# STADT BENSHEIM
# BEBAUUNGSPLAN BSch4B "AUFS LÖCHEL STOSSEND", 2. TEILBEREICH

## Textliche Festsetzungen

**A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

In allen Kennziffern wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO.

**1.1 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Für die Gebiete mit den Kennziffern 1, 2, und 4 gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bei einer Geschoßflächenzahl GFZ von 0,6. Für das Gebiet mit der Kennziffer 3 ist eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Im Gebiet mit der Kennziffer 1 sind maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufwandhöhe von 6,75 m zulässig. In denen mit der Kennziffer 2 werden maximal zwei Vollgeschosse und eine zwingende Traufwandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Im Gebiet mit der Kennziffer 3 sind maximal zwei Vollgeschosse und eine zwingende Traufwandhöhe von 5,75 m festgesetzt. Für das Gebiet mit der Kennziffer 4 wird eine maximale Traufwandhöhe von 5,75 m festgesetzt.

**1.2 Stellung der Gebäude** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude(Hauptfirstrichtung)ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden.

**1.3 Überschreitung der Baugrenzen** (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen und -linien können durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker, Balkone, Wintergärten in einer maximalen Tiefenausdehnung von 2 m überschritten werden, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als ein Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge beträgt und wenn die Bestimmungen der HBO eingehalten werden.

**1.4 Höhenlage** (§ 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe +/- 0.00m für die Ermittlung der Traufwandhöhe ist gleich der Oberkante fertiger Straßenbelag (= Straßenachse ) der anbaufähigen Verkehrsfläche (erschließender Wohnweg), übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH, siehe Planteil) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird definiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberfläche der Dachhaut.

**1.5 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. In den Bereichen der Kennziffern 2 und 3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

**1.6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

**1.7 Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 23 (5) Bau NVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem zulässig im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer ab dort gemessenen Grundstückstiefe von 12 m. Garagen sind zulässig im Bereich zwischen 5 m und 12 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Auf Grundstücken, die auf mindestens 15 m Länge direkt an die Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zur Grundstückstiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, max. 2 Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von 5 m gemessen entlang der Grenze der erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

**1.8 Flächen für die temporäre Müllsammlung** (§ 9 (1) 14 BauGB)

An der Wohnstraße A werden entsprechend der Planzeichnung Flächen vorgesehen, an denen kurzfristig und vorübergehend Wertstoffcontainer, Beutel etc. zur Abholung oder Entleerung abgestellt werden können. Die Flächen sind den „Hinterliegern" zugeordnet.

**1.9 Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 beschränkt.

**1.10 Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)
Bereiche ohne Ein- / Ausfahrten werden mit Planzeichen 6.4 festgesetzt.

**1.11 Auffüllungen** (§ 9 (1) 17 und (2) BauGB)

Die Oberfläche des jeweiligen Grundstücks ist in ihrer Höhenentwicklung so herzustellen, daß ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Diese Höhenlage ist mindestens bis in eine Grundstückstiefe entsprechend der im Planteil dargestellten Fläche auszuführen. Abböschungen auf natürliches Gelände sind bis zu einem Winkel von 30° zulässig.

**1.12 Außenbeleuchtung** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenunschädliche Lichtquellen zu verwenden.

**B Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes**

**2.0 Zuordnungsfestsetzung** (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB)

Die gem. § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

**2.1 Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB

Die Flächen gemäß Planeintrag: entlang der L3345, des Radweges (Flurst. Nr 449/9), des Wirtschaftsweges, die Versickerungsmulde an der Südwestgrenze des Gebietes sowie die Grünflächen mit und ohne Baumpflanzungen entlang und im Bereich der Wohnstraßen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sind von der Gemeinde zu pflegen und zu unterhalten. Die als „Dorfplatz" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als multifunktionaler Ortsteiltreffpunkt und Aufenthaltsbereich zu gestalten und mit Bäumen zu überschirmen.

