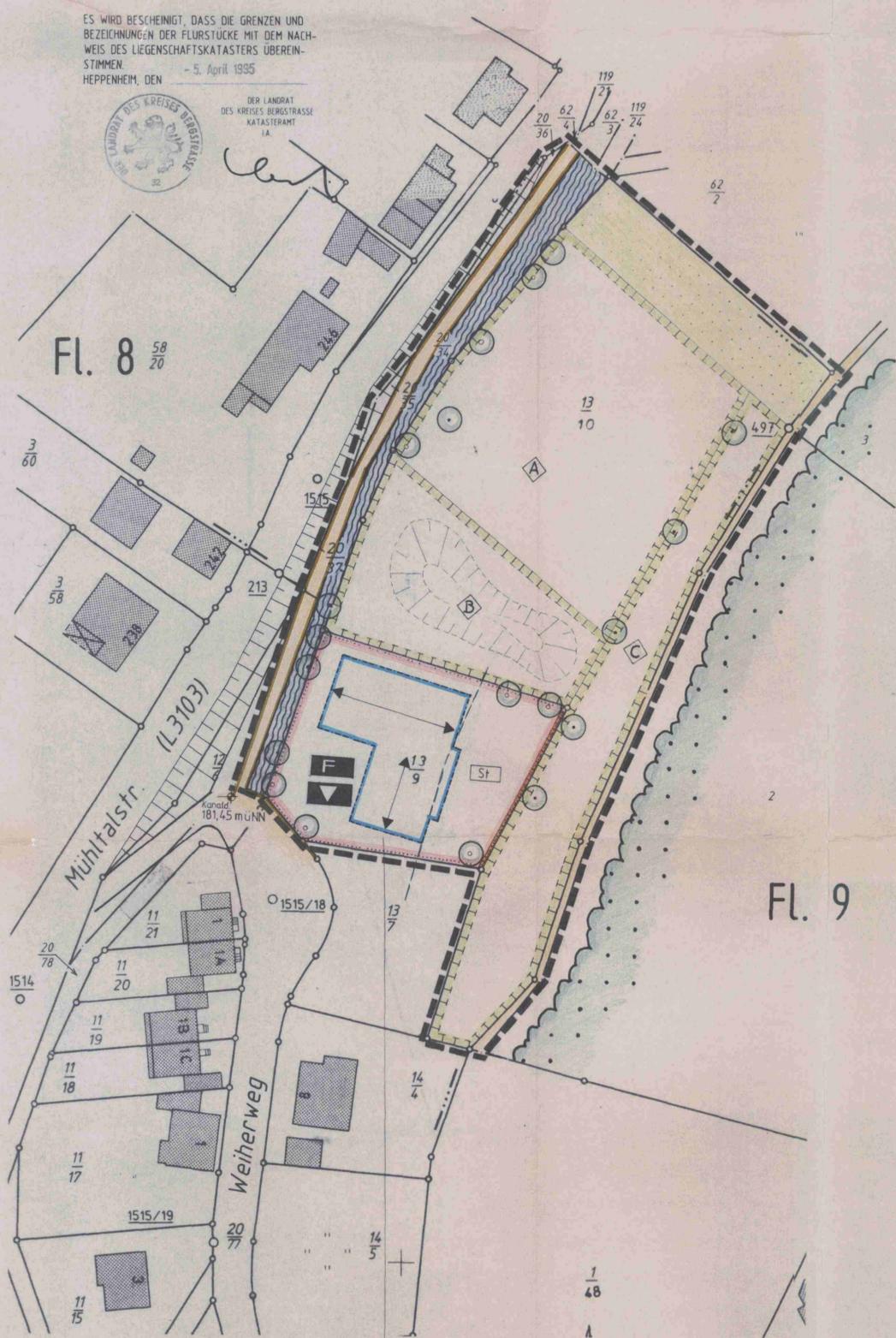


STADT BENSHEIM ORTSTEIL HOCHSTÄDTEN

Bebauungsplan BH 5 mit integriertem Landschaftsplan

Für die Flurstücke:

Gemarkung Hochstädten Flur 8, Nr. 13/9, 13/10, 20/34, 20/35, 20/36, 20/78 teilweise



LEGENDE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Fläche für Gemeinbedarf
	Feuerwehr
	Gemeinschaftseinrichtung
	Baugrenze
	Festrichtung
	Pflanzgebot/Erhaltungsgebot Bäume
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Feuchtmulde
	Fläche für die Landwirtschaft
	Strassenbegrenzungslinie
	Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)
	Stützmauer, bis zu einer Höhe von 200 m zulässig
	Böschung
	Baumfallgrenze
	Fläche für die Wasserwirtschaft (Mühlbach)
außerhalb des Plangeltungsbereiches:	
	Waldrand/ Wald

