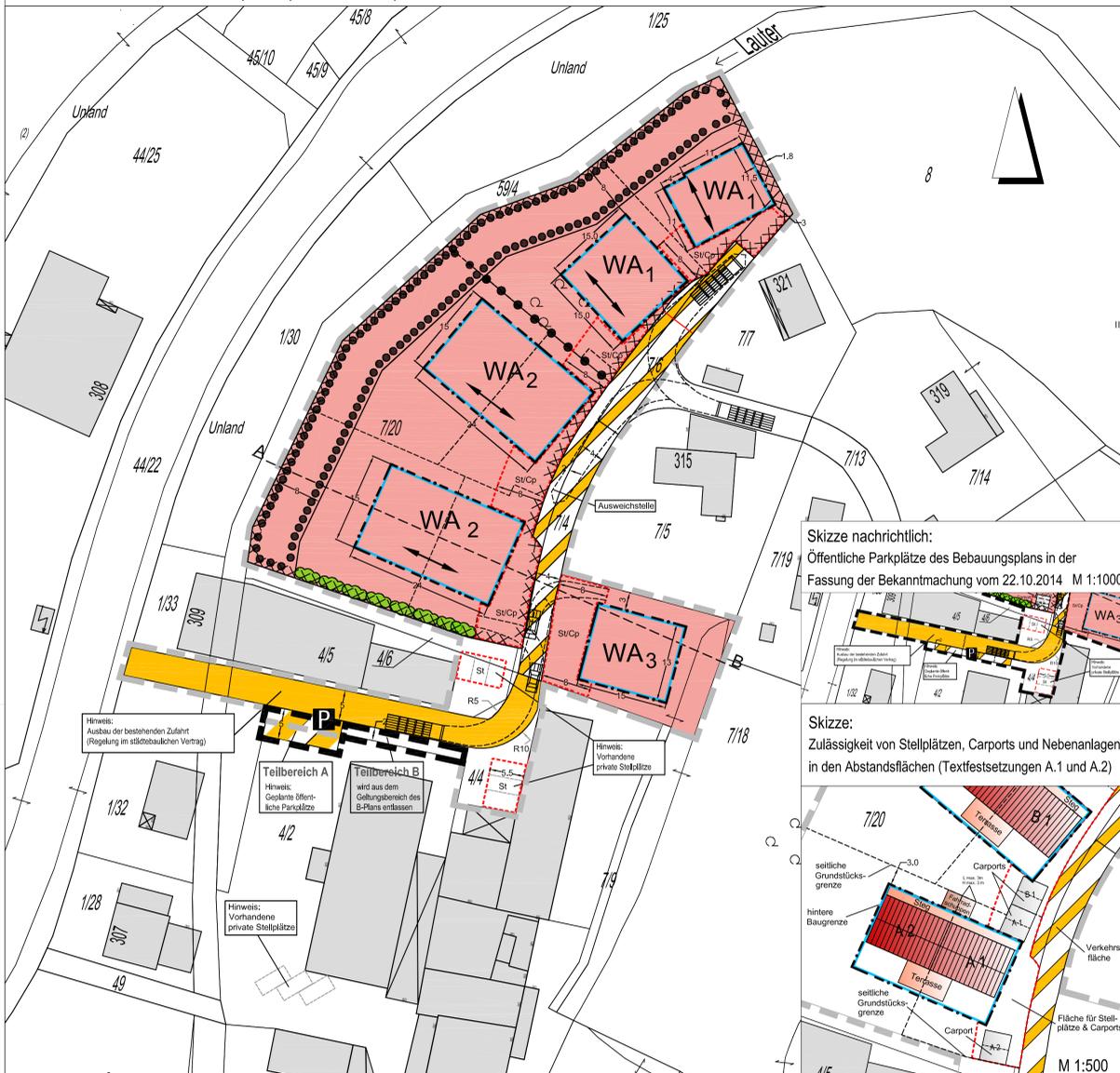




Stadt Bensheim

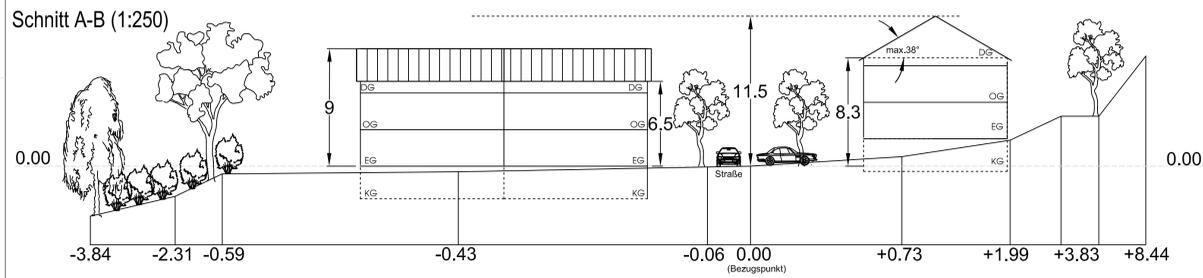
Bebauungsplan BWi 10 "Am alten Mühlgraben", 1. Änderung

Teilbereich A: Änderung öffentl. Stellplätze Teilbereich B: Aufhebung 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.



