



STADT BENSHEIM

"BSch 7" Bebauungsplan Pachtkleingärten mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom 11.02.1999 wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am **10.12.1992**
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **23.12.1992**
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am **19.12.1996**
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **16.05.1998**
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **25.05.1998** bis **26.06.1998**

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am **11.02.1999**

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

Bensheim, den **10.06.1999**

Erster Stadtrat

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am **10.07.1999**

Born
Erster Stadtrat

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landesplanerischen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan "BSch 7" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Flandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.**
 - Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.
 - Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle begrenzt.
- Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**
 - Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

Blume		Kleinstbaum / Strauch		Hainbuche
Alnus	Spitzahorn	Carpinus betulus	Prunus spinosa	
Acer platanoides	Eiche	Prunus domestica	Malus sylvestris	Trauteneiche
Juglans regia	Walnuß	Pyracantha coccinea	Salix caprea	Wildrose
Quercus robur	Trauteneiche	Sorbus domestica	Salix purpurea	Spiering
Quercus petraea	Stieleiche	Malus domestica	Salix purpurea	
Prunus domestica	Eberesche	Malus domestica	Salix purpurea	
Tilia	Linde	Malus domestica	Salix purpurea	
Prunus spinosa	Vogelkirsche	Malus domestica	Salix purpurea	

Pflanzgröße:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher		Heckenpflanzen		Palaudorn
Cornus sanguinea	Roter Hirtentagel	Acer campestre	Prunus spinosa	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Carpinus betulus	Malus domestica	Hainbuche
Prunus spinosa	Pflaume	Prunus domestica	Salix purpurea	Kornelkirsche
Quercus robur	Liguster	Salix purpurea	Salix purpurea	Liguster
Quercus petraea	Stieleiche	Salix purpurea	Salix purpurea	
Rosa rugosa	Händelrose	Salix purpurea	Salix purpurea	
Rosa rugosa	Weinrose	Salix purpurea	Salix purpurea	
Samolus nigra	Schw. Heide	Salix purpurea	Salix purpurea	
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	Salix purpurea	Salix purpurea	

Pflanzgröße:
- Sträucher: verplanter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl.: verplanter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

