



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 48 "Am Entich" (außer Teilgrundstück A)

Gemarkung Bensheim, Flur 20, Nr. 167/3, 168/3, 171/15 und 161/6 (tlw.)



A 5
AS Bensheim

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
ÖP Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privater Fußweg
ÖB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Besucherparkplatz

Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

oberirdisch (mit Schutzstreifen)

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
******* Ungültige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
G Gebäude Bestand
St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
G Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. textliche Festsetzung A.3) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--- Vorschlag Grundstücksteilung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			
		GR/GRZ	Vollgesch.	Firsthöhe ⁴⁾	Traufwandhöhe ⁴⁾
WA Allgemeines Wohngebiet ¹⁾ 1 Wo (§ 4 BauNVO)	o	GR 110 m ²	max. II	max. 11,5 m	max. 6,5 m
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet ²⁾ (§ 8 BauNVO)	a ³⁾	GRZ 0,8	max. IV	max. 14 m	max. 12 m

1) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.
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) Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
tags (6-22 Uhr): L WA* = 55 dB(A) / m²
nachts (22-6 Uhr): L WA* = 40 dB(A) / m².
Die IFSP sowie das verwendete Berechnungsverfahren sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen zukünftiger Bauanträge im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nachzuweisen, dass die IFSP mit den in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Berechnungsverfahren eingehalten werden.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Als Ausnahmen können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass von ihnen keine Zentrenrelevanz ausgeht.

3) abweichende offene Bauweise: zulässig sind Gebäudelängen bis max. 65 m.

4) Bezugspunkt: Oberkante anbaufähige Verkehrsfläche in Fahrbahnmittelle gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Die festgesetzten Baugrenzen können durch Vorbauten wie z. B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,8 m sind und der Grenzabstand nach HfO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten wird.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Größe von 15 m² zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In der oberen Geschosse der Wohngebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind in Spalte 15 der Anlage 1 im Anhang geschoss- und fassadenweise die Lärmpegelbereiche als Grundlage zur Bemessung des passiven Schallschutzes gegen Außenlärm an den geplanten Wohnhäusern gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 angegeben.
In Spalte 16 der Anlage 1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung sind jene Geschosse und Fassaden der geplanten Gebäude mit „ja“ markiert, wo die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, entsprechend dem Lärmpegelbereich III und den Anforderungen der DIN 4109 vom November 1989, ausgestattet werden müssen.
Wenn sich an, zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume auch Fenster an Fassaden befinden, die nicht in der Spalte 16 der Anlage 1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung mit „ja“ gekennzeichnet sind, kann von der Maßgabe, schalldämmende Lüfter einzubauen, abgesehen werden.
Die schalltechnische Untersuchung vom 13.11.2006 (Bericht-Nr. 1 05-1057/1) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Bei Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der nachstehenden Liste zu verwenden. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer oder kleiner Baum anzupflanzen.
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächig mit groß- bis mittelgroßen Laubbäumen (pro 20 m² ein Baum) sowie einheimischen Sträuchern (pro m² ein Strauch) der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Große Laubbäume:
Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia platyphyllos), Buche (Fagus sylvatica),
Mittelgroße Laubbäume:
Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium), Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Juglans regia).

Kleine Laubbäume:
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme), Kätzchen-Weide (Salix caprea), Zierkirschen (Prunus i.s.), Magnolien (Magnolia i.s.), Zieräpfel (Malus i.s.), Maulbeere (Morus alba, Morus nigra), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Rot-Don (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), Flieder (Syringa vulgaris i.s.).

Einheimische Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus spinosa (Schele), Cornus mas, (Kornelkirsche), Strauchrosen i.s., Cornus sanguinea (Blut-Hartweige), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Holunder), Crataegus monogyna (Weißdorn), Viburnum opulus (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).

