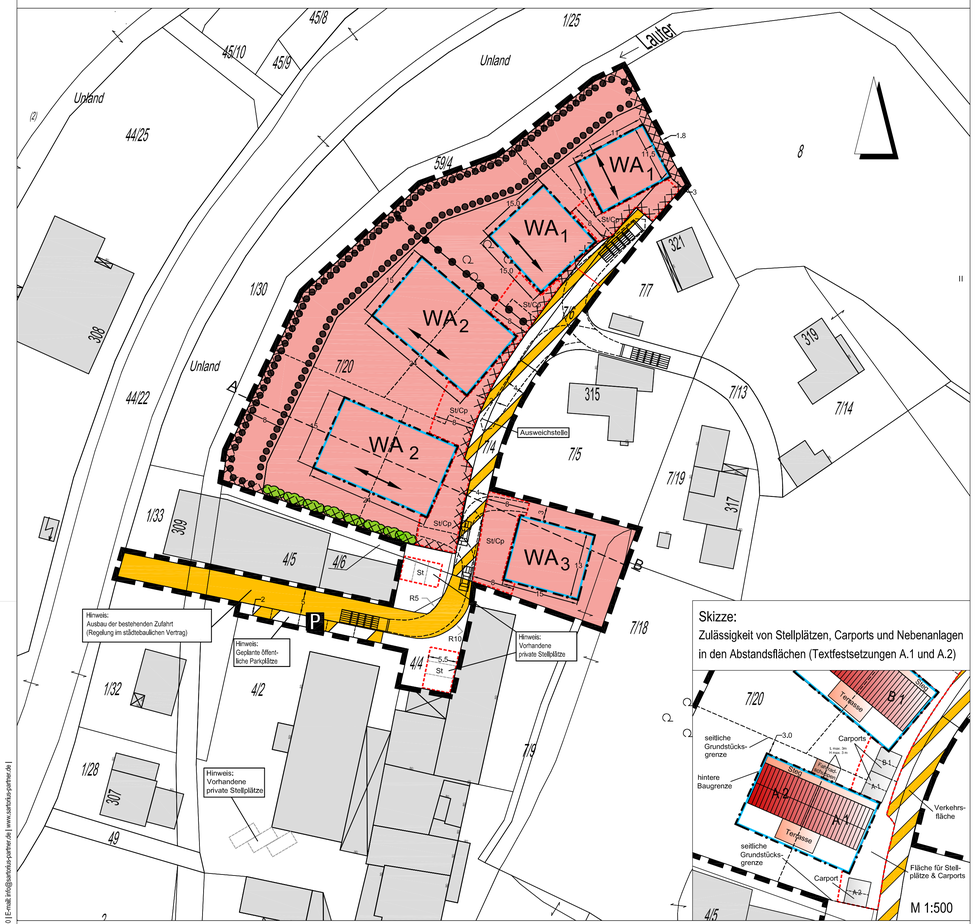
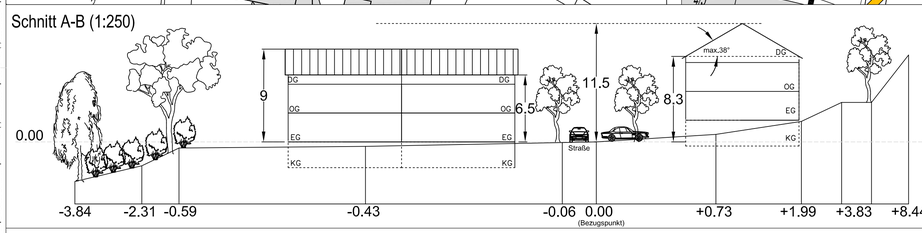
Stadt Bensheim
Bebauungsplan BWi 10 "Am alten Mühlgraben"

Gemarkung Wilmshausen, Flur 3, Nr. 1/32 tlw., 4/4 tlw., 4/5 tlw., 4/6 tlw., 7/4, 7/6, 7/18 tlw., 7/20 und 59/4 tlw.



