



# Stadt Bensheim

## Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB "Bordmühle", Stadtteil Zell

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstücke Nr. 27/1, Nr. 353/1 (tw.), Nr. 352/2 (tw.), Nr. 352/3 Flur 4, Flurstücke Nr. 60/3, Nr. 61/2, Nr. 61/3, Nr. 61/4, Nr. 62 (tw.) Nr. 65, Nr. 66 (tw.), Nr. 87/1, Nr. 90 (tw.), Flur 6, Flurstücke Nr. 57/5, Nr. 57/6 (tw.)

### Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (rot umrandeter Geltungsbereich, Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) „An der Bordmühle“ überein. Die textlichen Festsetzungen gelten ausdrücklich nicht für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung (schwarz umrandeter Geltungsbereich, Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit: GRZ = 0,3 u. GFZ = 0,3. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf „1“ begrenzt.

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

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie an der im Plan hierfür ausgewiesenen Stelle zulässig.

#### 4. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind an der zeichnerisch festgesetzten Stelle 4 Laubbäume der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Im Planbereich ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Zur freien Landschaft orientierte weitgehend geschlossene Außenwände von Gebäuden (z.B. Garage) sind mit Kletter- und Rankpflanzen der nachfolgenden Liste zu begrünen. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchem oder Hecken der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Hecke wird auf diese Fläche angerechnet.

Große Laubbäume	Eiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Winterlinde (Tilia cordata)
Mittelgroße Laubbäume	
Feldahorn (Acer campestre)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Speierling (Sorbus domestica)	
Kleine Laubbäume	
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (Salix caprea mas)
Zierkirschen (Prunus i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Zieräpfel (Malus i.S.)	Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra)
Rot-Dorn (Crataegus laevigata)	
Kletter- und Rankpflanzen	
Jelängerjeliaber (Lonicera caprifolium)	Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten)	Hopfen (Humulus lupulus)
Wilder Wein (Parthenocissus)	Kletterrosen, Efeu (Hedera helix)
Einheimische Sträucher	
Sträucher, > 250 cm	Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Schlehe (Prunus spinosa)	Hasel (Corylus avellana)
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Holunder (Sambucus nigra)	
Sträucher, 150-250 cm	
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hibiscus Kolkwitzia Liguster (Ligustrum i.S.)
Heckenkirsche (Lonicera i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Zierapfel (Malus i.S.)	Hundsrose (Rosa canina)
blaue Hecht-Rose (Rosa glauca)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
Strauchrosen (Sorten)	Öhrchen-Weide (Salix aurita)
Holunder (Sambucus nigra)	Flieder (Syringa i.S.)
Schneeball (Viburnum opulus)	Eiben (Taxus i.S.)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Flieder (Syringa vulgaris i.S.)
Sträucher 60-150 cm	
Buxbaum (Buxus semp. i.S.)	Barblume (Caryopteris clandonensis)
Scheinquitt (Chaenomeles)	Hortensien (Hydrangea i.S.)
Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense')	Heckenkirsche (Lonicera i.S.)
Garten-Jasmin (Philadelphus)	Fingerstrauch (Potentilla)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)	Apfelrose (Rosa villosa)
Strauchrosen	Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Weigelle (Weigela i.S.)	Eiben (Taxus i.S.)
Beeren-Sträucher	
Geschnittene Hecken	
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Buxbaum (Buxus sempervirens)

Kennziffer	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung		Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ			GFZ
1	I	0,3	0,3	Sattel-,Walmdach 25° - 45° a.T.	8,50	4,50
2	II	-	-	-	-	-

Kennziffer	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung		Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ			GFZ
1	I	0,3	0,3	Sattel-,Walmdach 25° - 45° a.T.	8,50	4,50
2	II	-	-	-	-	-

Kennziffer	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung		Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ			GFZ
1	I	0,3	0,3	Sattel-,Walmdach 25° - 45° a.T.	8,50	4,50
2	II	-	-	-	-	-

5. Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
Der im Plan zeichnerisch gekennzeichnete Nussbaum ist zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu schützen.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

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

Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 25° und 45° zu wählen. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen ist ausschließlich kleinformatiges, nicht spiegelndes Dachmaterial zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m und in Ihrer Summe nur bis maximal 50% der Traufhöhe zulässig.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Zulässig sind Maschendraht und Stabgitterzäune bis maximal 1,50 m Höhe, wenn sie mind. einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind frei wachsende Hecken. Innerhalb der Böschungsfäche zum Schönberger Weg und zwischen der Böschung und der betonierten Wegefläche sind keine Einfriedungen zulässig. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Hecke ist mit Hainbuchen herzustellen. Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtsicherndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

#### 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück selbst sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwege sind versickerungsaktiv herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

### C Hinweise zum Planvollzug

#### 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. Grundwasser, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

#### 3. Pflanzabstände zu 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.

Kennziffer	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung		Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ			GFZ
1	I	0,3	0,3	Sattel-,Walmdach 25° - 45° a.T.	8,50	4,50
2	II	-	-	-	-	-

1) Angabe in Meter über Oberkante der befestigten Wegefläche in Wegmitte.

### 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.

### 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
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Landschaftsschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB
	Schutzgebiet als Landschaftsschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St, Ga	Stellplatz, Garagen
	Geltungsbereich Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
	Geltungsbereich Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
	Gebäude Bestand
	Bebauungsvorschlag
	Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (OK Wegefläche)



### PLANVERFAHREN

<b>Aufstellungsbeschluss</b> der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 21.09.2006
<b>Bekanntmachung</b> der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 34 (6) BauGB	am 18.11.2006
<b>Öffentliche Auslegung</b> der Satzung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB	vom 27.11.2006 bis 29.12.2006
<b>Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Anschreiben	vom 24.11.2006
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen <b>Satzungsbeschluss</b> durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 34 (6) BauGB	am 22.02.2007

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

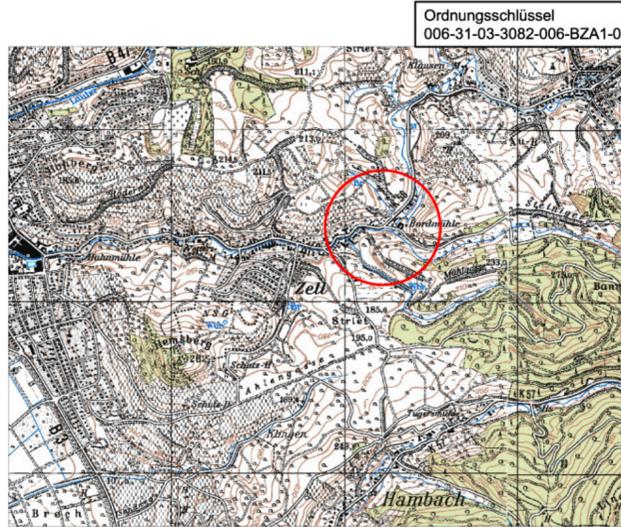
Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung

am 03.04.2007

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Unterschrift Erster Stadtrat



## Stadt Bensheim

### Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB "Bordmühle", Stadtteil Zell

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 02.009

Datum: Feb. 2007 Plan-Nr.: S\_1000

gez.: sf/mr geä.: -

## SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7 64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de