

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen in der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Anzahl, jedoch nur bis zu einer Summe der Einzelbreiten von 0,00 m je Grundstück, gemessen entlang der Grenze zur anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur im straßenzugewandten Teil der Grundstücke bis an die hintere Grenze der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Die Fläche zwischen Garage und Erschließungsstraße kann als Stellplatz genutzt werden.
Baugenehmigungsfreie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche auf den Flurstücken 115 und 102/10 ist ein abgestufter Waldrand herzustellen. Die entsprechenden Hieb-, Pflege- und ggf. Pflanzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Im Übergang zu der unterhalb gelegenen, neu zu schaffenden Grünflächen, ist eine mindestens 3 m breite räumliche Fläche zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölze der im Bestandsplan dargestellten Sukzessionsfläche zu nutzen.
Die Uferbereiche des im Osten des Flurstücks 116/2 verlaufenden Baches sowie der Bachlauf selbst sind auf einer Breite von 7,5 m beiderseits der Gewässermitte, gemessen senkrecht zur Grundstücksgrenze, von Bebauung freizuhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. Unzulässig sind Befestigungen aller Art, also auch Stellplätze, Terrassen usw. mit Ausnahme eines Fußweges bis maximal 1,0 m Breite. Die Wegefläche ist in einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig und mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen oder Breitengraspflaster auszubilden.
Die nicht standortgerechte Nadelbaumreihe ist zu entfernen. Im Uferbereich ist das Aufkommen standorttypischer Staudenvegetation durch eine maximal jährliche Mahd zu fördern.

Zur Kompensation nicht vollständig innerhalb des Gebietes ausgleichbarer Eingriffe werden zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Für die im Bebauungsplan als Teilungsbereich 2 in ihrem räumlichen Bezug zum Baugebiet mit detaillierten Festsetzungen dargestellten Kompensationsflächen werden folgende, durch Großbuchstaben in einer Raute gekennzeichnete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1
Die rund 4030 qm große, mäßig intensiv genutzten Weide ist als Fläche zur Waldreuanlage in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt aufzuforsten.

Ausgleichsfläche A2
Die rund 2200 qm große, mäßig intensiv genutzte Weide ist zu extensivieren.
Pflege: Die extensive Weide ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen: 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzuführen.
Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A3
Die rund 1420 qm große, mäßig intensiv genutzten Weide ist durch Pflanzung einheimischer Obstbaumstämme in eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist in unregelmäßiger Anordnung je ein Obstbaum pro 150 qm Grünlandfläche zu pflanzen. Vorgaben zur Bewirtschaftung werden in diesem sehr selten Hangbereich nicht getroffen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Je Grundstück sind drei Laubbäume der folgenden Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

sowie Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, einheimische Prunus-Arten, Walnuß)

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18620: 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 vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HGO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 87 (1) Nr. 1 HGO
Die Hauptdachflächen sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° a. T. auszubilden. Bei Garagen sind als Ausnahme zusätzlich Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. (Flachdach) zulässig.

Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in den Farbtönen rot, braun und schwarz (auch granit- oder schieferfarben) zulässig. Es sind ausnahmslos Kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramische Ziegel (Ton) oder Betondachstein sowie Schiefer zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachdeckung ist unzulässig.

Die Gestaltung der Gebäudeaußenwände ist ausschließlich in den Farbtönen weiß und hellgrau zulässig. Weitere Farben sind als Ausnahme zulässig. Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für die Holzbauteile dunkle Brauntöne oder der natürliche Farbton des unbehandelten Holzwerkstoffes zulässig.

2. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HGO
Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitengraspflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HGO
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder zu verwenden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung oder sonstige Verwertung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C Hinweise