Sträucher, 150-250 cm:
Hartweige (Cornus sanguinea), Hibiscus, Kolkwitzia, Liguster (Ligustrum i.s.), Heckenkirsche (Lonicera i.s.), Magnolien (Magnolia i.s.), Zieräpfel (Malus i.s.), Hundsrose (Rosa canina), Blau Hecht-Rose (Rosa glauca), Zahn-Rose (Rosa rugosa), Strauchrosen (Rosa i.s.), Ohren-Weide (Salix aurita), Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa i.s.), Schneeball (Viburnum opulus), Eiben (Taxus i.s.).

Sträucher, 60-150 cm:
Buxbaum (Buxus sempervirens), Bartblume (Caryopteris clandonensis), Scheinquitte (Chaenomeles), Hortensien (Hydrangea i.s.), Liguster (Ligustrum vulg. Lodenstein), Heckenkirsche (Lonicera i.s.), Garten-Jasmin (Philadelphus), Fingerstrauch (Potentilla), Bienenveilchen (Rosa pimpinellifolia), Apfelrose (Rosa rugosa), Strauchrosen, Gelbe Stachys (Salix balcanica), Kugel-Weide (Salix purpurea nana), Rosenmispel (Salix rosmarinifolia), Weigela (Weigela i.s.), Eiben (Taxus i.s.), Beeren-Sträucher.

Geschlossene Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata), Hartweige (Cornus sanguinea), Buxbaum (Buxus sempervirens), Rosa rugosa.

Kletter- und Rankpflanzen:
Jelängerjeler (Lonicera caprifolium), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Clematis (Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterrosen, Efeu (Hedera helix).

Im Gewerbegebiet sind großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfäche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stück/10m Wand).
5. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 19520: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen erschwert ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HfO i.V. mit § 9 (4) BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HfO)**
Garagen auf den privaten Grundstücken sind mit fertiggestellten Rollläden auszustatten, wenn deren Garagentor einen Abstand von < 3 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besitzt.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HfO)**
Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzläden, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Als maximale Höhe ist hierfür festgesetzt: zur Straße hin 1,5 m, zu rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen 2,0 m.
Im Gewerbegebiet sind als Einfriedungen Stabgitterzäune oder beiderseits beplante Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 Meter zulässig.
- Gestaltung von Flächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HfO)**
Flächen für Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind mit wasserundurchlässigem Pflaster anzulegen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist auszuschließen, dass Abfallbehälter von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Müllandplätze sind in den Freiflächenplänen zu den Bauanträgen auszuweisen.
- Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HfO)**
Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitreifenpflaster oder anderen verkehrungsfähigen Materialien auszubilden. Flächflächen von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HfO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Gartenflächen).

C. Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz (§ 20 HDschG)**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Schichten, Stängelsteine, Skeletreste 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.
- Pflanzabstände**
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 Versorgungs-träger zu errichten.
- Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt/Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.
- Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**
Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der Abwasseranlagen wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten. Zu diesem Zweck können auf den Grundstücken Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung errichtet werden. Auf die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen Teil 1 wird hingewiesen. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß „ATV - Arbeitsblatt A 138“ anzulegen und zu unterhalten.
- Grundwasser**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vermässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunderkundung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. „Weiße Wanne“) zu treffen. Entscheidungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vermögensschäden sind ausgeschlossen. Das der Stadt Bensheim vorliegende Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim“ (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Stand 2003) ist zu beachten.