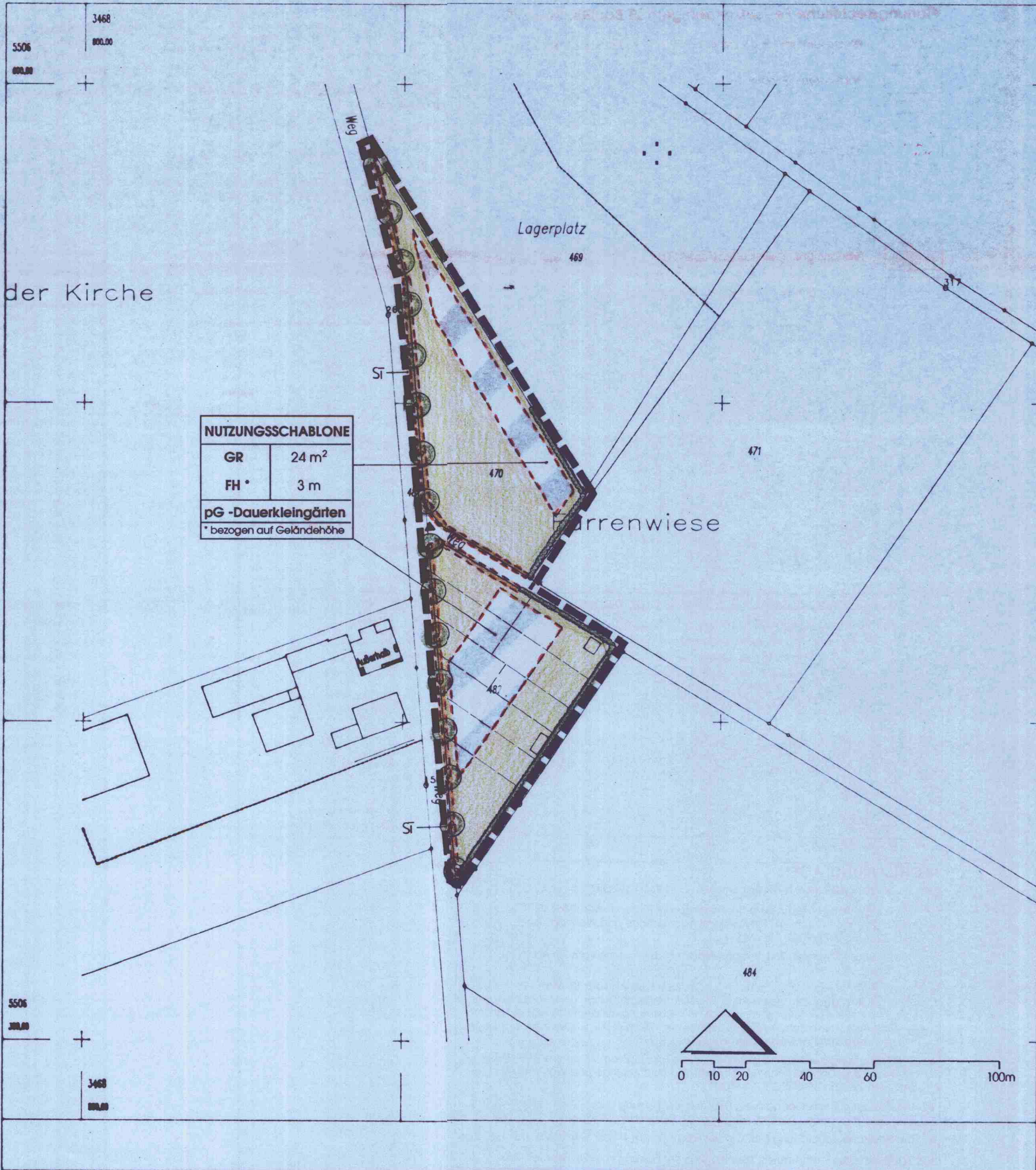
- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begrünen, die Einfriedigungen zwischen Gartenparzellen sollten ebenfalls (z.B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietsbegrenzung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nachzufüllen.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl. S. 102)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO**
 - Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt, Eternit als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig.
 - Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrasen, Rasenplaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
 - Überschüssiges Oberflächenwasser ist in angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.
- Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO**
 - Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
 - Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (berankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind vorzuziehen.
- Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO**
 - Die Stellplätze sind als Schotterrasen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 87 (1) Nr. 4 HBO**
 - Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A 3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelte, begrünbare Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**
 - Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
 - Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluß baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

C. Hinweise

- Satzungsvorschriften**
 - Auf die Gültigkeit der Regelungen des BKleingG wird verwiesen. Eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage des BKleingG sollte verbindlicher Bestandteil der Pachtverträge werden.



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO:

- pG** Private Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben**
- Stellplätze**
- Firsthöhe über Gelände** (§ 18 BauNVO)
- Parzellengrenze (Vorschlag zur Neuordnung)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Darstellungen der Grundkarte:

- Grundstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Bebauung im Außenbereich**

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:
Gemarkung Schwanheim, Flur 1, Flurstücksnummern 470, 482