**2.2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB) **sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

**2.2.1 Versickerung von unschädlich verunreinigten Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB)

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächig abzuleiten sowie über öffentliche Grünflächen und über die Versickerungsmulde am südwestlichen Gebietsrand (a.u.) zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsmulde ist nach ATV – Arbeitsblatt A 138 zu bemessen, anzulegen und zu unterhalten.

**2.2.2 Gestaltung der Versickerungsmulde** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Versickerungsmulde am südwestlichen Gebietsrand ist zur Versickerung der Straßenabflüsse sowie zur Gestaltung des neuen Ortsrandes wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten: Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung, Mahd einmal jährlich im September, Mähgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen (sonstige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit sind zulässig). Baumpflanzung zur Ortsrandgestaltung gem. zeichnerischer Festsetzung, Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm 14/16.

**2.2.3 Versiegelungsgrad**

Öffentliche und private Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege-, Platz- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu verfüllen, Fugenbreite mind. 2,5 cm).

**2.2.4 Abgrabungsverbot**

Die außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 454/2 stockende Hecke ist vor Beschädigungen durch Eingriffe in den Wurzelraum zu schützen. Daher gilt nördlich der Hecke ein Abgrabungsverbot gem. zeichnerischer Festsetzung.

**2.2.5 Sicherung des Oberbodens**

Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und bei Veränderung der Geländegestalt gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern (getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht zu befahrenden oder zu belastenden Miete). Der Oberboden ist möglichst vor Ort einer Folgenutzung zuzuführen (Wiedereinbau in Grünflächen).

**2.3 Externer Ausgleich** (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) a BauGB)

Zum Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensierbarer Eingriffe wird eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Gemarkung Langwaden, Flur 1, Flurst. Nr. 231/2 (teilweise) festgesetzt. Diese Fläche wird gem. § 9 (1a) BauGB als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**2.4 Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

**2.4.1 Verkehrsgrün und Straßenbäume**

Im Bereich der am nördlichen und östlichen Gebietsrand festgesetzten öffentlichen Grünflächen (radwegbegleitende Grasböschung südlich der L3345, Begleitgrün nördlich der L3345 und entlang Wirtschaftsweg) sind durch extensive Mahd (einmal jährlich im September, Mähgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen) artenreiche Säume zu entwickeln. Zur Ergänzung vorhandener Straßenbäume sind entlang der L 3345 Laubbäume I. Ordnung gem. zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen (aus gestalterischen Gründen sind Platanen, Hst 16/18, zu verwenden). Abgängige Bestandsbäume sind gem. Festsetzung durch Platanen zu ersetzen.
Im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Gebietes sind gem. zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Dabei gilt: Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm 14/16, Arten s. beigefügte Artenliste. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern, mit einheimischen Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

**2.4.2 Freihaltefläche**

Die im Plan an den Kopfenden der Planstraßen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gegen Überfahren zu sichern und mit einheimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, Arten s. beigefügte Artenliste.

**2.4.3 Hausgärten**

In den Hausgärten ist je Grundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen (Arten s. beigefügte Liste).

**2.4.4 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Nebenanlagen sind bis 15° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10 cm).

**2.4.5 Fassadenbegrünung**

Zur Gestaltung des Ortsrandes sind die nach Südwest ausgerichteten Fassaden in dem Gebiet mit den Kennziffer 4 mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen. Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fach gerecht zu begrünen, je 3 m Fassadenlänge ist mind. 1 Klettergehölz zu pflanzen. Stützen von Bedachungen, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken.

**2.5 Artenlisten**

Bei Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden.

