Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BG 7 "Im Hintenaus"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Gronau, Flur 1, Flurstücke Nr. 178/5 (tw.) und 178/6 (tw.).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Der Geltungsbereich ist gemäß § 6 BauNVO als „MI - Mischgebiet" festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster letztere jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorzugsweise standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Je angefangener 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Entsprechend vorhandener Bewuchs wird auf die zu pflanzende Zahl der Bäume angerechnet.

Große Laubbäume

Spitzahorn (Acer platanoides)	Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Speierling (Sorbus domestica).	

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (Salix caprea mas)
Zierkirschen (Prunus i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Zieräpfel (Malus i.S.)	Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra)
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')	

Einheimische Sträucher

Feldahorn (Acer campestre)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Strauchrosen i.S.
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)
Hasel (Corylus avellana)	Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hibiscus
Kolkwitzia	Liguster (Ligustrum i.S.)
Heckenkirsche (Lonicers i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Zierapfel (Malus i.S.)	Hundsrose (Rosa canina)
blaue Hecht-Rose (Rosa glauca)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
Strauchrosen (Sorten)	Öhrchen-Weide (Salix aurita)
Holunder (Sambucus nigra)	Flieder (Syringa i.S.)
Schneeball (Viburnum opulus)	Eiben (Taxus i.S.)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Flieder (Syringa vulgaris i.S.)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (Buxus semp. i.S.)	Bartblume (Caryopteris clandonensis)
Scheinquitte (Chaenomeles)	Hortensien (Hydrangea i.S.)
Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense')	Heckenkirsche (Lonicera i.S.)
Garten-Jasmin (Philadelphus)	Fingerstrauch (Potentilla)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)	Apfelrose (Rosa villosa)
Strauchrosen	Gelbe Stein-Weide (Salix balsamifera mas)
Kugel-Weide (Salix purpurea nana)	Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Weigelie (Weigela i.S.)	Eiben (Taxus i.S.)
Beeren-Sträucher	

Geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Buxbaum (Buxus sempervirens)
Rosa rubiginosa	

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten)	Hopfen (Humulus lupulus)
Wilder Wein (Parthenocissus)	Kletterrosen, Efeu (Hedera helix)

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Gehölze innerhalb des Plangebiets dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet bzw. gefällt werden. Die Brutzeit umfasst üblicherweise einen Zeitraum vom 16. März bis 31. August.

Nach Festsetzung Nr. A4 anzupflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Die Dachflächen sind als Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen sind zu beachten.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen sowie grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG
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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
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.

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung
				Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
2	MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	ED	I	0,2	0,2	Satteldach 15° - 40° a.T.

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
Vorschlag Grundstücksteilung	§ 9 Abs. 7 BauGB
Gebäude Bestand	
Gebäude Planung	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	
Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 81 (1) Nr. 1 HBO