



Stadt Bensheim

4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 "Kreuzergelände"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 2,
Flurstücke Nr. 253/2 und Nr. 304 (tw.)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung ¹⁾	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt ²⁾		
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,30	0,45	II	6,50	10,50	Satteldach 30° - 45°

¹⁾ Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.
²⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt 11 des ursprünglichen Bebauungsplanes (Bezugshöhe = 98,40 müNN).

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB i.V.M. DER BAUNVO	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.	
	Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Bezugspunkt mit Bezugshöhe § 18 Abs. 1 BauNVO
	Vorschlag Grundstücksteilung
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB i.V.M. DER HBO	
	Vorgeschriebene Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 HBO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	
	Gebäude Bestand
	Gebäude Planung



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Für Garagen und Carports ist die maximale Gebäudehöhe abweichend hiervon auf 5,00 m über Bezugshöhe begrenzt. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung dargestellte Bezugspunkt 11 mit einer Höhe von 98,40 müNN.

Die befestigten Flächen für Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/4 der Baukörperlänge beträgt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten mit mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb des an die Beinungstraße angrenzenden Grundstücksbereichs sind mit einem maximalen Abstand von 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie mindestens zwei Laubbaum-Hochstämme (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Für Einfriedungen mit Hecken sind Sträucher der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Im Übrigen wird die Verwendung der nachfolgenden Gehölze für Pflanzmaßnahmen empfohlen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehelbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:			
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartrieel	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenröhren	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schliehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

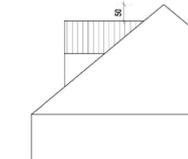
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachgestaltung
 Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Die Firstrichtung der Hauptdachflächen ist, wie im Plan zeichnerisch bestimmt, sowohl straßenparallel als auch senkrecht zur Straßenecke zulässig.

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszubilden. Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schieps-, Spitz-, Satteldachgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe nachfolgende Skizze).



1.2 Abstellplätze für Müllsammelbehälter

Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinmauern, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Einfriedungen sind an Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitengriffpflaster oder Schottrassen) auszubilden.

4. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstückeflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Die nicht überbaubaren Grundstückeflächen (Grundstückeflächen) sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen), zu mindestens 70 % als zusammenhängende Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. 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 erteilen.

2. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger
 Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerzeuger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

3. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

4. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)
 Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vermichtung oder Verdünnung 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. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

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

Der Bemessungswasserstand zur Planung von Bauwerksabdichtungen und Versickerungseinrichtungen ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen), zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen.

Infolge von Grundwasserschwankungen sind ggf. auch Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes möglich. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

Seltens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

5. Baumschutzsatzung
 Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten.

6. Stellplatzsatzung
 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

7. Immissionschutz
 Das Plangebiet liegt in der Nähe einer klassifizierten Straße und in der Nähe eines Verteilungszentrums der Deutschen Post AG. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, die Deutsche Post AG oder die Stadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Südseite) anzuordnen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.03.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 20.03.2010

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 30.03.2010 bis 30.04.2010

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 22.03.2010

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 24.06.2010

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Bensheim
 Bensheim, den 25. Juni 2010

 Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 29. Juni 2010

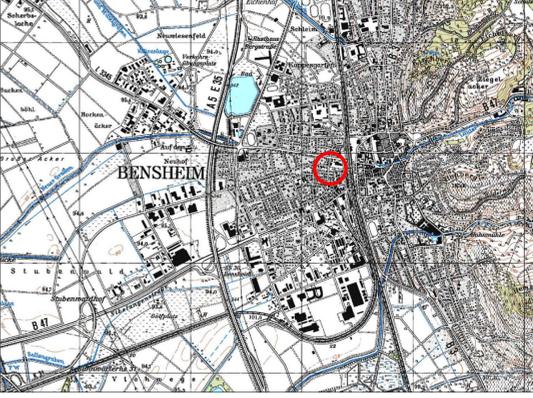
Der Magistrat der Stadt Bensheim
 Bensheim, den 29. Juni 2010

 Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
 006-31-02-2975-004-W28-04



Stadt Bensheim

4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 "Kreuzergelände"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.140
Datum:	Juni 2010	Plan-Nr.:	s 500
gez.:	AG	ge.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
 64625 Bensheim
 Fon: (06251) 8 55 12 - 0
 Fax: (06251) 8 55 12 - 12
 e-mail: info@s2ip.de
 http://www.s2ip.de