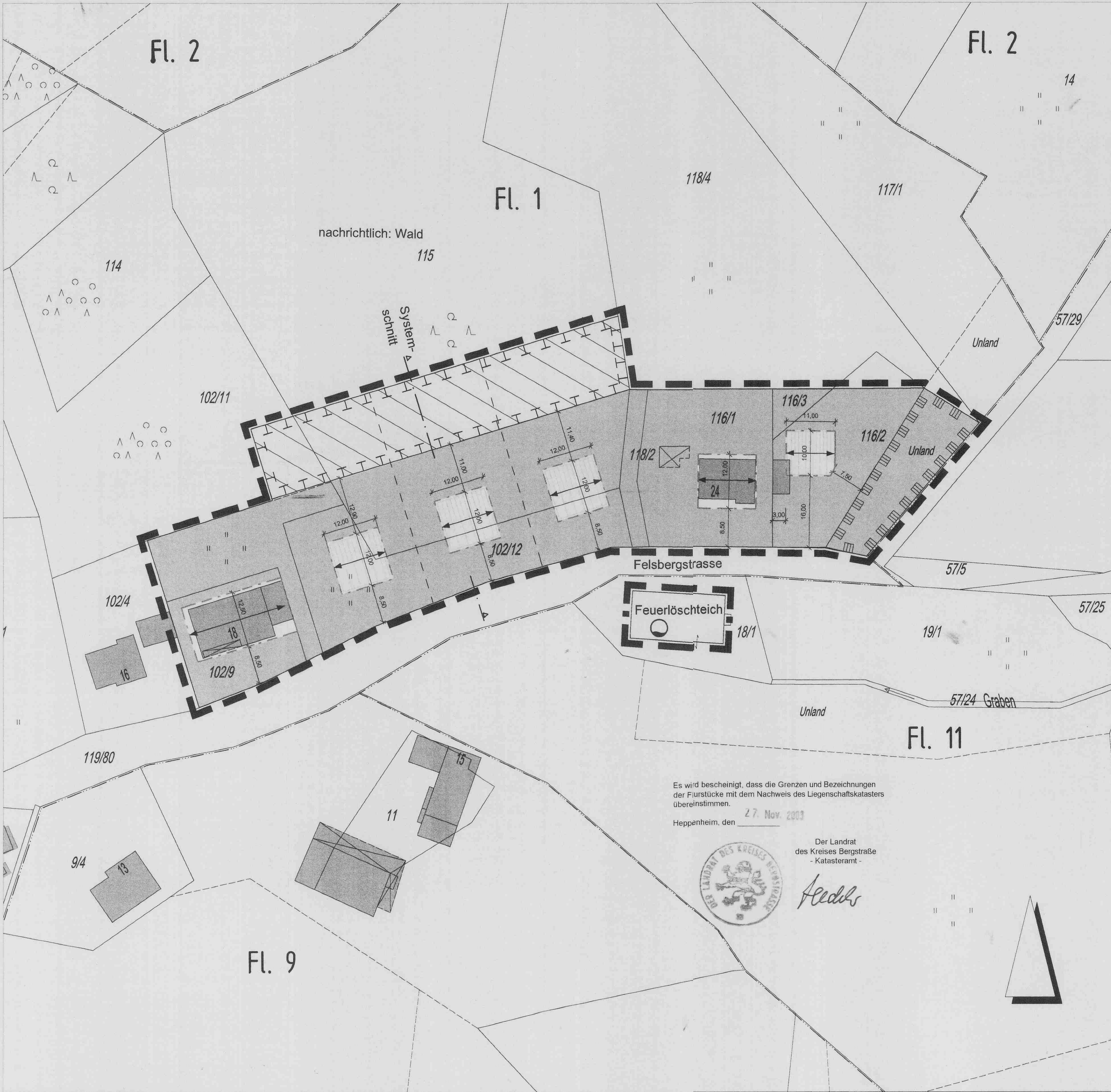
1. Denkmalschutz: (§ 20 HDschG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Bleikettreste 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
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.

Stadt Bensheim Bebauungsplan BH 7 "Felsbergstrasse"

Für die Flurstücke: Gemarkung Hochstädten, Flur 1, Nr. 102/9, Nr. 102/11 (teilweise), Nr. 102/12, Nr. 115 (teilweise), Nr. 116/1, Nr. 116/2 (teilweise), Nr. 116/3, Nr. 118/2, Nr. 118/3 (teilweise) und Flur 11, Nr. 17/1 (teilweise), Nr. 18/1 (teilweise).