Skizze nachrichtlich: Öffentliche Parkplätze des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2014 M 1:1000

Skizze: Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen in den Abstandsflächen (Textfestsetzungen A.1 und A.2)



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
B	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 (Mischverkehrsfläche)
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
■	Nachrichtlich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2014 § 9 Abs. 7 BauGB
■	Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geänderten B-Plans 1. Änderung Teilbereich A: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Öffentliche Parkplätze Teilbereich B: wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen § 9 Abs. 7 BauGB
SV/Cp	Flächen für Stellplätze und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
■	Gebäude Bestand
■	Mögliche Grundstücksaufteilung
■	Schleppkurven

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hier nachrichtlich, da sie weiterhin für den noch gültigen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2014 gelten.

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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* (Schwarzalre), *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* (Schwarzalre), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Ulmus carpiniifolia* (Feld-Ulme).
Sträucher: *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Comus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus* spp. (Weißdorn-Arten), *Euonymus europaeus* (Pfeifenröhchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lorocera 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* (Waldgelbblatt), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjeller), *Parthenocissus tricuspidata* (Wildrebe), *Polygonum aviculare* (Schlingknotenerich).

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.

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			
		GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe ²⁾	Traufwandhöhe ²⁾
WA1 Allgemeines Wohngebiet ¹⁾	a E	0,4	II	max. 9 m	max. 6,5 m
WA2 Allgemeines Wohngebiet ¹⁾	a ED	0,4	II	max. 9 m	max. 6,5 m
WA3 Allgemeines Wohngebiet ¹⁾	a E	0,4	II	max. 11,5 m	max. 8,3 m

- 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.
- An der Grundstücksgrenze zum bestehenden Gewerbebetrieb ist eine frei wachsende Hecke aus Arten der obigen Gehölzliste in einer Breite von 2 m anzulegen.
- Qualitätsanforderungen an die verwendeten Pflanzen:
Straucharten: Sir 2xv; Mindestgröße 80 - 100 cm
Baumarten: Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm oder H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
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 isolierte Gehölze und Gehölzgruppen, sowie zum Teil flächig ausgebildete Ufergehölze.
- 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.
- 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 Stützwerke (z.B. Rückenstützen) für die Straße ein.

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

- 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.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Einfriedungen aus Holzzaunen, Stabgitter- oder Drahtgeflechtzaunen 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 einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 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 auf öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Müllstandplätze sind in den Freiflächenplänen zu den Bauanträgen auszuweisen.
- Gestaltung von Stellplätzen und Carports (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breittropfenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.
- 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 wasserdränfähig auszubilden (z. B. Breittropfenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies, Öko-Pflaster, etc.).

D. Hinweise und Empfehlungen

- 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 Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Pflanzenabstände zu Versorgungsleitungen**
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Baugrunderkundung 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** 1. Änderung des Bebauungsplanes
Teilbereich A: Änderung öffentlicher Stellplätze, Teilbereich B: Aufhebung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.07.2015
- Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung
Teilbereich A: Änderung öffentlicher Stellplätze, Teilbereich B: Aufhebung gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 20.07.2015
- Öffentliche Auslegung** des Entwurfs des 1. Änderungsbeschlusses
Teilbereich A: Änderung öffentlicher Stellplätze, Teilbereich B: Aufhebung mit Begründung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 28.07.2015 bis 27.08.2015
- Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 24.07.2015
- Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 08.10.2015

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

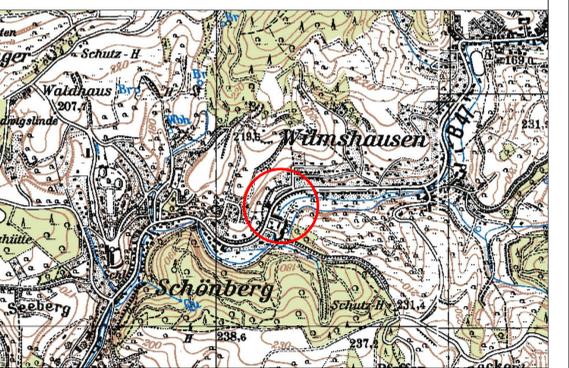
Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den **09. Okt. 2015**

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bensheim, den **02. Nov. 2015**

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am **23. Okt. 2015**

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzonenverordnung (PlanzVO)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
- jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BWi 10 - 1. Änderung "Am alten Mühlgraben"

Teil A: Änderung öffentl. Stellplätze Teil B: Aufhebung

Maßstab: **1:500**

Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2008
Projekt-Nr.: **976**
Plan-Nr.: **3.0**

geß.: 03.06.2015
geß.: 01.09.2015
geß.: Schlüssel-Nr.: 006-31-02-3079-0004-BW10-0110

Sartorius
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59, D - 64625 Bensheim
Telefon: +49 (0) 6251 - 1085-0
Telefax: +49 (0) 6251 - 1085-10
E-Mail: info@sartorius-ais.de