

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem BauVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauVO)**

Der städtische Flächennutzungsplan gemäß § 3 BauVO als „WR - Reines Wohngebiet“ bestimmt, auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (WR - Reines Wohngebiet, Reine bis Reihenwohngewerbe) im Rahmen des Flächennutzungsplans Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Der städtische Flächennutzungsplan gemäß § 4 BauVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt, die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (WA - Allgemeines Wohngebiet) wird.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung der WR- und WR-Flächen erst erfolgen darf, wenn der angelegte Wohnbereich im Sinne der Gefahrenabwehr (Merkmal zum abgrenzten Wohnraum) angeordnet wurde.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in den Nutzungsplänen angegebenen Werte für die GRZ / GRZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in den Nutzungsplänen angegebenen Werte festgesetzt.

Die baulichen Flächen für Neuanlagen nach § 10 BauVO und § 14 BauVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) dürfen die GRZ nicht überschreiten. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauVO durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

**3. Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauVO)**

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauVO durch Bauelemente festgesetzt. Diese festgesetzten Bauelemente können nach § 23 Abs. 3 BauVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Vorkragung etc. gemäß § 23 Abs. 3 Nr. 1 bis 10 m Höhe überschritten werden, wenn diese im Einzelfall nicht über 3,00 m über die Gebäudekante der überbaubaren Fläche hinausragen. Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in den Nutzungsplänen angegebenen Werte festgesetzt.

**4. Zulässigkeit von Neuanlagen sowie Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauVO)**

Stellplätze, Garagen und Neuanlagen nach § 14 BauVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb dieser Flächen bis maximal zur Höhenbegrenzung (w die am westlichen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verteilte Bauelemente zulässig).

**5. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Führungslinien) ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft ist ein abgrenzter Wohnbereich mit Bäumen 2, Ordnung und Stützsystem der nachfolgenden Arten herzustellen. Die entsprechenden Höhe-, Pflege- und Pflegemaßnahmen sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Im Übergang zu den angrenzenden städtischen Grünflächen ist eine mindestens 3 m breite, naturnahe Freizeitanlage herzustellen. Hierzu sind ggf. vorhandene Geleise zu nutzen.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Jede angelegte 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist als Laubbaum anzupflanzen. Zur Bepflanzung und zum Schutz ist an der Südgrenze des Grundstückes eine mindestens 3 m breite Hecke anzupflanzen. Die vorhandenen Geleise (einschließlich der Laubbaum) sind zu erhalten.

**C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

Auf privaten bebauten Flächen anfallendes nicht städtisches Niederschlagswasser ist für die Brauchwasserzwecke (Gartenbewässerung, Aufzucht und zur Nutzung auf dem Grundstück zu verwenden, Regenwasserentlässe sind nur innerhalb der Gebäude oder unmittelbar zulässig.

**D. Kennzeichnung**

Der Handlungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als verkehrsgeographisch gekennzeichnet (siehe auch Hinweis E.4).

**E. Hinweise**

Bei Umsetzung einer Abstands- von 2,00 m zu bestehenden Versorgungsanlagen bei Neuerrichtung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuerrichtung von Versorgungsanlagen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsgeber zu treffen.

**F. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizungsenergie**

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltauslastung (Freisetzung klimaschädlicher Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Energie als Heizungsenergie durch Holzpellets zu erzeugen bzw. regenerativ erzeugten (z.B. Erdwärme, Holzpellets) zu nutzen.

Für Neuanlagen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, Hecke - je nach Art - 2,0 m Höhe, Sträucher - je nach Art - 60 cm Höhe, mindestens 2 x verplant.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO**

Die im Plan gekennzeichneten Gebäude sind zu erhalten. Wofern im Flächennutzungsplan vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplans genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Regelungen im Bereich der Baugenehmigung, jedoch nur in der Zeit vom 01. September bis zum 15. März, zu treffen.

**1.1. Dachneigung**

Bei geringen Dächern sind ausschließlich abfallende, rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht abgewinkelte Dachmaterialien zu verwenden. Die in den Nutzungsplänen festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Für Giebeln und Cornice sind nach Hersteller zulässig.

Dachneigungen sind zulässig, Sie dürfen jedoch nicht breiter als 3,00 m und in mehrfache Anordnung in der Summe ihrer Dächer nicht mehr als das 5-fache der jeweiligen Dachfläche betragen. Je Gebäude ist nur ein ebener Giebel (z.B. Seiten-, Seiten-, Seiten-) zulässig. Der Anstrich der Giebel an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).

**1.2. Absturzsicherung für Höhenarbeiten**

Die Absturzsicherung für Höhenarbeiten ist abzubauen, zu umfassen oder mit einem sonstigen geeigneten Schutz (z.B. Sicherheitsgitter, Ranganlage) zu umgeben.

**2. Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässige Einfriedigungen sind mindestens 1,20 m hoch. Die Einfriedigung ist aus Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Glas oder Kunststoff zu errichten. Die Einfriedigung ist aus Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Glas oder Kunststoff zu errichten. Die Einfriedigung ist aus Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Glas oder Kunststoff zu errichten.