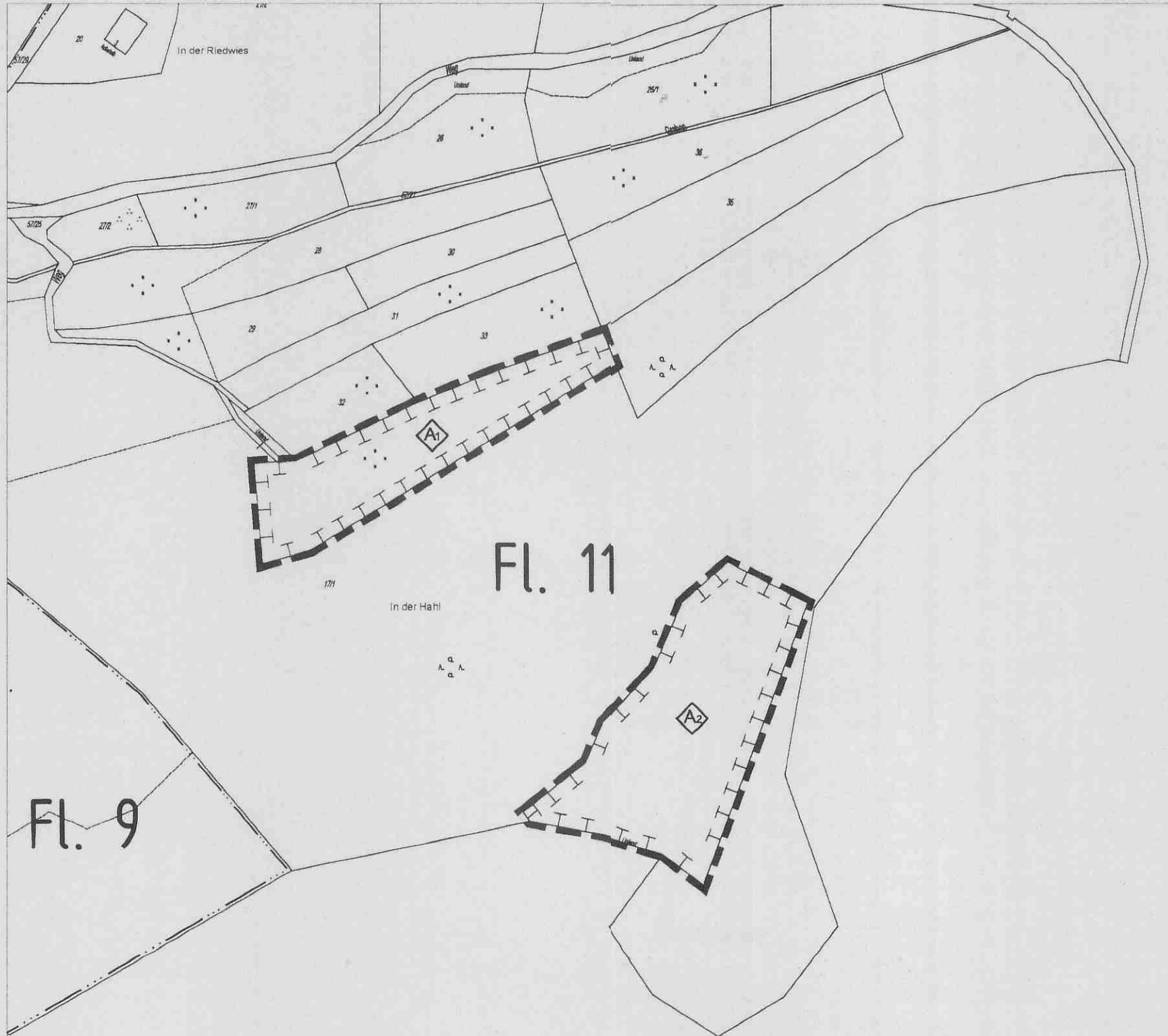