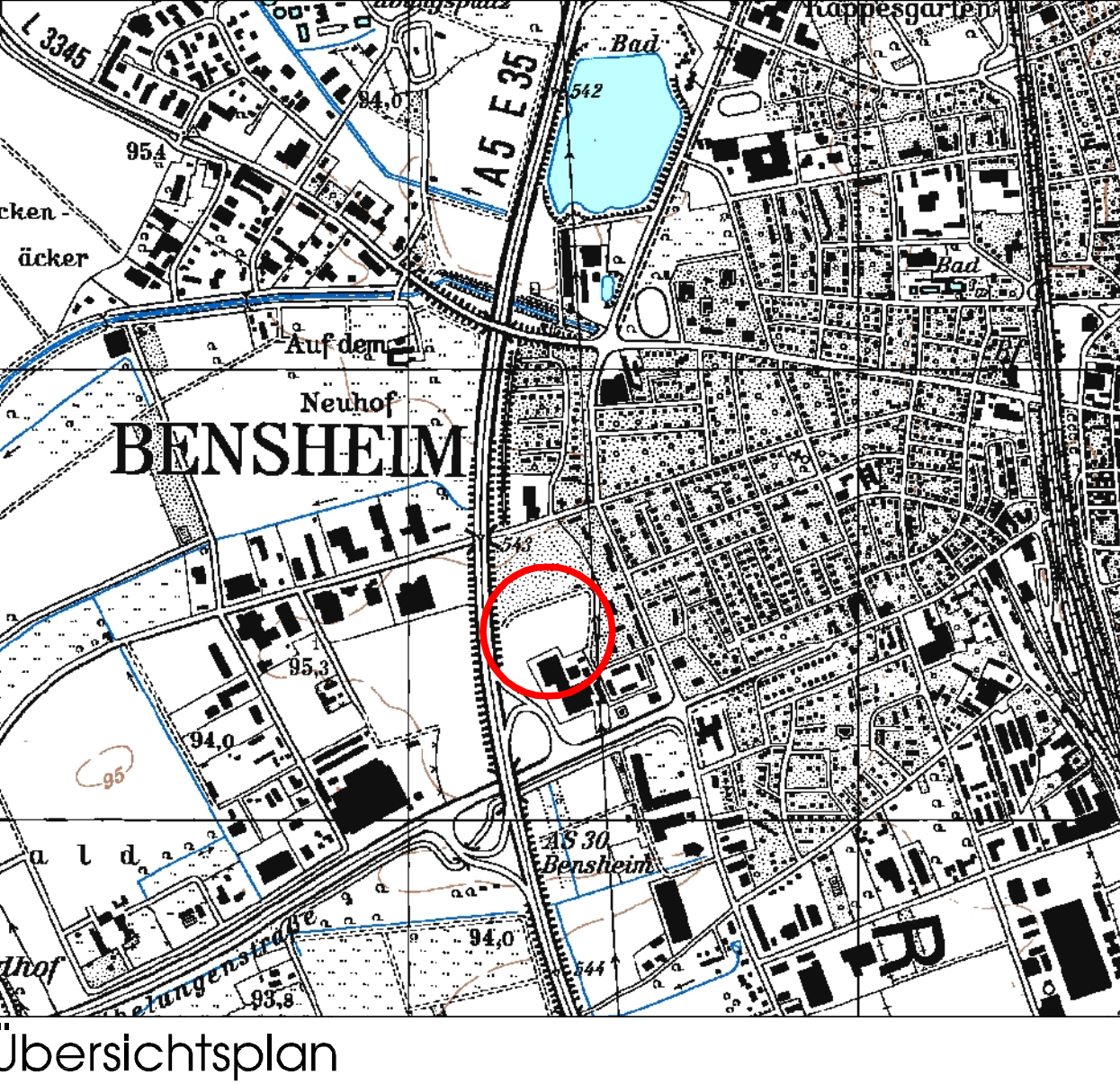
PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 30.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt vom 02.10.2006 bis 27.10.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschriften vom 28.09.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 27.12.2006
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 08.01.2007 bis 09.02.2007
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Anschriften vom 04.01.2007
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 29.03.2007

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB
Der Magistrat der Stadt Bensheim

RECHTSGRUNDLAGEN
o Planzeichenverordnung (PlanZO)
o Baugesetzbuch (BauGB)
o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
o Hessisches Naturschutzgesetz (HfNatSchG)
o Bauordnungsverordnung (BauNVO)
o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
o Hessische Bauordnung (HBO)
in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 48

"Am Entich"

(außer Teilgrundstück A)

VST:
1:500

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2007
PROJ.-NR.: 989

GEZ.: us
PLANNR.: 3.0

GEÄ: 14.02.2007/1085-0
GEÄ:

GEÄ:

GEÄ:

GEÄ:

SARTORIUS + PARTNER
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10