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**
- 1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
 Bei Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten der folgenden Listen zu verwenden (B = Baum, kb = kleinkröniger Baum, S = Strauch):
- | Bäume | Kleine Bäume/Obstgehölze | Sträucher |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| B Acer platanoides Spitzahorn | kb Malus domestica Apfel | S Corylus avellana Hasel |
| B Alnus glutinosa Rot-Ele | kb Malus sylvestris Wildapfel | S Crataegus monogyna Weißdorn |
| B Fagus sylvatica Buche | kb Prunus avium Vogelkirsche | S Euonymus europaeus Pfaffenhütchen |
| B Sorbus aucuparia Eberesche | kb Pyrus communis Wildbirne | S Ligustrum vulgare Liguster |
| B Tilia cordata Winterlinde | kb Sorbus domestica Pfäferschlehe | S Prunus spinosa Schlehe |
| B Fraxinus excelsior Esche | kb lokale Mostelbarten | S Rosa canina Hundrose |
| kb Carpinus betulusHainbuche | kb Beerbacher Tafelapfel | S Rosa rubiginosa Weinrose |
| kb Prunus padus Traubeneiche | kb Odenwälder Kirsche | S Viburnum lantana Gew. Schneeb. |
| kb Acer campestre Feldahorn | | |
- Wandflächen mit nur untergeordneten Fensteröffnungen sollen durch Anpflanzung von Kletterpflanzen oder später abstr. begrünt werden.
- 2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
 Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18520). Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder unrentabel ist, sind Ausnahmen unzulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes durch angemessene Ersatzpflanzungen, Sorge getroffen wird.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Die Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Gebiet unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- A** Die im Plan mit A dargestellte Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (RSM 7 A mit Kräutern, Saatdichte 10 g/cm²) einzusäen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Mahlgutes ist anzustreben.
 Pflege: Mahd 1 x pro Jahr, Teilflächen zu unterschiedlichen Zeiten; Anwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- B** Im Bereich der im Plan mit B dargestellten Fläche ist eine Feuchtmulde herzustellen. In die Mulde soll das überschüssige Dachflächenwasser des Feuerwehrgaragehauses eingeleitet werden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (RSM 7 A mit Kräutern, Saatdichte 10 g/cm²) einzusäen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Mahlgutes ist anzustreben, auf jeden Fall ist das Mahlgut zu entfernen.
 Pflege: Mahd 1 x pro Jahr, Teilflächen zu unterschiedlichen Zeiten; Anwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- C** Die im Plan mit C dargestellte Fläche ist in der derzeitigen Nutzung als Mahdwiese und Weide zu erhalten. Als langfristiges Ziel wird die Extensivierung der Fläche angestrebt.
- 4. Regenwasserumsetzung (Regelung des Wasserabflusses): § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln bzw. zur Bewässerung zu verwenden. Hierfür nicht benötigtes Niederschlagswasser ist in die angrenzende Feuchtmulde zu entwässern.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO**
- 1. Gestaltung baulicher Anlagen: § 87 (1) Nr. 1 HBO**
 Abweichend von der in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Bauteile, die der Gliederung der Baumassen dienen, Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 20° zulässig. Die Traufwandhöhe wird für diese Dächer auf maximal 4 m begrenzt.
- 2. Einfriedungen: § 87 (1) Nr. 3 HBO**
 Undurchsichtige Einfriedungen in Form von Mauern o.ä. sind nicht zulässig. Einfriedungen sollten möglichst unterlassen werden, sind aber als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 3. Stellplatz und befestigte Flächen: § 87 (1) Nr. 4 HBO**
 Die Parkflächen sowie die Umfahrt an der nördlichen und westlichen Grenze des Grundstückes des FFW-Garagehauses sind als Schotterrasen herzustellen. Die Platzfläche im Süden des Gebäudes ist als feinsiegelte Befestigung herzustellen.
- C. Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB**
 Baufallgrenze
 Die jetzige Waldrandgrenze auf der Parzelle Flur 9 Nr. 2 wird durch Baustoff festgeschrieben, damit der von der Forstbehörde ermittelte Sicherheitsabstand von 35,00m i.V. mit § 6 (15) HBO '93 gewahrt werden kann.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	TWH max.
SO Sondergebiet	offen	1	0,4	0,4	Satteldach 40° - 45°	197,00m üNN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

- das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- das MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1985 (GVBl. I S. 429)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197)
- die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S. 102)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und BauGB-MaßnahmenG durch die Stadtverordnetenversammlung am 19. MAI 1994

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Holle
 Stadtrat
 Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30. JUNI 1994

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 14. JULI 1994

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Holle
 Stadtrat
 Bürgermeister

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26. JULI 1994

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 04. AUG. 1994 mit Begründung vom 26. AUG. 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Holle
 Stadtrat
 Bürgermeister

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 16. FEB. 1995

Bensheim, den _____

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Holle
 Stadtrat
 Bürgermeister

Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidium gemäß § 11 BauGB

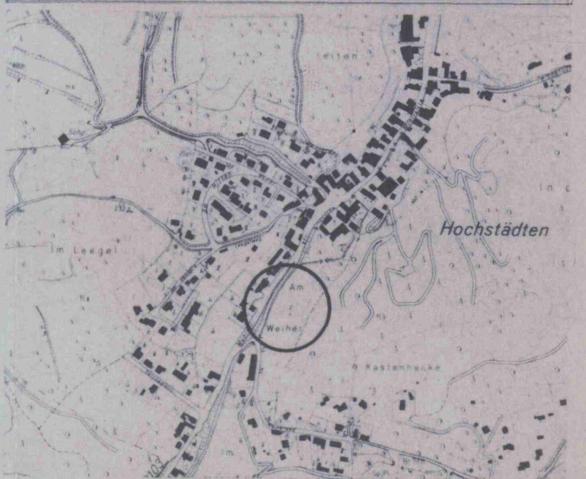
Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 12.01.1995 erloschen.
 Az.: IV 34-618/04/00-Hochstädten
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag

Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB am 15. NOV. 1995

Bensheim, den _____

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Born
 Erster Stadtrat



STADT BENSHEIM

Ortsteil Hochstädten

BEBAUUNGSPLAN BH 5

mit integriertem Landschaftsplan

"Feuerwehrgaragehaus und Gemeinschaftseinrichtung"

Maßstab: 1:500/5000 Datum: Juni 94 Gez. Gea. DEZ. 94

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlhous BOLA
 Hauptstraße 04 • 64625 Bensheim
 Tel.: 06251-642523 • Fax: 06251-652

006-31-002-3005-004-05-00