**Bäume**

| Großbaum | | | kleiner Baum | |
|---|---|---|---|---|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - | Esche | Prunus padus | Traubenkirsche |
| Juglans regia | - | Walnuss | Malus domestica | Apfel |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche | Malus sylvestris | Wildapfel |
| Quercus robur | - | Stieleiche | Pyrus communis | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche | Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia spec. | - | Linde | | |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche | | |

**Pflanzgröße: Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 / 18**
**kl. Baum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16**

**Sträucher**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feldahorn | Clematis vitalba | - | Waldrebe |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche | Hedera helix | - | Efeu |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche | Lonicera caprifolium | - | Geißblatt |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel | Parthenocissus iS | - | Wilder Wein (in Sorten) |
| Corylus avellana | - | Hasel | Rosa iS | - | Kletterrosen (in Sorten) |
| Crataegus mono. | - | Weißdorn | | | |
| Euonimus europaeus | - | Pfaffenhütchen | | | |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster | | | |
| Prunus spinosa | - | Schlehe | | | |
| Rosa canina | - | Hundsrose | | | |
| Rosa rubiginosa | - | Weinrose | | | |
| Sambucus nigra | - | Schw. Holunder | | | |
| Viburnum opulus | - | Gem. Schneeball | | | |

**Fassadenbegrünungen**

**Pflanzgröße: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100**

**C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und Landesvorschriften**

**3.1 Dachaufbauten / Dachformen** (§ 81 HBO)

Als Dachaufbauten sind Schlepp- oder Spitzgauben zulässig. Flachdach- und Tonnengauben sind unzulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Länge von insgesamt 2/3 der betreffenden Dachfläche. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1.20 m betragen. Zulässige Dachformen sind in den Baugebieten mit den Kennziffern 1 und 4 Satteldächer, Walm und Spitzdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Bei den Baugebieten mit den Kennziffern 2 und 3 (Doppelhäuser) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.

**3.2 Einfriedungen** (§ 81 (1) 3 HBO)

An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen und Hecken gem. Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Geschlossene Einfriedungen sind zu bepflanzen. Zwischen den Grundstücken und an der L 3345 (Rohrheimer Straße) sind außerdem zulässig: in Hecken und Gehölzen geführte Zäune gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,80 m.

**3.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81 (1) 1 HBO)

Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel-, Ziegelähnliche- oder Betondachsteine in den Farbtönungen Rot bis Rotbraun zu verwenden. Faserzement ist auch bei Nebengebäuden unzulässig. Zur Fassadengestaltung sind nur helle, gedeckte Farben und natürliche Materialien (z. B. Holz, Schiefer) in ihren natürlichen Farbtönen zulässig. Grelle und dunkle Farbtöne sind unzulässig.

**3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mindestens 80 % der als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesenen Grundstücksteile sind als unversiegelte Freiflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die beigefügten Pflanzenlisten zu beachten. Bei beidseitiger Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen darf die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

**D Satzungen**

**4.0 Satzung gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz**

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen.
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. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. 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.
Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV – Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.
Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag bzw. mit den bei einer Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hessischer Bauordnung einzureichenden Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht ein.

**E Kennzeichnungen gemäß BauGB**

**5.0 Vernässungsgefährdete Flächen** (§ 9 (5) 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer vernässungsgefährdeten Fläche. Im "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659", ist für den Bereich des Bebauungsplangebietes ein Flurabstand von 2,01 m bis 3,00 m als Ziel vorgegeben. Aufgrund der natürlichen Verhältnisse und in Abhängigkeit von den auftretenden Niederschlägen kann es aber zu geringeren Flurabständen kommen. Bei Flurabständen von weniger als 2,0 - 2,5 m kann es lokal zu Vernässungen tiefgelegener Gebäudeteile (Keller, Installationen) kommen. Am 1. April 1957 wurde der jemals maximal gemessene Grundwasserstand an der Referenzmessstelle 544.018 mit 91,57 m ü.NN festgestellt. (Siehe auch Hinweis 6.4 "Grundwasserschwankungen").

**F Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise gemäß BauGB**

**6.0 Qualifizierter Freiflächenplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist als Bestandteil der Planvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan (mind. M. 1 : 200) beizufügen, der neben den bebauten Flächen die Freiflächengestaltung mit Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen etc., sowie die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen wie Erhaltung von Gehölzen, Neuanlage von Pflanzflächen und die Art ihrer Bepflanzung, sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt.

**6.1 Wurzelschutz**

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu Versorgungskabeln aufweisen, oder die Versorgungsleitungen sind gegen Wurzeleinwirkung zu sichern. Pflanzmaßnahmen sind deshalb mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

**6.2 Auffüllungsmaterial**

Die geplanten Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material/Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z.0 gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 6.11.1997 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln) unterschreitet.