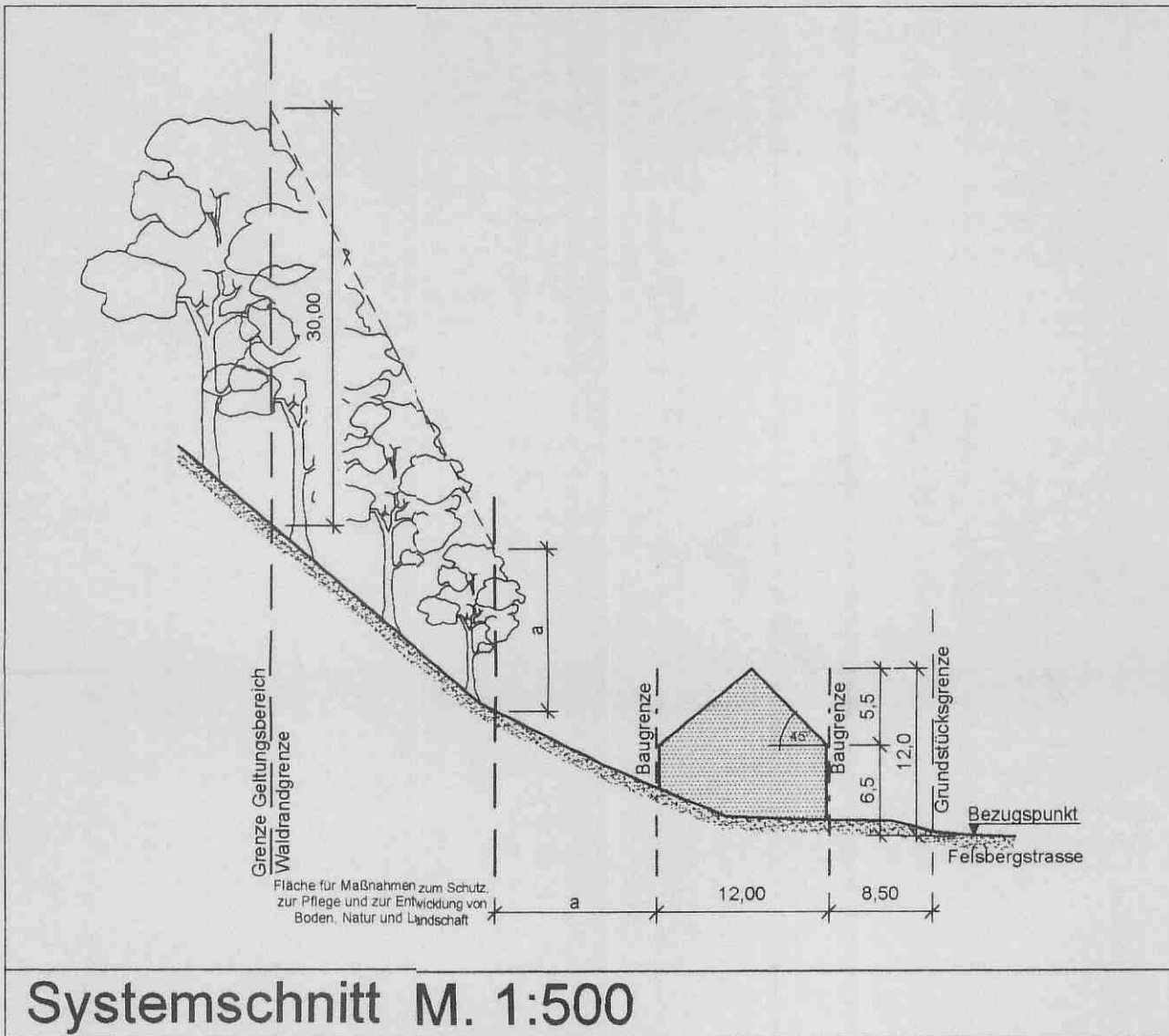
Geltungsbereich 1 M. 1:500

