

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BF 14 „Im jungen Neurod“ zweifach dargestelltem Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planfeststellungs werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

A.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

- 1. Die überbaubaren Flächen (Baufelder) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2. Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Ecken, Balkone, Wintergärten etc. geringfügig (bis zu 150 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht tiefer als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- 3. Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Baufelder und die Festsetzung der vorgegebenen Festsetzung des Hauptdaches bestimmt.

A.2 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf zwei WE je Gebäude als Obergrenze festgesetzt.

A.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO

- 3. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

A.4 Aufschüttungen / Festlegung der Höhenlage der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 4.1. Im Zuge der Durchführung der Baugeländerschließung sind Auffüllungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Die künftige Höhenlage der Baugrundstücke richtet sich nach der Endausbauhöhe der Erschließungsanlage. Es wird festgesetzt, dass die künftige Höhenlage der Baugrundstücke (= Oberkante Gelände) maximal 30 cm unter der Oberkante der Endausbauhöhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Straßennitte betragen darf.
- 4.2. Je nach Höhenlage des angrenzenden Grundstückes greifen Flächen zur Herstellung der Regelböschung des Straßenkörpers möglicherweise in den privaten Grundstücksbereich ein. Die Herstellung der für den Straßenbau erforderlichen Böschungsfächen ist von den betroffenen privaten Grundstücks-eigentümern zu dulden. Die Böschungsfächen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft vor Erosion zu schützen. Schauensersatzansprüche gegen die Stadt oder den Erschließungsträger oder sonstige Ansprüche auf Ersatzleistungen können hieraus nicht abgeleitet werden.
- 4.3. Hinweis: Falls eine Baugenehmigung noch vor der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen erteilt werden soll, so ist als verbindliche Bezugshöhe der Erschließungsstraße die Höhenangabe der letztgültigen, durch die Stadt Bensheim freigegebenen Ausbauplanung als verbindlich anzunehmen. Den Bauherren wird angehalten, vor der konkreten Objektplanung die Erschließungsplanung einzusehen und sich über die Höhenlage der anbaufähigen, öffentlichen Verkehrsfläche zu informieren.

A.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 5.1. Bei Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypressen). Hecken sind unzulässig.

A.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 6.1. 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 18920: Schutz von Bäumen (Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)).
- 6.2. Falls durch die Erhaltung dieses Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz planischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen), § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. (1a) BauGB

- 7.1. Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biodiversitätspotenzial (siehe Anlage zum Landschaftsplan) wird durch Transparenznahme des Öko-Kontos der Stadt Bensheim ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahme wurden die ehemaligen Ackerflächen in der Gemarkung Bensheim, Flur 22, Nr. 4/4, 5/2, 5/3/2 und Flur 23, Nr. 55/4 in Dauergrünland umgewandelt. Diese Maßnahme ist dem Bebauungsplan zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

- 1.1. Die Hauptdachflächen sind als Sattel-, Waln- oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 41° a. T. auszubilden. Als Ausnahmen sind bei Giebeln zusätzlich Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. (Flachdach) zulässig.
- 1.2. Dachaufbauten sind in Form von Spitze-, Giebel-, (Sattel-) oder Schiepgiebeln zulässig. Es darf nur eine Giebelform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Giebel je Dachseite darf höchstens 1/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schiepgiebeln mindestens 1,50 Meter, bei Spitze- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
- 1.3. Zur Eindeckung baulicher Anlagen sind bei geneigten Dächern kleinformige, rote oder braune, nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Sonderfarben (z.B. grün, blau) sowie Faserzementplatten oder Kunststoffe als Werkstoff sind unzulässig.
- 1.4. Dachbegrenzung: Die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° a. T. sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10 cm).

B.2 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter-, Breitriffenplaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder nicht versickerungsfähige Betonbeläge (auch Pflasterbeläge ohne ausreichende Fugenausbildung) sind unzulässig.

B.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 87 (1) Nr. 5 HBO i. V. m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 3.1. Die als Nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für Zuwegungen, Stellplatzflächen etc. genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2. Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern.

B.4 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 87 (2) Nr. 3 HBO

- 4.1. Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist gesondert zu sammeln und abzuleiten.
- 4.2. Niederschlagswasser im Bereich privater Erschließungsflächen (Stellplätze, Zuwegung, usw.) ist direkt über wasserdurchlässige Materialien (Fugenpflaster, Gittersteine, usw.) bzw. in angrenzende Vegetationsflächen innerhalb der Privatgrundstücke zu versickern.
- 4.3. Niederschlagswasser der Gebäudeächer, Garagendächer, usw. ist dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden, Mulden-Riolen-Systeme etc.) einzuleiten und zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich vermengtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.
- 4.4. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem privaten und / oder öffentlichen Bereich in die öffentliche Schmutzwasser- oder Mischkanalisation ist grundsätzlich unzulässig.
- 4.5. Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), kann anfallendes Niederschlagswasser auch wahlweise in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung und / oder die Gartenbewässerung genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.



Stadt Bensheim Bebauungsplan BF 14 "Im jungen Neurod"

Für das Flurstück : Gemarkung Fehlheim, Flur 3, Nr 32/40 teilweise.



LEGENDE nach Planfeststellungsbeschluss vom 19.01.2001 (Planfestst. Nr. 1/1.01)			
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	geplante Weiterführung der Erschließungsstraße		
	versichert Grundstücksteilung		
	Gebäude Bestand		
	Vorgeschriebene Einfrischung	§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 87 Abs. 3 Nr. 4 HBO	
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	Traufwand-norie ³⁾	First-höhe ³⁾
		Zahl der vollgeschosse	GRZ	GFZ			
WA Allgemeines Wohngebiet ¹⁾ (§ 4 BauNVO)	abweichend ²⁾ 	11	0,4	0,8	Sattel- und Zeltdach 20° 41° a. T.	6,50	11,00

- 1) Abweichend nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen:
 - a) Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltung
 - d) Gartenbaubetriebe
 - e) Werkstätten
- 2) Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO, abweichend hiervon ist bei Doppelhaushausbau mit reiner Grundstücksteilung eine einseitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Nachbargrenze zulässig.
- 3) Angaben in Metern über Bezugshöhe: Bezugshöhe = Höhe der Firstoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittlinie, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Traufwandhöhe (TW) als Obergrenze = durchstichpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachtrauf.
- 4) Firsthöhe (FH) als Obergrenze.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1999
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.2000
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs** und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.2001
- Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2001 bis 06.04.2001
- Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken
- Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO am 30.08.2001
- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 12.09.2001



Born
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1995) am 08.09.2001

Bensheim, den 12.09.2001



Born
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- des Bebauungsplanes:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HesNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775),
- die Bauplanungsverordnung (BauplanVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 137), zuletzt durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2),
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566).



Übersichtsplan M. 1:5000

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BF 14 "Im jungen Neurod"

006-31-002-2989-004-14-00

MST: 1:500 DATUM: Dezember 2000 GEF: Helf/ej
PROJ.NR.: 672 PLAN NR.: 3.0

CEA: 08.01.2001/ej CEA: 03.07.2001/mh CEA: 17.07.2001/ej CEA: 17.07.2001/ej

SARTORIUS + PARTNER Fehlbheimer Str. 59
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO 64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0 Fax: 06251/1085-10