

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - BG 5 in Bensheim - Ortsteil Gronau

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan "BG 5 - 1. Änderung" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB; überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksteile und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB; Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) 6 BauGB

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird als "Allgemeines Wohngebiet" mit offener Bauweise definiert. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung wird die max. überbaubare Fläche GR = 200 qm festgesetzt. Für die Anlage zulässiger Nebenanlagen (Garagen) darf dieses Maß um max. 50 qm je Baufenster überschritten werden, weitere Überschreitungen sind unzulässig (§ 19 (4) BauNVO). Zulässig ist 1 Vollgeschoss. Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Baufenster. Grenzwert für die Höhe baulicher Anlagen sind 6,50 m für die Trauf-, bzw. 9 m für die Firsthöhe über Oberkante Fußboden Kellergerüst (s. Prinzipskizze). Die Stellung baulicher Anlagen ist durch die verbindliche Firsttrichtung festgesetzt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist nur zu max. 20 % für die Anlage von Erschließungsflächen, Terrassen etc. zu nutzen.

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO; Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen, sowie zulässige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster, sowie der zeichnerisch dargestellten Bereiche (Fläche für Nebenanlagen) zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

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

Um Trinkwasser einzusparen, ist das Regenwasser der Dachflächen für die Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Als Ersatz für nicht vollständig auszugleichende Eingriffe wird gem. AAV-Richtlinie eine Ausgleichszahlung ermittelt, die in Absprache mit der Stadt Bensheim für Maßnahmen im näheren Umfeld des Bearbeitungsgebietes verwendet werden soll; Details werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt (s. Punkt C).

4. Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Im Plan gekennzeichnete Einzelbäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). 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 Versorgungsträger zu errichten. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind intensiv zu begrünen, Substratstärke mind. 0,12 m. Die im Plan dargestellte Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung ist als artenreiche Wiesenfläche zu erhalten und dauerhaft intensiv zu pflegen. Die Mahd der Wiesenfläche soll ein- oder zweischürig erfolgen, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeiten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist komplett abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen. Zur Ergänzung der Obstbestände auf angrenzenden Flächen soll eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Obstbäumen durchgeführt werden (Baumabstand mind. 12 m). Ungegliederte, geschlossene Fassaden mit mehr als 50 qm Ansichtsfäche sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 5 m Bauwerkslänge ist mind. 1 Klettergehölz zu pflanzen. Stützen von Bedachungen, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken. Alle Pflanzungen sind intensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artgerecht nachzupflanzen. Bei Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

5. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe § 9 (1) 23 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, im gesamten Gebiet unzulässig. Sonstige feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Warmeeinheit zu erwarten ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit Landesverordnungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) 1 HBO

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen und möglichst zu begrünen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern. Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdach. Zulässige Dachneigung: 12° - 30°. Zur Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden, Faserzement als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedungen wie z.B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Sie sind, soweit möglich, gem. Festsetzung Nr. 4 zu begrünen.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) 4 HBO

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmen regelt Festsetzung A 2. Mindestens 80 % der als nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesenen Grundstücksteile sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorrangig einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan (mind. M. 1 : 200) beizufügen, der neben den bebauten Flächen die Freiflächen-gestaltung mit Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen etc., sowie die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen wie Erhaltung von Gehölzen, Neuanlage von Pflanzflächen und die Art ihrer Bepflanzung, sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt.

5. Sicherung des Oberbodens gem § 87 (2) 4 HBO

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fach-gerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Hinweise zum Planvollzug

