



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 48 "Am Entich" - Teilgrundstück A

Gemarkung Bensheim, Flur 20, Nr. 167/3 (flw.)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Teilgrundstück A)
	Ungültige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	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	Voll-gesch.	First-höhe ²⁾	Traufwand-höhe ²⁾
WA Allgemeines Wohngebiet ¹⁾	0	GR 110 m ²	max. II	max. 11,5 m	max. 6,5 m
1 Wo (§ 4 BauNVO)					

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

Nachrichtlich: BW 48 "Am Entich" - (außer Teilgrundstück A)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	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	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privater Fußweg
	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	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Gebäude Bestand
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	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	Voll-gesch.	First-höhe ⁴⁾	Traufwand-höhe ⁴⁾
WA Allgemeines Wohngebiet ¹⁾	0	GR 110 m ²	max. II	max. 11,5 m	max. 6,5 m
1 Wo (§ 4 BauNVO)					
GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet ²⁾	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 Fahrbahnmitte 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 HBO 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 den oberen Geschossen 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 schallschutzfähigen und schalldämmten 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 13.02.2007 (Bericht-Nr. I 05-1057/2) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Bei Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze und Gehölpflanzen der nachstehenden Liste zu verwenden. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer oder kleiner Baum anzupflanzen.
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 mas), Zierkirschen (Prunus i.S.), Magnolien (Magnolia i.S.), Zierapfel (Malus i.S.), Maulbeerbäumchen (Morus alba, Morus nigra), Feisenbäume (Amelanchier lamarckii), Rot-Don (Crataegus laevigata 'Paufl's Scarlet'), Flieder (Syringa vulgaris i.S.).
Einheimische Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus spinosa (Schlehe), Cornus mas (Kornelkirsche), Strauchrosen i.S., Cornus sanguinea (Blut-Hartrieel), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Holunder), Crataegus monogyna (Weißdorn), Viburnum opulus (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).
Sträucher, 150-250 cm:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Hibiscus, Kolkwitzia, Liguster (Ligustrum i.S.), Heckenkirsche (Lonicera i.S.), Magnolien (Magnolia i.S.), Zierapfel (Malus i.S.), Hundsrose (Rosa canina), blaue Hecht-Rose (Rosa glauca), Zaub-Rose (Rosa rubiginosa), Strauchrosen (Sorten), Ohrchen-Weide (Salix aurita), Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa i.S.), Schneeball (Viburnum opulus), Eiben (Taxus i.S.).
Sträucher, 60-150 cm:
Buxbaum (Buxus semp. i.S.), Barblume (Caryopteris clandonensis), Scheinquitte (Chaenomeles), Hortensien (Hydrangea i.S.), Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense'), Heckenkirsche (Lonicera i.S.), Garten-Jasmin (Philadelphus), Fingerstrauch (Potentilla), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Apfelrose (Rosa villosa), Strauchrosen, Gelbe Stein-Weide (Salix balsamifera mas), Kugel-Weide (Salix purpurea nana), Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia), Weigelie (Weigela i.S.), Eiben (Taxus i.S.), Beeren-Sträucher.
Geschittene Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata), Hartrieel (Cornus sanguinea), Buxbaum (Buxus sempervirens), Rosa rubiginosa.
Kletter- und Rankpflanzen:
Jelängerjeliäber (Lonicera caprifolium), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Clematis (Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterrosen, Efeu (Hedera helix).
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)**
Garagen auf den privaten Grundstücken sind mit ferngesteuerten Rolltoren auszustatten, wenn deren Garageneingang einen Abstand von < 3 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besitzt.
 - Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzzäune, Stahlranks- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Als maximale Höhe ist hierfür festgesetzt: zur Straße hin 1,5 m, zu rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen 2,0 m.
 - Gestaltung von Flächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Flächen für Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind mit wasserdurchlässigem Pflaster anzulegen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist auszuschließen, dass Abfallbehälter von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Müllstandplätze sind in den Freiflächenplänen zu den Bauanträgen auszuweisen.
 - Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden. Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksteile 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 Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, 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 ertönen.
 - 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 Regenwasserumsetzungsanlagen 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 vermögensgefährdet. 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. Entschädigungen 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
- Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB vom 16.04.2007 bis 04.05.2007
- Erneute Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB mit Anschriften vom 05.04.2007
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 13.09.2007

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

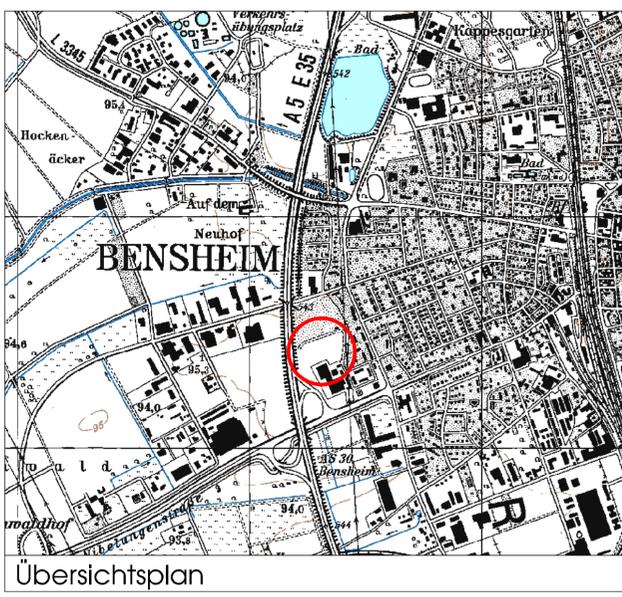


Unterschrift
Erster Stadtrat
Strauch

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB



Unterschrift
Erster Stadtrat



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 48 "Am Entich" - Teilgrundstück A

MST.: 1:1000 DATUM: Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2007 GEZ.: US

PROJ.-NR.: 989 PLANNR.: 3.0

GEÄ.: GEÄ.: GEÄ.: GEÄ.: GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
Architekten Ingenieure Stadtplaner

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