werden. Im Bereich der Kennziffer 1 + 3 ist die Lage frei wählbar.

2. Zu erhaltende Bäume:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

3. Anzupflanzende Bäume:

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Bäume aus der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3x verpflanzt, anzupflanzen und zu erhalten.

Pro Grundstück ist, soweit nichts anderes festgesetzt ist, je ein Halbstammobstbaum heimischer Art anzupflanzen.

Die festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der endgültigen Planung um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

4. Vertikale Begrünung:

Müllcontainer und Nebenanlagen sind mit Kletter-, Schling- und Rankpflanzen zu versehen. Für Vertikal- und Fassadenbegrünung sind die in der Pflanzliste B aufgeführten Selbst- und Gerüstkletterer geeignet.

5. Niederschlagswasserverwendung und -versickerung

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der "Empfehlung 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 gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.
Für eine Versickerung in Mulden und Rigolen ist eine Erlaubnis nach § 2,3 WHG erforderlich. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.
Die beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz) ist separat zu beantragen und beim Landrat des Kreises Bergstraße -Wasserbehörde- einzureichen.

6. Pflanzlisten

Pflanzliste A

Mittel - bis kleinkronige Bäume:

Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Malus floribunda	(Zierapfel)
Prunus-Arten	(Zierkirschen)
Corylus colurna	(Baumhasel)
Pyrus calleryana "Chanticleer"	(Stadtbirne)
Crataegus X carrierai	(Apfeldorn)
Carpinus betulus fastigiata	(Säulenhainbuche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)

Oder Obstbaumhalbstämme von Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge o. ä.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Gercus palustris	(Sumpfeiche)
Gleditschia Triacanthos "Skyline"	(Lederhülsenbaum)

Pflanzliste B

Ranker/Selbstkletterer:

Hedera helix	(Efeu)
Parthenocissus tric. veitschii	(Wilder Wein)
Prunus-Arten	(Zierkirschen)
Lonicera henryi	(Geißblatt)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Wisteria sinensis	(Blauregen)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Actinidia	(Kiwi)
Kletterrosen	

Pflanzliste C

Sträucher:

Corylus avellana	(Hasel)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Kletterrosen	

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) HBO

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

1.1 Dächer

Folgende Dachformen werden für die einzelnen Baugebiete verbindlich festgelegt:

Kennziffer 1: Flach-, Zeltdach
Kennziffer 2a + 2b + 2c: Satteldach
Kennziffer 3: Satteldach und ausnahmsweise andere Dachformen

Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt im Bereich der Kennziffer 1 max. 25°, in allen anderen Bereichen mind. 30° und max. 40°.

Die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen ist in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Die Deckung hat mit Ziegeln oder ziegelähnlichen Materialien zu erfolgen.

Dachaufbauten sind nur als Satteldach-, Walmdach- oder Schleppgaube zulässig. Gauben sind als Einzelgauben auszuführen, Gaubenbänder sind unzulässig. Die max. Breite einer Gaube beträgt 2,5 m. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche zusammengerechnet darf max. die Hälfte der Trauflänge dieser Dachfläche betragen. Die Gaubenaußenwand ist um 0,5 m in die Dachfläche von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen.

Dacheinschnitte sind nur an den Gebäudeecken bzw. an der gemeinsamen Grenzwand zulässig.

Für Garagen, Carports ist das Flachdach als Dachform vorgeschrieben.

Die Garagen- und Carportüberdachungen sind extensiv zu begrünen.

1.2 Flächenversiegelung

Die befestigten Flächen mit Ausnahme der Flächen, die als LKW- Zufahrt zur Andienung des EKZ vorgesehen sind sowie die bereits vorhandenen Parkplätze des Einkaufszentrums, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken usw.) nach § 87 (1) Nr. 3 HBO

Zur Abschirmung von Freiseltzen im Bereich der Kennziffer 1 sind zu Spielplätzen Einfriedungen bis zu 1,8 m Höhe als beidseitig bepflanzte Holzflechtzäune oder als reine Pflanzmaßnahme zulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Laubhecke oder niederwüchsige Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Ausgenommen davon sind Mülltore, die zu umpflanzen sind.

Auf der Gartenseite eines Gebäudes sind Mauern nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bereich der Terrassen zulässig. Die obere Begrenzung einer solchen Mauer darf maximal die Höhe von 2 m erreichen. Die Länge einer solchen Mauer darf die Tiefe der Terrasse nicht überschreiten.
Tore und Zäune sind im Bereich der Stellplatzzufahrten unzulässig.

Ansonsten sind Grundstückseinfriedigungen als lebende Einfriedigungen in Form von Hecken oder begrünten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m über Oberkante Gelände zulässig.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtschutzmauer ist eine Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

D. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBBl. I, S. 2141)

Bundesnaturschutzgesetz / BNatSchG) in der Fassung vom 21. Sept. 1998 (BGBl. I, 2994) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I., S. 562).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GBl. I, S. 655).

E. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingerät, Skelettreste 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
Der Beginn der Erschließungs- bzw. Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

2. Leitungsrecht

Die Lage des Leitungsrechtes im Bereich des Flurstückes 25/7 kann in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und dem Leitungsrechtsbegünstigten (AMB) in seiner Lage verändert werden.

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan BW 27 "Wintrich Gelände" 1. Teilbereich

Bearbeitung:

Datum: 08.01.2001

SUBA CONSULT
Gesellschaft für Bauplanung mbH
Straßheimer Str. 3 - 7
68169 Mannheim
Tel. (0621) 3259-0
Fax (0621) 3259-217 e. Audio

006-31-002-2975-004-W27-00_1T