



Stadt Bensheim Einfacher Bebauungsplan BS 5 "Reiterhof"

Gemarkung Schönberg, Flur 4, Flurstück 1/10, 42/4 tlw. und Flur 3, Flurstück 16/4 tlw.



PLANZEICHEN

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
unterirdisch Wasserleitung
Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Landwirtschaft
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhalten Bäume
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Schutzgebiet als Landschaftsschutzgebiet
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Verbindungsweg

Gemarkung Schönberg, Flur 3, Flurstück 16/4 tlw.



Externe Ausgleichsfläche M. 1:2500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden, die der festgesetzten Zweckbestimmung „Reiterhof“ dienen, z.B.
- Reithalle mit Gemeinschaftsraum, Umkleieräume und Wohnungen für Auszubildende
- Ställe, Scheunen, Lager- und Maschinenhallen, Werkstatt Räume
- Futtersilos
- Wohngebäude für Betriebsinhaber

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die max. Grundfläche (GR) für Gebäude wird auf 7.000 m² festgesetzt.
Die Gebäudehöhen werden auf max. 10,0 m (Firsthöhe) und 7,0 m (Traufhöhe) begrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An der Nordwestgrenze festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind großkronige Laubgehölze zu pflanzen (z.B. Traubeneiche, Marone, Walnuss, Wildkirsche). Auf den übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen.

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

5.1 (Im Hauptgeltungsbereich)

Maßnahme:

Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung einheimischer Obsthochstämme. Dabei ist in unregelmäßiger Anordnung je ein Obstbaum pro 300 qm Grünlandfläche zu pflanzen.
Pflege: Dauerhafte Obstbaumpflege durch Pflegeschnitt in 2-4jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgängiger Obstbäume.

5.2 (Externe Ausgleichsfläche)

Tellfläche 1:

Maßnahme:

Die Fläche ist regelmäßig zu mähen. Während der nächsten Jahre ist im jährlichen Wechsel einmal und zweimal jährlich zu mähen um einerseits die Magerkeit des Standorts zu erhalten / verbessern, andererseits insbesondere den Orchideen regelmäßig die Möglichkeit zum Aussamen zu geben. Nach 5 Jahren ist der Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren und die Maßnahme ggf. anzupassen.
Pflege: Bei einmaliger Mahd: Schnitt zwischen dem 1. Juli und dem 1. August. Bei zweimaliger Mahd: Der 1. Schnitt hat zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli zu erfolgen, der 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.
Es dürfen auf der Fläche keine Düngemittel und keine Pestizide verwendet werden.

Tellfläche 2:

Maßnahme:

Auf der Fläche sind die Goldrute sowie die Verbuschung zu beseitigen, der Halbtrockenrasen wird durch Ansaat mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut (Halbtrockenrasen der Umgebung) wiederhergestellt. Die Gebüsche und kleinen Bäume sind möglichst Standortschonend zu roden. Die Beseitigung der Goldrute ist durch maschinelle Bodenbearbeitung vorzunehmen. Hierzu sind die Rhizome im trockenen Hochsommer mit einer geeigneten Bodenfräse (Dutz) bis 25 cm tief zu zerstören, an die Oberfläche zu bringen und dort nach Abtrocknung zu entfernen. Danach ist die Fläche mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut einzusäen, das von Halbtrockenrasen der Umgebung stammt und die noch im Boden befindliche Samenbank ergänzt. Bei den Maßnahmen ist auf eine Schonung des noch vorhandenen Halbtrockenrasens der Fläche 1 zu achten.
Pflege: Nach der Einsaat ist die Fläche regelmäßig jährlich zu mähen und zu mulchen. Eine Mulchmahd ist Ende Mai vorzunehmen, eine weitere Mahd im August, dieser 2. Schnitt ist abzutransportieren. Es dürfen auf der Fläche keine Düngemittel und keine Pestizide verwendet werden

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schlepplagen zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform pro Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs.1 Nr.4 HBO)

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitriffenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

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, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Lagerung des Oberbodens

Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden

D. Festsetzungen gemäß § 42 (3) Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und für die Grundstücksbewässerung zu verwenden. Die notwendigen Maßnahmen für den Einbau der Zisternen sind auf Grundlage der *DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen Teil 1* zu treffen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken (Stellplätze, Zugewungen etc.) ist direkt über durchlässige Fugen zu versickern, bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung abzuleiten. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 17.03.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 23.03.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 19.05.2005 bis 02.06.2005
Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom	17.05.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 28.09.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 06.10.2005 bis 07.11.2005
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 19.12.2005

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim



Unterschrift
Erster Stadtrat
Stroch
Erster Stadtrat

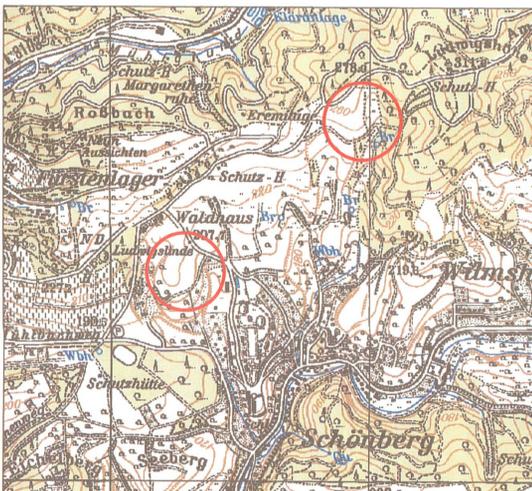
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB



Unterschrift
Erster Stadtrat
Stroch
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Übersichtsplan

STADT BENSHEIM

Einfacher Bebauungsplan BS 5 "Reiterhof"

MST.: 1:1000	DATUM: Dezember 2005	GEZ.: Sa./ej
PROJ.-NR.: 997	PLANNR.: 3.0	

SARTORIUS + PARTNER
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10