Schnitt A-B (1:250)



Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			
			GRZ	Zahl der Vollgeschosse	First-höhe [2]	Traufwand-höhe [2]
WA_1	Allgemeines Wohngebiet [1]	a E	0,4	II	max. 9 m	max. 6,5 m
WA_2	Allgemeines Wohngebiet [1]	a ED	0,4	II	max. 9 m	max. 6,5 m
WA_3	Allgemeines Wohngebiet [1]	a E	0,4	II	max. 11,5 m	max. 8,3 m

1) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass 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) Bezugspunkt: östlicher Straßenrand der ausgebauten Verkehrsfläche, senkrecht vor Gebäudemitte.

PLANZEICHEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse); Abweichungen von +/-10° zur Ausrichtung sind zulässig.

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Wohnstraße (Mischverkehrfläche)
- P — Öffentliche Parkplätze

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

- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Nachrichtlich: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- St/Cp — Flächen für Stellplätze und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Gebäude Bestand
- Mögliche Grundstücksaufteilung
- Schleppkurven

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 bis 21a BauNVO)*
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Carports sind bis zu einer max. Höhe von 3 m zulässig (Bezugspunkt: östlicher Straßenrand der ausgebauten Verkehrsfläche, senkrecht vor Gebäudemitte). Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes mit Wärme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind bis zu einer max. Höhe von 3,5 m zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen können bei Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Gebäuden ausnahmsweise um max. 1,2 m überschritten werden.

2. Abweichende Bauweise *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)*
Stellplätze und Carports dürfen an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Pro Wohneinheit dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Verkehrsfläche und hinterer Baugrenze ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von max. 3 m errichtet werden. Für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Wärme dienen, gilt eine max. Länge von 6,5 m.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln. Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Größe von insgesamt 25 m² zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 und WA 3 sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Im WA 2 sind bei Doppelhäusern 1 Wohnung pro Haushälfte, bei Einzelhäusern 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich straßenseitige Fenster besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen (VDI-Richtlinie 2719, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987) erforderlich.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6.1 Für Nachpflanzungen im Uferbereich der Lauter gilt die folgende Liste standortgerechter Bäume und Sträucher.
Pflanzungen in Gewässernähe mit Arten der Weichholzaue:
Bäume
Alnus glutinosa (Schwarzerle), Salix fragilis (Bruchweide), Salix alba (Silberweide), Salix viminalis (Korbweide).
Sträucher
Salix purpurea (Purpurweide), Salix cinerea (Grauweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Pflanzungen mit Arten der Hartholzaue insbesondere im Anschluss an die Gewässerparzelle:
Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme).
Sträucher
Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus spp. (Weißdorn-Arten), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), ferner hochstämmige Obstbaumarten.
Schling- und Kletterpflanzen
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus tricusp. 'Veitchii' (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

6.2 Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche ist der zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Grundstücksteil an der Lauter nicht mit einzubeziehen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.3 An der Grundstücksgrenze zum bestehenden Gewerbebetrieb ist eine frei wachsende Hecke aus Arten der obigen Gehölzliste in einer Breite von 2 m anzulegen.

6.4 Qualitätsanforderungen an die verwendeten Pflanzen:
Sträucher: Str 2xv; Mindestgröße 80 -100 cm
Baumarten: Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm oder H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
7.1 Der von der Bebauung freizuhaltende Uferbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt. In ihrem Bestand im Einzelnen zu sichern und zu erhalten sind die bachbegleitenden Uferkrautsäume auf ihrer gesamten Länge sowie sämtliche Ufergehölze entlang der Lauter; hierunter fallen solitäre Gehölze und Gehölzgruppen, sowie zum Teil flächig ausgebildete Ufergehölze.