Hiermit wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

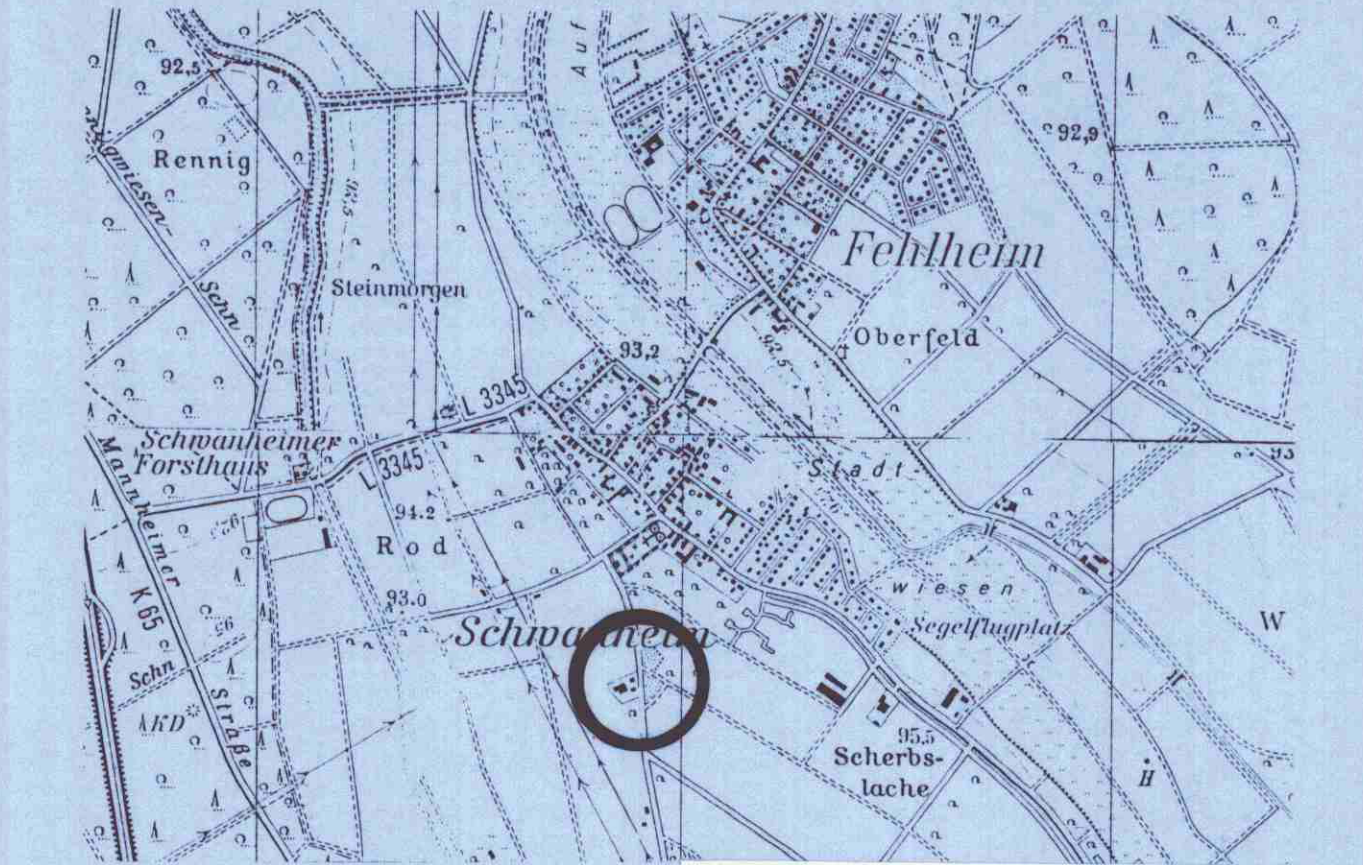
DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT

Heppenheim, den **08.06.1999**
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I. S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I. S. 775)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I. S. 816)
- Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I. S. 476, 566)
- Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung vom 28. Februar 1983



006-31-002-3057-004-07-00

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim
Tel. 06251-64252 • Fax -65529

Projekt: **Bebauungsplan "BSch-7"**
Kleingärten in Bensheim - Schwanheim
mit integriertem Grünordnungsplan

Planinhalt: **Bebauungsplan**

Bearb.: SF/WH Blattmaß: 0,95 / 0,60 m Stand 11/1996 Maßstab: 1 : 1000