Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 60
"Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße" in Bensheim

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 19/25, Nr. 19/26, Nr. 19/29, Nr. 19/30, Nr. 19/31 Nr. 19/37, Nr. 19/33, Nr. 20/6, Nr. 20/8, Nr. 20/9, Nr. 20/10, Nr. 20/17, Nr. 20/21, Nr. 20/22, Nr. 20/23 Nr. 20/24, Nr. 20/26, Nr. 20/27, Nr. 20/28, Nr. 20/29, Nr. 20/34, Nr. 20/35 und Nr. 20/36

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BW 60 "Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße" in Bensheim wird der bestehende Bebauungsplan BW 08 für das Gebiet zwischen Rheinstraße-Moselstraße und den Parzellen Nr. 23/8 und 19/4 (in Kraft getreten am 28.09.1970) vollständig überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auffalle ergänzenden textlichen Festsetzungen wird eingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]	Bauweise	Dachform Dachneigung
1	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	12,00	abweichend [2]	Sattel- / Walm- / Pultdach maximal 40°
2	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	IV	14,00	offen	Sattel- / Walm- / Pultdach maximal 40°
3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	12,00	offen	Sattel- / Walm- / Pultdach maximal 40°

[1] Angabe in Meter über Oberkante der an nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

[2] Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen die offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 40 m betragen darf.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet — § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier Gas — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Spielplatz" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzen Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten — § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- StGa — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten — § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- G — Mit Geh-rechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 1 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Lage eines bestehenden Baumes (nach der Baumschutzsatzung zu ersetzen)

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 60 „Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße" in Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend bestimmter Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVC ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes unzulässig:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihrer Einfahrten" sowie innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten" zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten" zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch hierbei zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufverlegtes Pflaster, Splittfugenpflaster Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, soferne es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Ausnahmsweise kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte Gehölze, z.B. Gehölze der unten stehender Liste, zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Bäume können im Zuge der Freianlagenplanung hinsichtlich der Standorte um bis zu 2,00 m verschoben werden.

Pro 6 ebenerdiger Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Der Stammumfang der im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Laubbäume muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 20 - 25 cm betragen. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Bestandsbäume werden angerechnet.

Laubbäume 1. Ordnung
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

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

Laubbäume 2. Ordnung
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling

Obstgehölze in Arten und Sorten

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch entsprechend festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen nach Festsetzung A4. zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Dachflächen von Garagen sind zu begrünen.

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

2. Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sowie Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste.

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, in Kraft getreten am 11.01.2009, sind zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen in Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen in Nähbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit der entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

5. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach §20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

6. Bodenschutz und Grundwasserstände (Verrässungsgefahr)

Bei allen Baumaßnahmen, die einer Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Abfallschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Innerhalb des Plangebietes können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand 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 ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamenterung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

7. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Bevölkerungsschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2h), gewährbleistet. Darüber hinausgehender „löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen z.B. Löschwasserzisternen, „löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

8. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umsänden eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung der Stadt Bensheim eingesehen werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 02.05.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 10.05.2013

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 20.05.2013 bis 20.06.2013

Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 14.05.2013

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 10.10.2013

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den 14. Okt. 2013

Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 17. Okt. 2013

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den 21. Okt. 2013

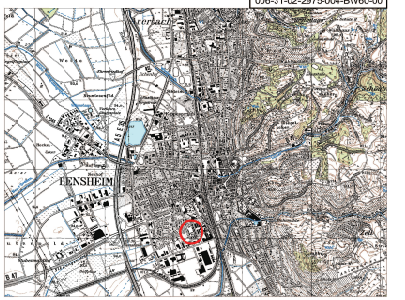
Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-1-02-2975-004-BW60-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 60
"Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße" in Bensheim

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	56.004
Datum	Oktober 2013	Plan-Nr:	s_1000
gez:	SF/PJ	geä:	-

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