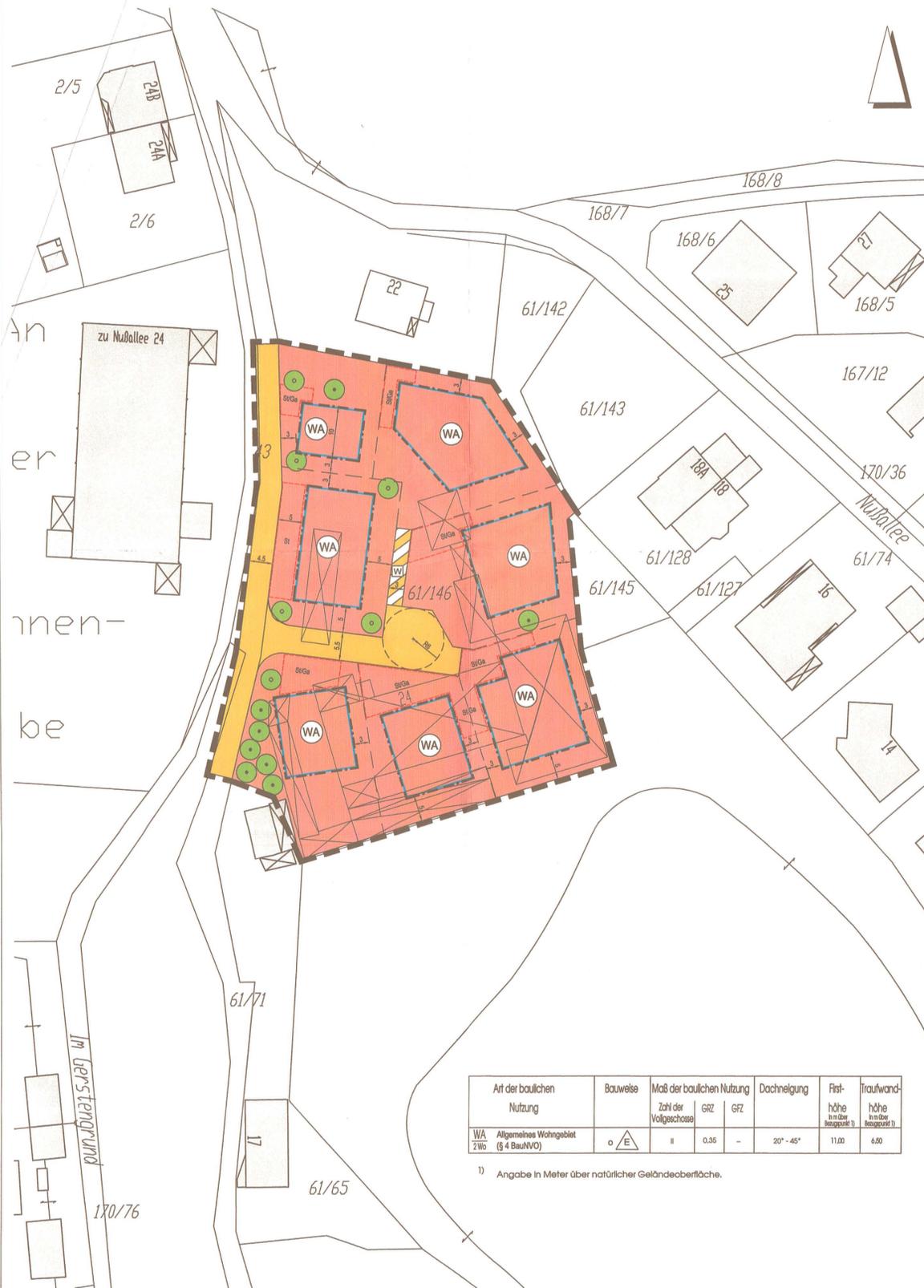




Stadt Bensheim Bebauungsplan BS 6 "Am Schloßpark"

Gemarkung Schönberg, Flur 2, Flurstück 61/146 tflw., 61/71 tflw., 61/60 tflw., Flur 3, Flurstück 16/4 tflw. und Flur 4, Flurstück 43 tflw.



Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachneigung	Flst-höhe im über- bestimmten Bereich (m)	Traufwand-höhe im über- bestimmten Bereich (m)
WA ZBc	o E	II	0,35	-	20° - 45°	11,00	6,80

1) Angabe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur

Anpflanzen: Bäume

Erhalten: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Gebäude Bestand

Niederrulegendes Gebäude

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4

Nutzungsgrenze Bestand

Vorschlag Grundstücksteilung

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



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)
Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, den festgesetzten „Flächen für Stellplätze/Garagen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB sowie in den Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Maßnahme:
Auf der festgesetzten externen Ausgleichsfläche 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 Standort-schonend zu roden. Die Beseitigung der Goldrute, die ein dichtes unterirdisches Rhizom bildet, 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.
Ziel der Entwicklung:
Durch die Maßnahme ist aufgrund des Standortpotenzials (unterstützt durch die noch in der Fläche vorhandene Magerrasen) eine Wiederherstellung des Halbtrockenrasens (Biotoptyp 06.400) zu erwarten. Diese Entwicklung wird einige Jahre dauern, bis zu einer vollständigen Stabilisierung des Bestandes möglicherweise sogar Jahrzehnte, weshalb der Zustand nach Entwicklung hier um 5 WP niedriger angesetzt wird.

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

Dächer von Nebengebäuden bis 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden über 15 m² Ansichtfläche mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen sind als lebende Hecken auszubilden. In der Hecke sind durchlässige Abgrenzungen (Maschendraht, Stabgitter oder gleichwertig) zulässig. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.

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 Schlepplagengaugen zulässig. Es darf nur eine Gaubenform pro Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Sicherung des Geländes. Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund gelten nicht als Trockenmauern und sind somit unzulässig. Müllbehälter müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

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

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

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken 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.

C. 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 Regenwasserumsetzungsanlagen Teil 1* zu treffen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken (Stellplätze, Zuwegungen 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.

D. Hinweise

1. Energieeinsparverordnung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Planung und dem Bau der Wohngebäude die Energieeinsparverordnung vom 1. Februar 2002 (zuvor Wärmeschutzverordnung) unbedingt einzuhalten ist.

2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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. Das Baugelände grenzt im Süden direkt an ein nach § 2 Abs.1 HDSchG geschütztes Garten- und Landschaftsdenkmal (Schlosspark Schönberg). Baumaßnahmen in der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

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.

4. Lagerung des Oberbodens

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

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 17.03.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 3 (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
Sirouch
Erster Stadtrat
am 06.07.07.....

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB

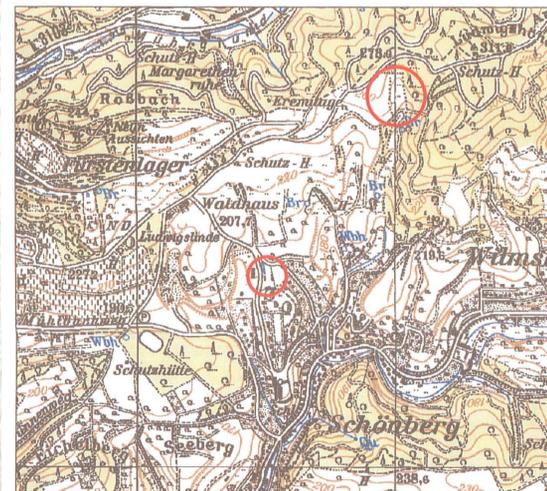


Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Unterschrift
Erster Stadtrat
Strauch
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Übersichtsplan

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BS 6

"Am Schloßpark"

MSK:	1:500	DATUM:	Dezember 2005	GEZ:	Sa/ej
	1:2500	PROJ.-NR.:	1006	PLAN-NR.:	3.0
GEÄ:	GEÄ:	GEÄ:	GEÄ:		

SARTORIUS + PARTNER Fehlhelmer Str. 59
Architekten Ingenieure Stadtplaner 64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10