**6.3 Denkmalschutz**

Vor- oder frühgeschichtliche **Bodendenkmäler** ( § 19 HDSchG ) im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt.
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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.

**6.4 Grundwasserschwankungen**
Wie dem Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried zu entnehmen ist, ist im gesamten Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (siehe auch Pkt 5.1 "Vernässungsgefährdete Flächen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB). Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisseschäden in Trockenperioden wird den privaten Bauherren eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation auf dem jeweiligen Baugrundstück in Form eines hydrologischen Gutachtens dringend empfohlen. Es wird empfohlen, den jemals maximal an der geltenden Referenzmessstelle gemessenen Grundwasserspiegel für die Bemessung der Gebäude zu Grunde zu legen (Referenzmessstelle 544.018, 1. April 1957: 91,57 mNN.) Es wird weiterhin empfohlen, entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens bauliche Vorkehrungen gegen mögliche Schäden zu ergreifen.

**6.5 Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren gelten nicht als besondere bauliche Anlagen, sofern diese Bauteile in die Gesamtgestaltung einbezogen werden.

**6.6 Altlasten**

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

**6.7 Abstand zwischen dem Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb „Rosenhof"**

Zur Zeit des Satzungsbeschlusses handelt es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb „Rosenhof", Außerhalb 4, um einen Schweinemastbetrieb. Die VDI-Richtlinie 3471 sieht als Mindestabstand zwischen einem Betrieb dieser Größe und einem Allgemeinen Wohngebiet 130 m vor. Dieser Abstand kann durch den Bebauungsplan „Aufs Löchel stoßend" 2. Teilbereich unterschritten werden, weil auf der nördlichen Seite der Landesstraße 3345 bereits ein Wohngebiet in geringen Abstand besteht.

### Rechtliche Grundlagen

**Als rechtliche Grundlagen werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim in ihrer jeweiligen zum Zeitpunkt der *Beschlußfassung des B-Planes aktuellen Fassung* herangezogen.**
**Der Eintrag der Grenzen ist ohne Gewähr. Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

| Kenn-ziffer | Art der baulichen Nutzung BauGB § 9 (1) 1 | Bauweise gemäß BauNVO § 22 BauGB § 9 (1) 2 | Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 16 (2) # | | | | Angaben und Hinweise | | Anmerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wo- Wohnen Allgemein- BauNVO § 4 | Abstände u. Abstands-flächen HBO § 6 | (Z) Zahl der Vollge-schosse | Höhe der baulichen Anlagen (Traufwand-höhe) | Grund-flächenzahl BauNVO § 19 | Geschoß-flächenzahl BauNVO § 20 | Dach-neigung HBO § 81(1) | Dach-form HBO § 81(1) | |
| | | o = offene Bauweise | | Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18 | Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Fläche | | | | |
| | | | | | GRZ | GFZ | Grad (a.T.) | | |
| 1 | WA | o | II | max. 6,75 m | 0,3 | 0,6 | 35°- 45° | Satt.-, Walm- oder Zeltdach, versetzte Pultdächer | max. 2 WE |
| 2 | WA | o /D | II | zwing. 6,75 m | 0,3 | 0,6 | 40° | Satteldach | max. 2 WE |
| 3 | WA | o /D | II | zwing. 5,75 m | 0,35 | 0,7 | 40° | Satteldach | max. 2 WE |
| 4 | WA | o | | max. 5,75 m | 0,3 | 0,6 | 35°- 45° | Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer | max. 2 WE |

### Legende

**1. Art der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3. Wohngebiete allgemein ( § 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

② Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle

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

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

**6. Verkehrsflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

P 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

U nicht versiegelte Fläche / wassergebundene Wegedecke

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**9. Grünflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Ⓔ Extensivierung artenarmer Säume (Verkehrsgrün)

F Freihaltefläche

Dorfplatz (Bäume Symboldarstellung)

