### Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BF 14. Im jungen Neurod" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnenschen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen erganzt.

- 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
- 1.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemaß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2 Baugrenzen konnen nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker Balkone, Wintergarten etc. geringfügig (bis zu 1,50 m. Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenz abstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- 1.3 Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Baufenster und die Festsetzung der vorgegebenen Firstrichtung des Hauptdachfirstes 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
- 3.1 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 Baugebietserschließung sind Auffüllungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Die künftige Höhenlage der Baugrundstucke richtet sich nach der Endausbauhöhe der Erschließungsanlage Es wird festgesetzt, dass die künftige Höhenlage der Baugrundstucke (= Oberkante Gelande) maximal 30 cm unter der Oberkante der Endausbauhöhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Straßenmitte betragen darf.
- 4 2 Je nach Hohenlage des angrenzenden Grundstückes greifen Flächen zur Herstellung der Regelböschung des Straßenkörpers möglicherweise in den privaten Grundstucksbereich ein Die Herstellung der für den Straßenbau er forderlichen Böschungsflächen ist von den betroffenen privaten Grundstuckseigentumern zu dulden.
- Die Böschungsflächen sind von den Grundstuckseigentümern dauerhaft vor Erosion zu schutzen Schadensersatzansprüche 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 Hohenangabe der letztgultigen, durch
  die Stadt Bensheim freigegebenen Ausbauplanung als verbindlich anzunehmen

  Den Bauherren wird angeraten vor der konkreten Objektplanung die Er-

schließungsplanung einzusehen und sich über die Höhenlage der anbaufähi-

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

gen, offentlichen Verkehrsfläche zu informieren.

- 5 1 Bei Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecypans (Scheinzypressen) Hecken sind unzulässig.
- A. 6 Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1)
  Nr. 25 b BauGB
- 6.1 Vorhandener Bewüchs 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 Baumen, Pflanzenbeständen und Vegefationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Falls durch die Erhaltung dieser Geholze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz planerischer 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 / 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 Lingriffs / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertpunktde fizit (siehe Anlage zum Landschaftsplan) wird durch Inansprüchnahme des Öko Kontos der Stadt Bensheim ausgeglichen
- Als Ausgleichsmaßnahme wurden die ehemaligen Ackerflächen in der Gemarkung Bensheim. Flur 22. Nr. 4/4, 5/2, 53/2 und Flur 23. Nr. 55/4 in Dauergrunfand umgewandelt. Diese Maßnahme ist dem Behadungsplanzugeördnet.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO
- B. 1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen, § 87 (1) Nr. 1 HBO
- 1.1 Die Hauptdachflächen sind als Sattel., Walm oder Zeitdacher mit einer Nergung zwischen 25' und 41" a. 1. auszubilden: Als Ausnahmen sind bei Garagen zusätzlich Dachneigungen zwischen 0" und 5" a. 1. (Flachdach) zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel (Sattel.) oder Schleppgauben zulässig. Es darf nur eine Gaubentorm je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben je Dachseite darf höchstens ≟, der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindes tens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
- 1.3 Zur Eindeckung baulicher Anlagen sind bei geneigten Dächern kleinformatige, rote oder braune, nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Sonderfarben (z.B. grün blau) sowie Faserzementplatten oder Kunststoffe als Werkstoff sind unzulässig.
- 1.4 Dachbegrünung. Die Dachflachen 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 wasserdurchlassiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter-, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden Bituminose Decken oder nicht versickerungsfähige Betonbeläge (auch Pflasterbeläge ohne ausreichende Fugenausbildung) sind unzulassig

