



Stadt Bensheim Satzung nach § 34 (4) BauGB BG A1 "Meerbachbogen"

Für die zeichnerisch markierten Flurstücke: Gemarkung Gronau, Flur 6.

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den 27. Nov. 2002
Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
i.A. *[Signature]*

Textliche Festsetzungen

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

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grundfläche je Grundstück sowie die maximal zulässige Traufwandhöhe festgesetzt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte sind einzuhalten.

A.2 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

A.3 § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Garagen sind zwischen Märkenwaldstraße und der Sudgrenze der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4 § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

A.5 § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Über die Zufahrt des Grundstückes Nr. 27/4 darf nur das Grundstück selbst erschlossen werden.

A.6 § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Anbaufähige Verkehrsfläche für die im Baufenster zu errichtenden Gebäude ist die Märkenwaldstraße. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude ist durch die Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den in erster Reihe liegenden Parzellen zugunsten der in zweiter Reihe befindlichen Parzellen zu sichern. Die Mindestbreite der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche wird auf 3,00 Meter festgesetzt.

A.7 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Laubbäume	
Kleingrün	Kätzchen-Weide (<i>Salix caprea</i> mas)
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)
Zierkirschen (<i>Prunus</i> i.S.)	Maulbeerbäume (<i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i>)
Zierapfel (<i>Malus</i> i.S.)	Rot-Dorn (<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	
Flieder (<i>Syringa vulgaris</i> i.S.)	

mittlergroße	
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	Walnuß (<i>Juglans regia</i>)

große	
Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Eiche (<i>Quercus ilex</i>)	
Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	

Sträucher	
Buxbaum (<i>Buxus semp. i.S.</i>)	Bartblume (<i>Caryopteris clandestina</i>)
Scheinquitt (<i>Chaenomeles</i>)	Hortensien (<i>Hydrangea</i> i.S.)
Liguster (<i>Ligustrum vulg. Lodense</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> i.S.)
Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)	Zwerpfel (<i>Malus</i> i.S.)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	blau-Heck-Rose (<i>Rosa glauca</i>)
Zaun-Rose (<i>Rosa rugosissima</i>)	Strauchrosen (<i>Rosa</i>)
Apfelfrose (<i>Rosa villosa</i>)	Strauchrosen, Gelbe Stein-Weide (<i>Salix balsamifera</i> mas)
Kugel-Weide (<i>Salix purpurea</i> nana)	Rosmarijn-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Weigelle (<i>Weigela</i> i.S.)	Eiben (<i>Taxus</i> i.S.)
Beeren-Sträucher	

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

Bodendeckende Pflanzen	
Johanniskraut (<i>Hypericum calycinum</i> , H. Hidcoté)	Liguster (<i>Ligustrum vulg. Lodense</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera pileata</i>)	Fünffingstrauch (z.B. <i>Potentilla Kobold</i>)
Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Bodendeckerrosen (z.B. <i>Rosa Mamafeuer</i>)
Apfel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>)	Kugel-Weide (<i>Salix purpurea</i> nana)
Spirästrauch (<i>Spiraea Little Princess</i>)	

Sichtschutz auf engem Raum	
geschichtete Hecken	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	Hartriege (<i>Cornus sanguinea</i>)
Buxbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)	Rosa rubiginosa
Spalierobst	
Sichtschutzwand mit Kletter- und Rankpflanzen	

Kletter- und Rankpflanzen	
Jeltingerleibei (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clematis (Sorten)	Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i>)	Kletterrosen
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	

A.8 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von 16 cm oder mehr in einem Meter Höhe aufweisen, 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").

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen gemäß A.6 vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

A.9 § 9 (1a) BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet wird die Maßnahme "Anlage eines Feldgehölz mit vorgelagertem Grassaum" des Öko-Kontos der Stadt Bensheim auf dem Grundstück Gemarkung Bensheim, Flur 22 Flurstück Nr. 55 / 3 dem Bebauungsplan zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittreppentapete oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

B.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen 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. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

B.3 Ableitung von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den angrenzenden Bach einzuleiten. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser hat gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C. Hinweise

C.1 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

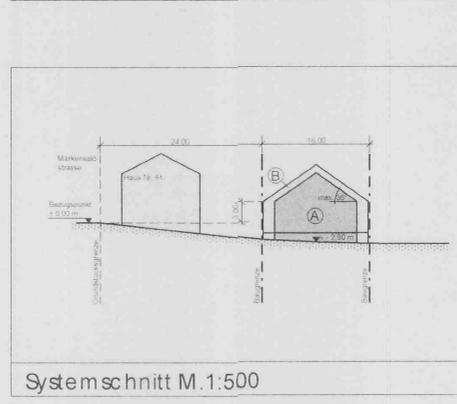
Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C.2 Bodenfunde / Denkmalschutz

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

C.3 Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung des Baugrundes auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.



LEGENDE	
--- (dashed line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung § 9 Abs. 7 BauGB
- - - (dash-dot line)	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
□ (dotted area)	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
□ (solid area)	Gebäudebestand

HINWEIS HÖHENBESTAND
Die mit dem Zeichen \blacktriangledown gekennzeichneten Höhenangaben sind senkrecht ab der Fahrbahnmittle der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen.

HINWEIS GEBÄUDEGRÖSSE
Ⓐ 12,25 m x 12,25 m = 150 qm
Ⓑ 16,00 m x 9,40 m = 150 qm

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung GR in m / GFZ	Dachform / Dachneigung	Firsthöhe (in m über Baugruben) / Höhe	Traufwandhöhe (in m über Baugruben) / Höhe
---	offen	150	max 35 a.T.	---	3,00

1. Bauzugpunkt: Strassenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittle gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
2. Die max. Traufwandhöhe darf bei auf maximal 3,00 m erhöht werden, wenn es aus konstruktiven Gründen o. B. durch fehlenden Dachaufbau bei Energieparadächern erforderlich wird.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Satzungsentwurfes gemäß § 34 (4) und (5) in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 15.02.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 31.03.2001
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 31.03.2001
Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 09.04.2001 bis 11.05.2001
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB	am 02.07.2002
Erneute Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB	vom 11.07.2002 bis 25.07.2002
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsentwurf durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 26.09.2002

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim
[Signature]
Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
am 30.09.2003

Der Magistrat der Stadt Bensheim
[Signature]
Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Stadt Bensheim

Satzung nach § 34 (4) BauGB BG A1 "Meerbachbogen"

MST.: 1:1000	DATUM: September 2002	GEZ.: HÖ/Schl.
GEÄ.: GEÄ.	PROJ.-NR.: 655	PLANNR.: 3.0

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10
006-31-002-2998-004-A01-00