

## Textliche Festsetzungen

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird „MD - Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) und Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Bei mehr als einer überbaubaren Fläche auf einem Grundstück gelten die entsprechenden Werte je überbaubarer Fläche („Baufenster“).

Die befestigten Flächen für Anlagen nach § 12 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in die GR einzubeziehen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden kann. Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzte private Erschließungsfläche bleiben hierbei unberücksichtigt, d.h. sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

#### 4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

#### 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes festgesetzt:  
Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen: 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlhilfe zu verwenden:

##### Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Spierling	Sorbus aria	Mehlbeere

##### Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

### 8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Werden Bäume oder Sträucher, die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt sind, entfernt, sind Ersatzpflanzungen mit Arten der unter Nr. A.7 aufgeführten Liste vorzunehmen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

Die vorhandenen Bäume innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (im Plan nicht zeichnerisch festgesetzt) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

### A. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Dächflächen sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Diese Beschränkung gilt nicht für Solaranlagen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schleppe-, Spitz-, Satteldauben) zulässig.

#### 2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprünge, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeiveau. Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

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

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitreifengpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen), als zusammenhängende Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die private Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt) ist zur Gewährleistung der Funktion als Rettungsweg als Pflaster- oder Asphaltfläche zu befestigen.

### C. Hinweise

#### 1. 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.

#### 2. Bodendenkmäler

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).

#### 3. Bodenschutz / Baugrund

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten mit Fels zu rechnen ist. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird daher empfohlen.

#### 4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Wasser in die öffentliche Kanalisation Abwassergebühren auslöst. Daher wird empfohlen, auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.



# Stadt Bensheim

## 1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 "Gronauer Straße" im Stadtteil Zell

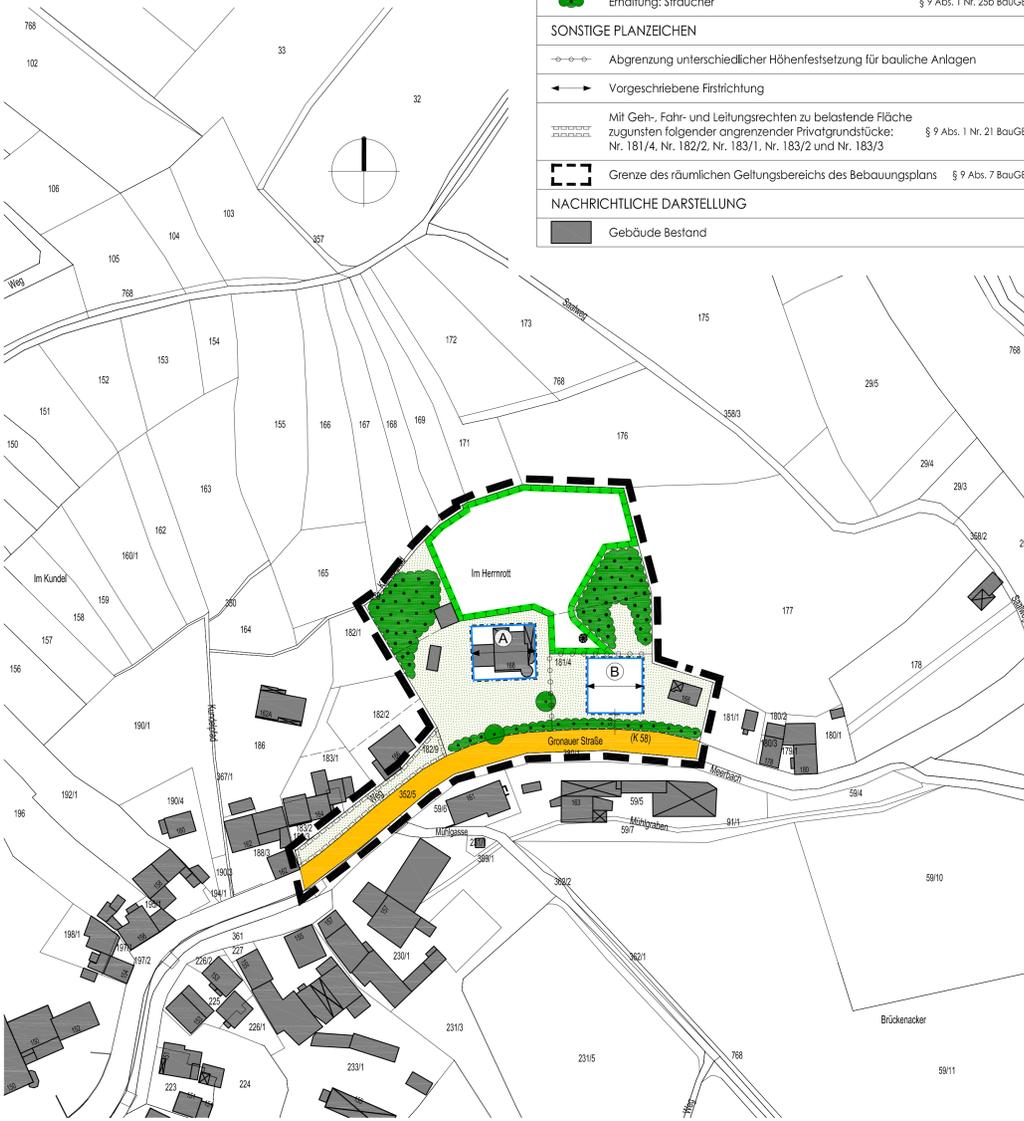
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstücke Nr. 181/4, Nr. 182/9 und Nr. 352/5 (teilweise)

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Planungsrechtliche Festsetzungen				Dachform	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
			GR	GF	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe in m ü. NN		
A	MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	ED	220 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	I	max. 142,00	max. 139,50	Sattel-/Walmdach
B	MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	ED	220 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	I	max. 140,50	max. 138,00	Sattel-/Walmdach

1) Angabe je Baufenster.



### LEGENDE

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

--- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### VERKEHRSLÄCHEN

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

● Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

● Erhaltung: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen

← → Vorgeschriebene Firstrichtung

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten folgender angrenzender Privatgrundstücke: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Nr. 181/4, Nr. 182/2, Nr. 183/1, Nr. 183/2 und Nr. 183/3

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

#### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

■ Gebäude Bestand

### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2009

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 2 (1) BauGB am 11.07.2009

**Beschluss der öffentlichen Auslegung** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 02.07.2009

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 11.07.2009

**Öffentliche Auslegung** der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 20.07.2009 bis 20.08.2009

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 14.07.2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 08.10.2009

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

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

am 24.10.2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim

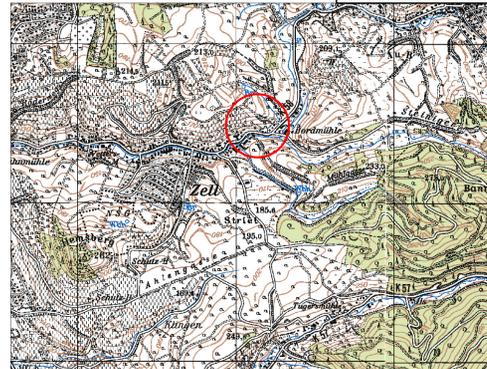


Unterschrift  
Erster Stadtrat

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel  
006-31-02-3082-004-BZ7-01



## Stadt Bensheim

### 1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 "Gronauer Straße" im Stadtteil Zell

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 02.024  
Datum: Oktober 2009 Plan-Nr.: s\_1000  
gez.: SF / BJ geä.: -

### SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2lp.de  
46425 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2lp.de