7.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Biotopflächen sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Im Uferbereich gilt daher ein Ausschluss jeglicher baulicher Anlagen; Auffüllungen, Ablagerungen von Wasser gefährdenden Stoffen oder Gartenabfällen sind untersagt.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile können bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0 m von der Verkehrsfläche und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (z.B. Rückenstützen) für die Straße ein.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 34°.
Im WA 3 ist eine Dachneigung bis max. 38° zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen *(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)*
Einfriedungen aus Holzzäunen, Stabgitter- oder Drahtgeflechtzäunen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Mit Ausnahme von Stützmauern zur Sicherung des Geländes ist die Errichtung von Mauern zur Einfriedung der Baugrundstücke nicht zulässig. Hecken sind bis zu Höhe von max. 1,50 m zulässig.

3. Gestaltung von Flächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Flächen für Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind mit wasserdurchlässigem Pflaster anzulegen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist auszuschließen, dass Abfallbehälter von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Müllstandplätze sind in den Freiflächenplänen zu den Bauanträgen auszuweisen.

4. Gestaltung von Stellplätzen und Carports (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge vorzugsweise wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, Öko- Pflaster, etc.).

C. Festsetzungen gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB
Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B. Reduzierung vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen, Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.), dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke (dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen), Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers in die Lauter (die unmittelbare Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die Lauter ist erlaubnisfrei). Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. 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.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren und einweisen zu lassen, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. 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.

3. Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41,5) zu informieren.

4. Fassaden- und Dachbegrünung
Flache oder flach geneigte Dachflächen sollten mit extensiven Dachbegrünungen versehen werden. Fassaden mit mehr als 50 m² Fassadenfläche ohne Fenster oder Türen sollten mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.

5. Sicherung des Oberbodens
Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Beendigung der Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

6. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können hohe Grundwasserstände auftreten. Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine erhöhte Hochwassergefahr bei Starkregen besteht nicht. Ein "Restrisiko" bei einer Bebauung in unmittelbarer Nähe des Vorfluters bleibt jedoch bestehen. Entschädigungsforderungen gegen die Stadt Bensheim sind bei Eintritt von Grundwasser- oder Überschwemmungsschäden ausgeschlossen.

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 17.03.2001
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben	vom 08.01.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt	vom 10.01.2007 bis 07.02.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	am 24.11.2007
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Anschreiben	vom 28.11.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 03.12.2007 bis 11.01.2008
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB	am 19.06.2008

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

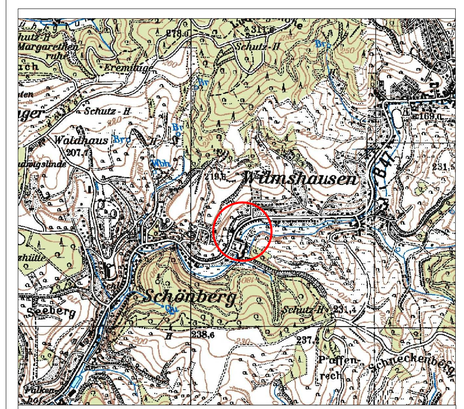
Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB — am 22.10.2014

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Übersichtsplan

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BWi 10

"Am alten Mühlgraben"

Maßstab: 1:500	Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2008	gez.:	US
	Projekt.-Nr.: 976	Plan-Nr.:	3.0
geä.:	geä.:	geä.:	Schlüssel-Nr.: 006-31-02-3079-0004-BWi10-00

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner
Fehlheimer Str. 59
D - 64625 Bensheim
Telefon +49 (0) 6251-1085-0
Telefax +49 (0) 6251-1085-10

| Sartorius + Partner | Architekten Ingenieure Stadtplaner | Fehlheimer Straße 59 | D - 64625 Bensheim | Telefon +49 (0) 6251-1085-0 | Telefax +49 (0) 6251-1085-10 | E-mail: info@sartorius-partner.de | www.sartorius-partner.de |