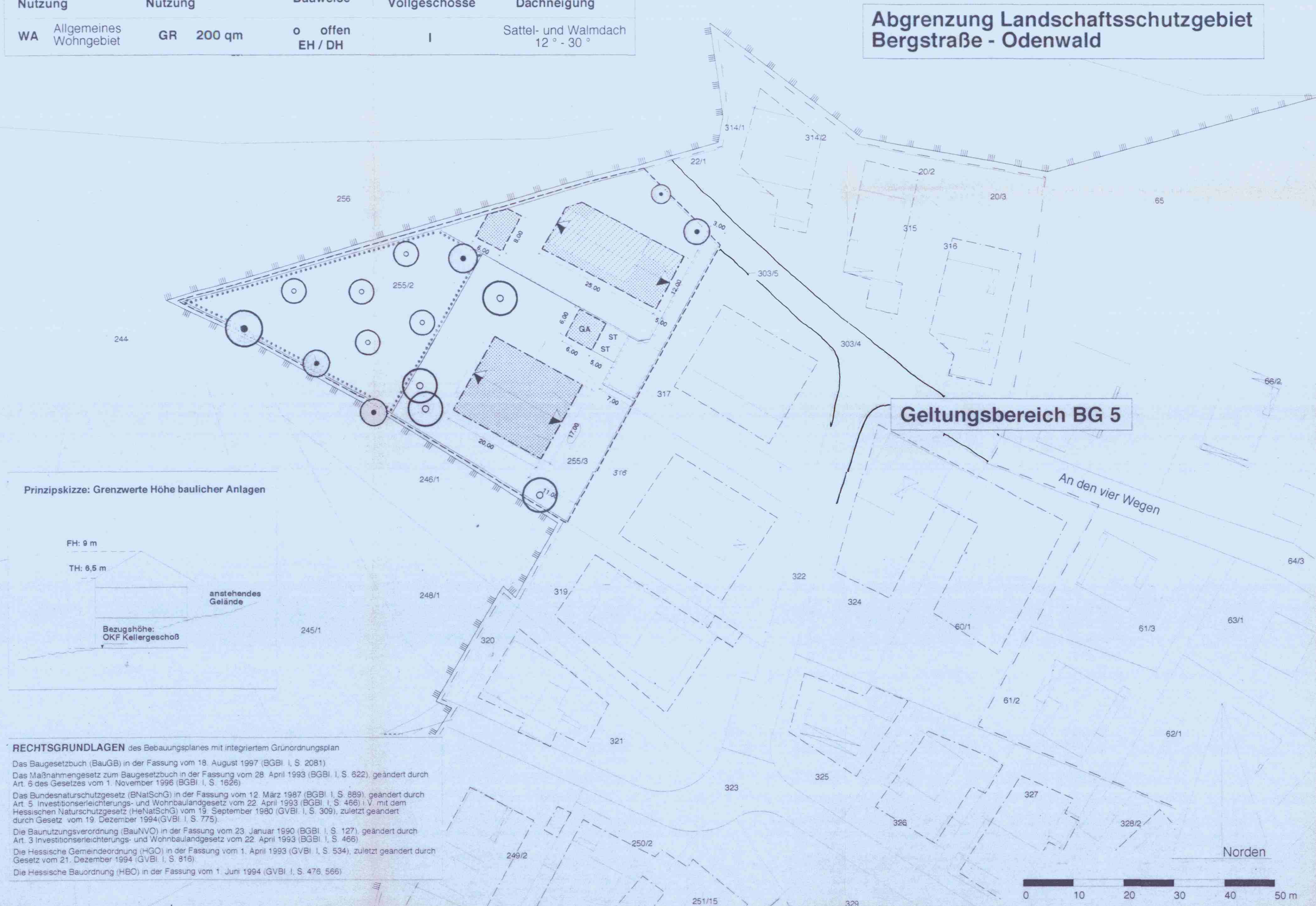
1. Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes BG 5 wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Hier sind u.a. die Verwendung erforderlicher Ausgleichszahlungen, sowie gestalterische Details zur Umsetzung von Neubaumaßnahmen zu regeln.

2. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Boden-färbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gem. § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Dachform und Dachneigung
WA Allgemeines Wohngebiet	GR 200 qm	o offen EH / DH	I	Sattel- und Walmdach 12° - 30°



Erläuterung der Planzeichen gem. PlanzeichenVO 90

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Bauweise: Einzelhaus / Doppelhaus
- Firsttrichtung
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Fläche für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB) hier:
- Garagen / Stellplätze
- Baum Erhaltung / Neupflanzung
- Fläche mit Bindungen zur Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Gebäudebestand
- Vermaßung in m
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes BG 5 (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen der Grundkarte (ALK)

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:
Gemarkung: Gronau
Flur - Nr.: 1 Flurstück - Nr.: 255/2, 255/3

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.1998

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 12.12.1998

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.03.1999

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 14.08.1999

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 23.08.1999 bis 24.09.1999

Satzungsbeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 BauGB (nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken) am 04.11.1999

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

Bensheim, den 10.11.1999

Rechtskräftig gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung am 09.11.1999

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am 09.11.99

Rechtswirksam am 10.11.99



Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. Rainer Mühlinghaus Hauptstr. 52 - 64625 Bensheim fon: 06251 / 64252 - fax: 06251 / 65229 - e-mail: bfl.bh@t-online.de

Projekt: **Bebauungsplan - BG 5 - mit integriertem Grünordnungsplan**
1. Änderung 006-31-002-2998-004-05-01

Planinhalt: M. 1 : 500

Projekt-Nr. 9829 Stand: September 1999 Bearb.: wh