- 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 Grundstücksteile sind soweit diese nicht für Zuwegungen, Stellplatzflächen etc. genutzt werden, gartnerisch 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 mussen, 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 Privatgrundsfücke zu versickern.
- 4.3 Niederschlagswasser der Gebäudedächer. Garagendächer usw ist dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmülden, Mulden-Rigolen-Systeme etc.) einzuleiten und zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 an zulegen 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. Niederschlags wasser auch wahlweise in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernut zung und / oder die Gartenbewässerung genutzen 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 zuläs sig.
- 4.6 Diese Festsetzungen schließen evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Der Bau einer Versickerungsanlage ist unter anderem nur dann erlaubnisfrei wenn der Abstand zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsanlage und dem höchst möglichen Grundwasserspiegel mindestens 1.50 Meter beträgt, ist diese Bedingung nicht erfüllt, ist die wasserrechtliche Erlaubnis zwingend erforderlich
- B. 5. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 87 (1) Nr. 3 HBO
- 5.1 Zu öffentlichen Flächen sind Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes nur bis zu einer Höhe von 30 cm, Zäune nur bis zu einer Höhe von 0.80 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der anbaufähigen Verkehisfläche, zulässig
- 5.2 Es sind ausschließlich Stabgitter oder Maschendrahtzaune zulässig Diese sind mindestens einseitig mit Ausnahme der Tor und Turöffnungen mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen
- 5.3 Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmundungen und in engen Kurven durfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

### C Hinweise

C. 1 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

### C. 2 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt. Grundwasser insbesondere aus Dramagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten

die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errich

Stadt Bensheim Bebauungsplan BF 14 "Im jungen Neurod"

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

### C. 3 Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Heppenheim den

Ls wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfarbungen, Scherben, Steingerate oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzuglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Es wird bescheinigt dass die Grenzen und Bezeichnungen

ubereinstimmen, nach dem Stand vom 18 2001.

der Flurstucke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters

Der Landrat

-Katasterami-

des Kreises Bergstraf

### C 4 Grundwasserstand und Bodenverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet im Geltungsbeteich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt. Hierdurch kann es zu großflächigen Grundwasseranhebungen kommen. Der Grundwasserflurabstanid kann weniger als ein Meter beträgen.

Den Bauherten wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene
Baugrunduntersochung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie gigt entsprei hende, hauliche Schutzmaßnahmen zu
treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungs
schäden sind ausgeschlossen.

Cegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedurfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Verfahrensvermerke

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2
Abs 1 BauGB

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB

am 16.12.1999

am 03.01.2000

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemaß § 10 BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der

vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der

Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim den 12.09.2001

Bensheim den 12.09.2001

Bensheim den 12.09.2001

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998)

Bensheim, den 12.09.2001

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 7 BouGB

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO

§ 87 Abs. 3 Nr. 4 HB0

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bo Erster

vom 05.03.2001

bis 06.04.2001

am 08.09.2001

## 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 (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBI. I, S. 775)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

(BGBI. I. S. 132) zuletzt durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnhau-

(BGBI. I, S. 132), zuletzt durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466)

o die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBI. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBI. I, S. 2) die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBI. I, S. 476, 566)

# Tuigende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen a) Betriebe des Benerbergungsgewerbes b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Art der baulichen Bauweise Maß der baulichen Nutzung Dachform Traufwand- First-

Zahl der | GRZ | GFZ | Dachneigung | hohe 3) | höhe 3)

Lit NDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 Planz V 90, BGB: 1991 1 S. 58)

OCOP geplante Weiterlührung der Erschließungsstraße

Anpflanzen Bäume

Vorgeschriebene Firstrichtung

c) Aniagen für Verwaltung d) Gartenbaubetriebe

Es git die offene Bauweise nach § 22 BauNVO, abweichend hiervon ist hei Doppelhausbebauung mit realer Grundstücksteilung eine einseitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Nachburgrenze zulassig.

Angaben in Metern über Bezugshöhe Bezugshöhe = Höhe der Straßenoberkante der anbaufanigen Verkahrsfläche in Fahrbannmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Traufwandhöhe (TWH) als Obergrenze = Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut.

# In after Neuro

# Stadt Bensheim

Bebauungsplan BF 14

MST.:

1: 500

DATUM: Dezember 2000

GEZ: Helf/ej

PROJ.NR.: 672

PLAN NR.: 3.0

GEÄ.: 08.01.2001/ej GEÄ.: 03.07.2001/H6 GEÄ.: 17.07.2001/ej GEÄ.:

Übersichtsplan M. 1:5000

RO Fehlheimer Str. 5 64625 Benshei Tel.: 06251/1085 Fax.: 06251/1085

mungs und ngeneufbors etheme Str St. 64825 Sensherm operation 10850 nm. 08055 nupers