**3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Einzelne Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Asphalt, Beton, Kies) auszustatten.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt, offen (Heimflächen, Zufahrten, Zäune, Zufahrten, Garagen) als zusammenhängende Grünflächen zu erhalten.

**5. Mindesthöhe von Gebäuden (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO)**

Die Mindesthöhe von Gebäuden ist mindestens 1,50 m über dem Gelände zu sein.

**6. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**7. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 8 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**8. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 9 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**9. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 10 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**10. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 11 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**11. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 12 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.



**Stadt Bensheim**  
**Bebauungsplan BF 18**  
**„Östlich der Mittelstraße“**  
**im Stadtteil Fehlheim**

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Fehlheim, Flur 2,  
Flurstücke Nr. 436, Nr. 560/1(tw.)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Fläche	Flächen	Flächen	
WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)	Reines Wohngebiet	m <sup>2</sup>	0,3	0,6	Steilwandschale 30° - 40° a.F.	8,50	4,50
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)	Allgemeines Wohngebiet	m <sup>2</sup>	0,3	0,6	Steilwandschale 25° - 40° a.F.	8,50	4,50

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbauhängigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.  
2) Das sowie die Angabe muss sich im Dachgeschoss befinden.

**3. Bodenentwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichten jeder Bodenentwässerung wie Mauern, Strahlentungen, Bodenentwässerungen und Freigegebenen, z.B. Säulen, Stangen, Stützen, ersetzt werden können. Diese sind nach § 20 HOB nicht unversiegbare, sondern für Drainage geeignet. Ausreichende Durchlässigkeit, der Untere Drainagebereich ist zu erhalten. Funde und Fundamente sind in unversiegbare Zustand zu erhalten und in gleicher Höhe bis zur Oberkante zu erhalten (§ 20 Abs. 3 HOB/HO).

**4. Bodenstabilität (Baugrund / Grundwasserstand / Verdrängungsgrenze)**

Zur Durchführung des Baubetriebes, der u.a. in § 20 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verdrängung oder Verdrängung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die entsprechenden Vorschriften, Verordnungen und Regelungen sind zu beachten.

**5. Nachweis der Luftschwermetalle**

Die Handlungsbereich ist als verkehrsgeographische Fläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung betrifft Flächen, bei denen bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren (wie Hoch- oder Niedrigwasser) erforderlich sind. Die Handlungsbereich ist als verkehrsgeographische Fläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung betrifft Flächen, bei denen bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren (wie Hoch- oder Niedrigwasser) erforderlich sind.

**6. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 13 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**7. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 14 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**8. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 15 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**9. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 16 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**10. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 17 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**11. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 18 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

**12. Mindesthöhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 19 HBO)**

Die Mindesthöhe von Einfriedigungen ist mindestens 1,20 m über dem Gelände zu sein.

LEGENDE	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
	Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b>	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugezone § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>VERKEHRSFÄCHEN</b>	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hier Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>GRÜNLÄCHEN</b>	
	Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Hier Sportplatz § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LÄNDLICHESCHUTZ</b>	
	Untergrenze des Bodens für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltung Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltung Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Kennzeichnung verdrängungsgrenzender Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Vorgeschiebte Befestigung § 81 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
<b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG</b>	
	Vorschlag Grundstücksabteilung



PLANVERFAHREN	
<b>Aufstellungsbeschluss</b> des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 05.02.2009
<b>Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung</b> gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 14.02.2009
<b>Öffentliche Auslegung</b> des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom 23.02.2009 bis 23.03.2009
<b>Befragung der betroffenen Behörden, der Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Anträgen	am 12.02.2009
<b>Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung</b> gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB	am 11.07.2009
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB	vom 20.07.2009 bis 31.07.2009
<b>Erneute Befragung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB mit Anträgen	vom 16.07.2009
<b>Nach der Prüfung der Höhegrenzen eingegangenen Anträgen</b> <b>Satzungsbeschluss</b> durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 17.09.2009

Es wird bestätigt, dass der Planbehalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensregeln mit den Bestimmungen der Stadtverordnetenversammlung Übereinstimmt.

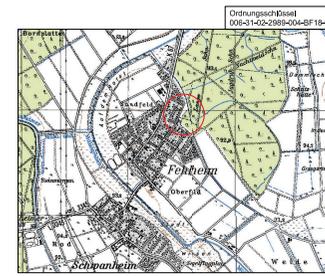
Der Magistrat der Stadt Bensheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

am 26.09.2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Planreifeverordnung (PlanVO)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
  - Bauartzulassungsverordnung (BauZulV)
  - Hessisches Gemeindeordnungsgesetz (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



**Stadt Bensheim**  
**Bebauungsplan BF 18**  
**„Östlich der Mittelstraße“**  
**im Stadtteil Fehlheim**

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.:	02.022
Datum:	September 2009	Plan-Nr.:	1.000
gzt.:	SFI/AG	gzt.:	-

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Fon: (06251) 855 12 - 0  
Fax: (06251) 855 12 - 12

e-mail: info@szb.de  
http://www.szb.de