

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Abgrenzung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen

W 1.1

2.2 Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
3. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 11 BauNVO)

WR

3.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 16- 17 sowie 19- 21a BauNVO)

0,25

4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß

4.2 Zahl der Vollgeschosse

I

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
Zulässig ist 1 Vollgeschoss.

I + S

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
Zulässig ist ein Vollgeschoss im Erdgeschoss sowie ein Souterrain- oder Kellergeschoss als Vollgeschoss.
5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

5.1 Maximale Geschosshöhe. Die maximale Geschosshöhe beträgt im lichten Maß 2,50 m.

5.2 Maximale Drempehhöhe

Die maximal zulässige Drempehhöhe beträgt 0,80 m.

Die Drempehhöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Fassadenkante
6. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2

6.1 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
7. Maß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

300 m²

7.1 Zulässige Mindestgröße von Baugrundstücken
8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22- 23 BauNVO)

o

8.1 offene Bauweise

E

8.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

H

8.1.2 nur Hausgruppen zulässig

a

8.2 abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Wenn der historische Befund es berechtigt, sind darüber hinaus Grenzbebauungen zulässig.

8.3 Baugrenze
9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.1 Garagen und Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen müssen mindestens 5,00 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt errichtet werden.

Ga

9.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen sind auch innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

9.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der Baufenster zulässig.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind abgängige Nadelgehölze durch Laubbäume zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachformen

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer.

1.1.2 Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung von Hauptbaukörpern beträgt 30°.

1.1.3 Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten bis zu maximal 1/3 der Länge der Dachfläche. Dachaufbauten haben von der Firstlinie einen Abstand von mindestens 30 cm und von der Traufwandlinie einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Summe der Breiten der Dachaufbauten (DB) = maximal 1/3 der Dachflächenlänge (DF)

Abstand zum First
min 0,30 m

Abstand zur Traufwandlinie
min 0,50 m

2. Gestaltung von Stellplätzen

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z. B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven und teilbegrünt Materialien auszubilden.
- Hinweise
- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (Zwingenberg). Östlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim.
- Nutzungsschablone
- | Plangebiet | Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung GRZ | Geschosshöhe max | Bauweise | Drempehhöhe max | Grundstücksgröße min | Anzahl der Wohneinheiten WE max |
|-------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|----------|-----------------|----------------------|---------------------------------|
| W 1.1 | WR | 0,35 | I + S | a | 2,50 m | 0,80 m | 300 m² |
| W 2.1-W 2.3 | WR | 0,25 | I + S | E | 2,50 m | 0,80 m | 300 m² |
| W 3.1 | WR | 0,25 | I + S | o | 2,50 m | 0,80 m | 300 m² |
| W 4.1 | WR | 0,35 | II | H | 2,50 m | 0,80 m | 250 m² |
- Bebauungsplan BA 1 „Am Höllberg“
- STADT BENSHEIM
-
- Verfahrensvermerke BA 1 "Am Höllberg" in Bensheim - Auerbach
- Aufstellungsbeschluss
des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

am 30.08.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB

am 03.11.2001

Billigung des Bebauungsplan Vorentwurfs durch den Bau-, Umwelt – und Planungsausschuss

am 04.09.2003

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB

am 04.10.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB

vom 13.10.2003 bis 14.11.2003

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 06.10.2003 bis 14.11.2003

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluß zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung

am 27.05.2004

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

am 05.06.2004

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.06.2004 bis 16.07.2004

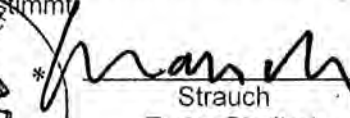
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 01.06.2004 bis 16.07.2004

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB

am 09.12.2004
- Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 10.12.2004


Strauch
Erster Stadtrat

Bensheim, den 17.12.2004


Strauch
Erster Stadtrat
-
- Bebauungsplan BA 1 „Am Höllberg“
- | | | | |
|---|---|--|---|
| 
Kirchbergstr. 18, 64625 Bensheim | Entwurfsverfasser: B-61-c
Team Stadtplanung: | Gezeichnet: 18.03.2004 B-61-f
Geändert: | Maßstab:
1: 1000
(1: 2000) |
|---|---|--|---|

Verfahrensvermerke BA 1 "Am Höllberg" in Bensheim - Auerbach

Aufstellungsbeschuß

des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

am 30.08.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gemäß §2 Abs. 1 BauGB

am 03.11.2001

Billigung des Bebauungsplan Vorentwurfs

durch den Bau-, Umwelt – und Planungsausschuss

am 04.09.2003

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung

gemäß §3 Abs. 1 BauGB

am 04.10.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

gemäß §3 Abs. 1 BauGB

vom 13.10.2003
bis 14.11.2003

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 06.10.2003
bis 14.11.2003

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluß

zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung

am 27.05.2004

Bekanntmachung der Offenlage

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

am 05.06.2004

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes

mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.06.2004
bis 16.07.2004

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 01.06.2004
bis 16.07.2004

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung

gemäß § 10 BauGB

am 09.12.2004

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

Bensheim, den 10.12.2004

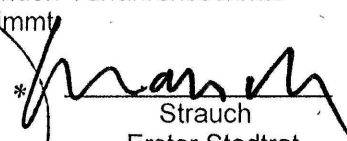
Rechtskräftig durch Bekanntmachung

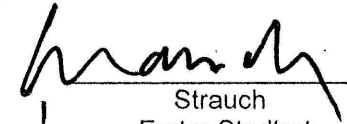
gemäß § 10 BauGB

am 16.12.2004

Bensheim, den 17.12.2004




Strauch
Erster Stadtrat


Strauch
Erster Stadtrat