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanVZ 90, BGBl. 1991 I S. 58)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
- - - - - Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
← Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HGO § 87 Abs. 3 Nr. 4 HGO
○ Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Wasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Parzellen Gemarkung Hochstädten, Flur 1, Nr. 102/10, 115 bzw. Nr. 118/3	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
nachrichtlich: mit Baulast zu belastende Grundstücksfläche	
Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: private Gartenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bebauungsvorschlag	
Gebäude Bestand	
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
nachrichtlich: geschütztes Biotop gemäß § 15 d HENatG	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung	First- höhe in m über Baugrund	Traufwand- höhe in m über Baugrund
WR ¹⁾ Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	offen	--	--	Satteldach Pultdach 25° - 45° a.T.	12,00 6,50

- Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Bezugspunkt: Strassenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittelpunkt gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- Der angegebene Wert bezieht sich ausschließlich auf die der anbaufähigen Verkehrsfläche zugewandte Gebäudesseite.



Geltungsbereich 2: Ausgleichsflächen M. 1:2000

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:
des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2001

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.09.2002

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.09.2002 bis 24.10.2002

Beschluss der Abwägung aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2003

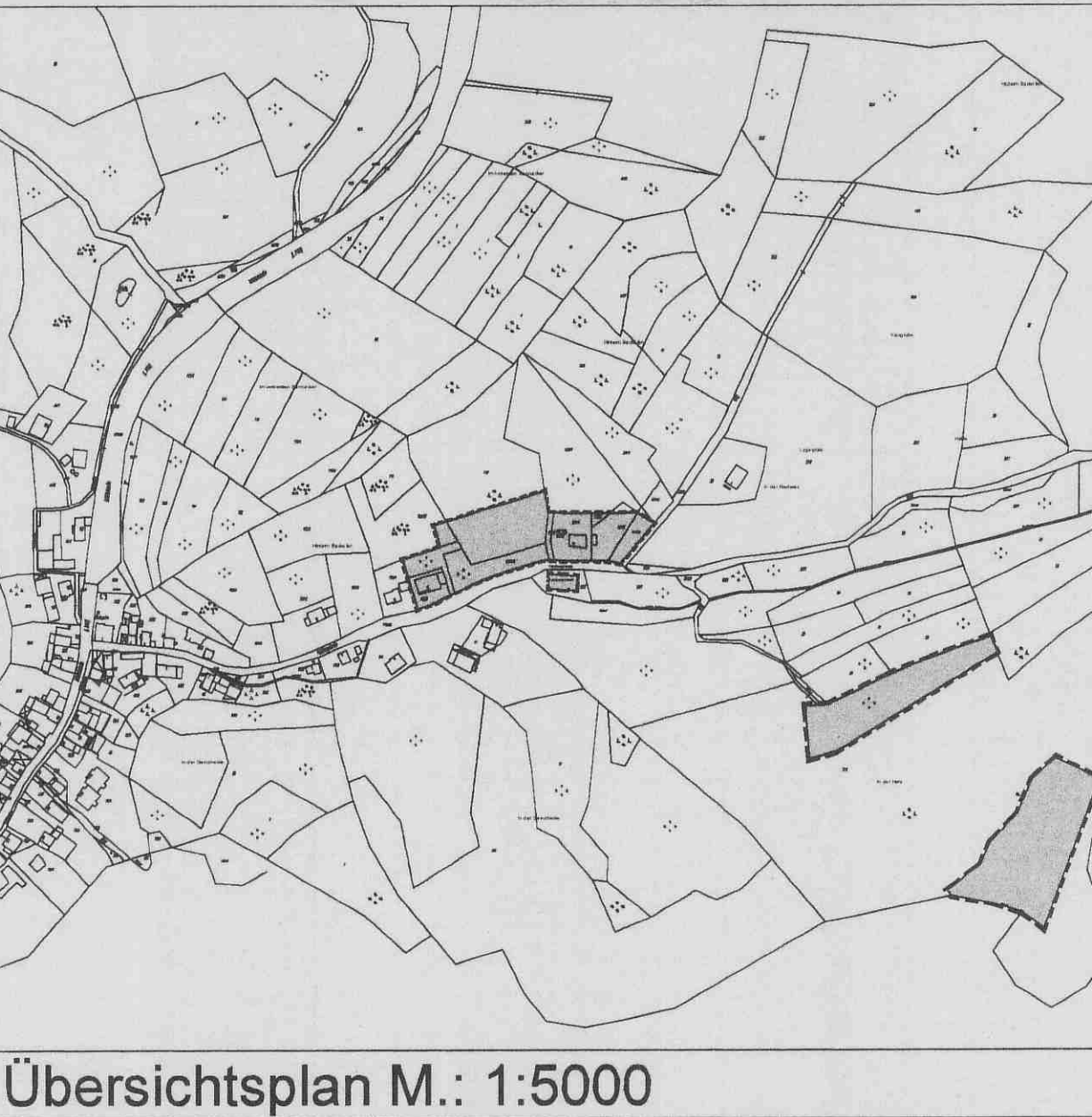
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 06.03.2003

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) am 05.04.2003

Der Magistrat der Stadt Bensheim
RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanVZ)
 - 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
Einfacher Bebauungsplan
BH 7 "Felsbergstrasse"

MST.: 1:500	DATUM: November 2002	GEZ.: Schw/Schl
	PROJ.NR.: 668	BLATT: 3.1

GEA.: 27.01.2003	GEA.: GEA.: GEA.:
---------------------	-------------------------

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510
006-31-002-3005-004-07-00