**10. Versickerung von unschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser** ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 , § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versickerungsmulde

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** ( § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Ⓐ Zweckbestimmung: Abgrabungsverbot

13.2.1 Anpflanzen: Bäume 13.2.2 Erhaltung: Bäume

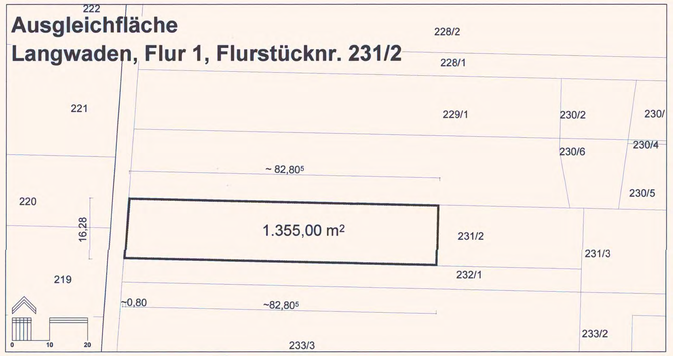
**15. Sonstige Planzeichen**

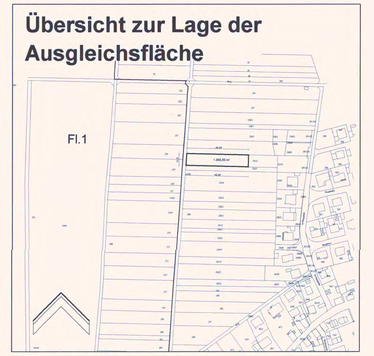
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Umgrenzung der vernässungsgefährdeten Fläche ( § 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ( § 1 BauNVO )

MG Müllsammelpunkt im öffentlichen Straßenraum ( § 9 (1) Abs. 14 BauGB)

Bereiche deren Höhenniveau an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen ist. ( § 9 (1) Abs. 17 BauGB)




Aufstellungsbeschluß
Des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am : 02.05.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am : 24.05.2002

Billigung des Bebauungsplanentwurfes
und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am :

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am : 22.03.2003

Öffentliche Auslegung
Des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom : 31.03.2003 bis 02.05.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom : 26.03.2003 bis 02.05.2003

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

Satzungsbeschluß
Durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Bau GB

am : 10.07.2003

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

Bensheim, den : 09. JULI 2002

Erster Stadtrat

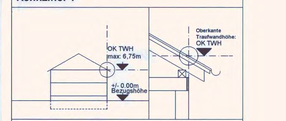
Rechtskräftig
Durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998)

am : 17.07.2003

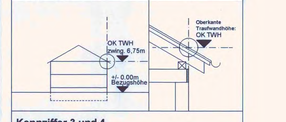
Erster Stadtrat

### Zur Traufwandhöhe

**Kennziffer 1**




**Kennziffer 2**



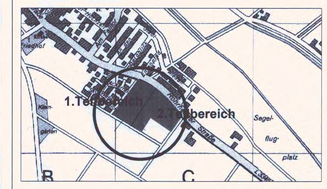

**Kennziffer 3 und 4**

vgl. Tabelle Planfestsetzungen

Oberkante Traufwandhöhe (OK TWH) wird zwingend (zwing.) oder maximal (max.) fixiert durch den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut und Vorderkante Außenwand.
Die Bezugshöhe +/- 0,00 wird fixiert durch die Oberkante des fertigen Straßenbelages (Straßenachse) der anbaufähigen Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte.

STADT BENSHEIM

**B-PLAN BSch4B 2. Teilbereich**
**"AUFS LÖCHEL STOSSEND"**





**Magistrat der Stadt Bensheim**
Kirchbergstraße 18, 64625 Bensheim

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE


| PLANUNGSSTAND : | ~~24.01.2003~~ 21.05.2003 | PROJEKT | BLATT |
|---|---|---|---|
| PLANGRÖSSE : | | S -254a | 1 |
| GEZEICHNET : | MU/eiBa | | |

006-31-002-3057-004-04B-00_2T