

BH 6/1. Änderung

Gemarkung Hochstädten

STADT BENSHEIM

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit der BauNVO

1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet unterliegt den Festsetzungen des § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen darf in allen Bereichen höchstens 10 m über der definierten Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) als Rohbaumaß liegen.

Die EGFH liegt im Bereich A genau auf der Höhe der vorhandenen Straßenhöhe und im Bereich B bei 2,75 m über der vorhandenen Straßenhöhe der internen Erschließungsstraße, bezogen auf den Bezugspunkt: Mitte des Baufensters im straßenseitigen Bereich.

Die EGFH liegt im Bereich des Baufensters C bei max. 192,25 m üNN.

3. Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

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

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie erforderliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster oder auf den eigens dargestellten Bereichen zulässig. Im Bereich von mit GA bezeichneten Flächen können auch Stellplätze oder Carports angelegt werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vor dem Hintergrund der Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft und ihren Ausgleich (§§ 8-11 BNatSchG) wird eine Fläche von 8155 m² in einem 2. Geltungsbereich außerhalb des Wohngebietes als Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt, da ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht möglich ist. Es handelt sich um eine zur Zeit noch intensiv für den Ackerbau genutzte Fläche, die in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umgewandelt werden soll. Nach Anpflanzung hochstämmiger regionaltypischer Obstbäume und Ansaat einer krautreichen Grasmischung ist die Fläche durch 2-malige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähgutes zu pflegen, wobei eine allmähliche Auslagerung stattfindet. Bei den Schritten sind im jährlich wechselnden Turnus jeweils etwa 20% der Wiesenfläche auszusparen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) HBO

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

Die Dachform ist freigestellt, wobei die Dachneigung jedoch zwischen 20° - 40° liegen muß. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Bereich A. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen in den Bereichen B und C sind als Flachdächer anzulegen und zu begrünen (siehe Punkt 4.1).

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Summe der Ansichtsflächen der Dachaufbauten 50% der Länge des Daches nicht überschreitet. Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm unter dem First in das Dach einbinden.

2. Einfriedungen nach § 87 (1) Nr. 3 HBO

Für Baugrundstücke sind geschlossene Einfriedungen und offene Einfriedungen bis 1 m Höhe zulässig. Im Bereich der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße sollen keine Einfriedungen verwendet werden. Die als geschlossene Wand wirkenden lebenden Hecken mit heimischen Laubgehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche) sind als Einfriedung vorzuziehen. Sie dürfen eine Höhe von 1,8 m in Vorgartenbereichen von 1 m nicht überschreiten.

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

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

4. Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nach § 87 (1) Nr. 5 HBO

4.1 Garagen und Flachdächer in den Bereichen B und C sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

4.2. Für das Baufenster A ist eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,4 und für die Baufenster B und C eine BFZ von 0,5 festgesetzt. Die Bodenfunktionszahl gibt an, wie groß der Anteil des Baugrundstückes mindestens sein muß, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteil für die Grundwasserqualität möglich sein sollen und begrenzt so das Ausmaß der Versiegelung. Die Berechnung der BFZ basiert auf der Unterscheidung zwischen verschiedenen Flächenkategorien mit unterschiedlichen Versiegelungsgrad. Diese werden im Textabschnitt 5 des Landschaftsplans zum Bebauungsplan näher erläutert.

4.3. Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen dient der Durchgrünung und inneren Gestaltung des Baugebietes, dem teilweise den Ausgleich notwendiger Gehölzbeseitigungen sowie der Verbesserung des Siedlungsklimas. Der Grundstückseigentümer kann dabei zwischen mehreren alternativen Bepflanzungen wählen. Es besteht jedoch pro Baugrundstück die Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum im Bereich der privaten Grünflächen. Vorrangig sollen diese Bäume zur Gestaltung und Untergliederung des gemeinschaftlich genutzten Straßenraumes gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße gepflanzt werden. Desweiteren wird als Mindestbepflanzung je 100 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt:

1 großkroniger Laubbaum (z. B. Eiche, Linde, Roßkastanie, Spitzahorn) oder
2 kleinkronige Laubbäume (z. B. Obstbäume, Feldahorn, Salweide) oder
10 Sträucher (ohne Zwergsträucher unter 1 m Höhe) oder eine anteilige Kombination der genannten Möglichkeiten.

Die entsprechenden den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölze können dabei angerechnet werden. Für die Mindestbepflanzung sind Arten der beigefügten Gehölzartenliste mit standortgerechten Laubgehölzen zu verwenden. Eine mögliche Verwendung von Nadelgehölzen über die Mindestbepflanzung hinaus ist möglich. Zum Nachweis genügt die Beilage eines einfachen Bepflanzungsplans mit Angabe der vorgesehenen Baum- und Straucharten. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

4.4 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenegaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

4.5 Gehölzartenliste

Das für eine Bepflanzung nach 4.3 vorgesehene Pflanzmaterial muß folgende Mindestgrößen aufweisen:

- Hochstämme 3 x v. mit Stammumfang 16-18 cm.

- Heister 2 x v. mit Höhe 200-250 cm.

- Sträucher 2 x v. mit Höhe 60-100 cm.

Im Rahmen der Mindestbepflanzung sind heimische Sorten der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume:	
Acer campestre, A. platanoides	Feld-, Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Kobuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata, T. platyphyllos	Winter-, Sommerlinde
Quercus robur, Qu. petraea	Stiel-, Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten	

Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 42 (2) HBO und § 87 (2) Nr. 3 HBO in Verbindung mit § 55 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

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.

Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal ist genehmigungspflichtig.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Kanalisation zu leiten.

6. Sicherung des Oberbodens

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

Legende nach § 2 (3) PlanzVO

WA

Allgemeines Wohngebiet

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

0

offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellung baulicher Anlagen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Zu pflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen / Standort variabel

Vermaßung in m

Bereichskennzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Geltungsbereich Fläche für Ersatzmaßnahmen

Gemarkung Auerbach Flur 7 Nr. 67 teilw.

Rechtsgrundlagen

Des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HessNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

