



Stadt Bensheim

2. Änd. Bebauungsplan BA 3A

"Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Friedrich-Ebert-Straße"

Für die Flurstücke: Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nr. 179/1 und Nr. 208/1.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Teilbereich 10a ist gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

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

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Auf Grundlage § 23 (3) BauNVO wird eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der Baugrenzen durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und erforderliche Grenzabstände nach HBO eingehalten werden.

3. 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, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen der überbaubaren Fläche und der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

4. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können die Bäume und Sträucher gerodet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

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

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.

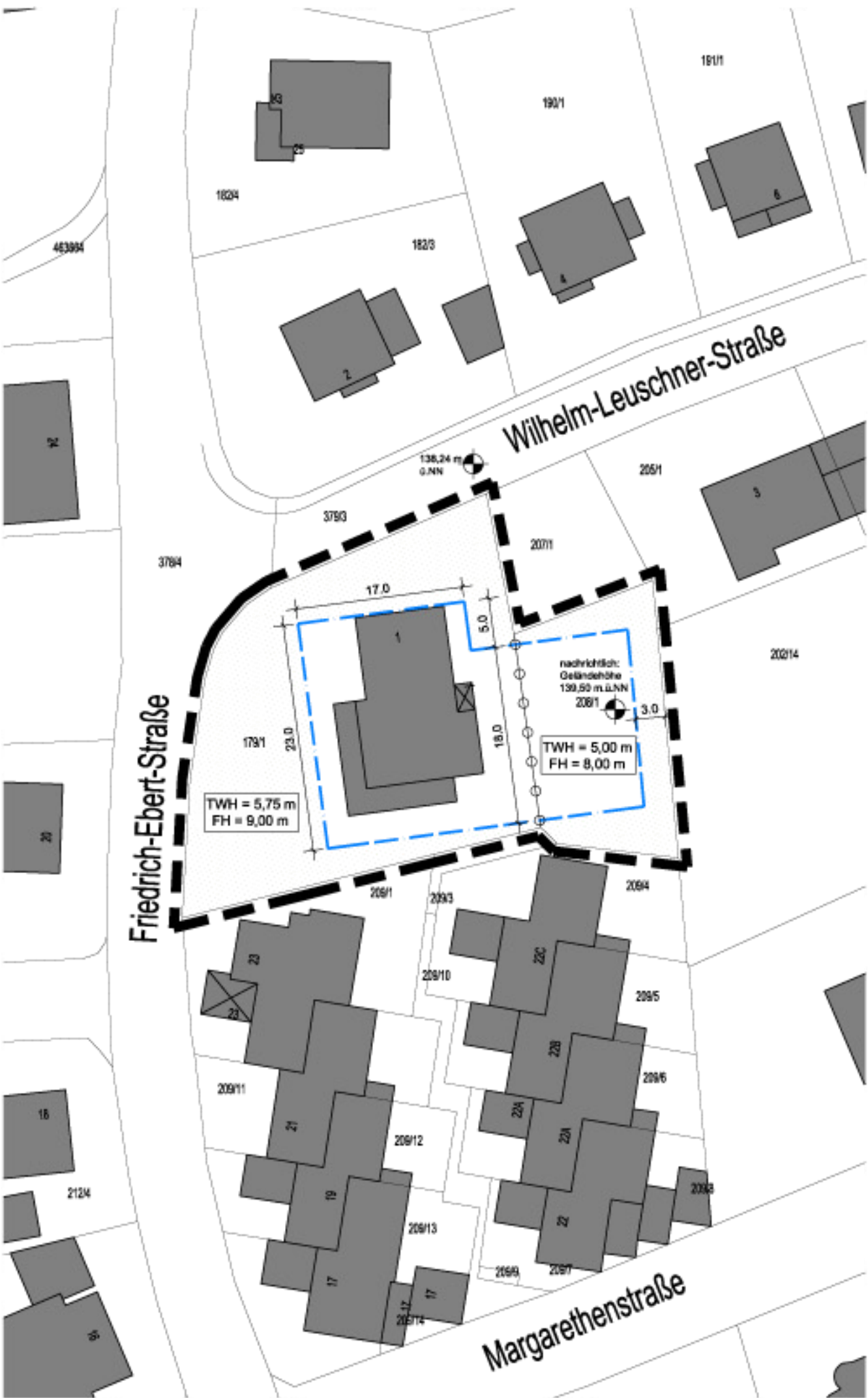
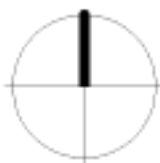
3. Baugrund / Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grund- und Schichtwasserstände durchzuführen.

LEGENDE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
-----	Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen
	Gebäude Bestand
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche

Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	Anzahl der Wohneinheiten
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		
10a	WR Reines Wohngebiet ¹⁾ (§ 3 BauNVO)	offen	II ²⁾	0,3	0,4	Sattel-, Walmdach ³⁾ 22° - 45°	2 WE

- 1) Im Bereich östlich der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen sind nur Nebenanlagen, hier: Nebenanlagen für die Freizeitnutzung (Schwimmbad, Fitnessraum), zulässig.
- 2) bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Planeintrag; in Meter über dem zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt
- 3) Für Nebenanlagen sind zur Solarenergienutzung hangparallele Pultdächer zulässig.



PLANVERFAHREN

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2004

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB am 18.12.2004

Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB vom 27.12.2004 bis 28.01.2005

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (3) BauGB mit Anschreiben vom 13.12.2004

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 12.05.2005

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 21.05.2005

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

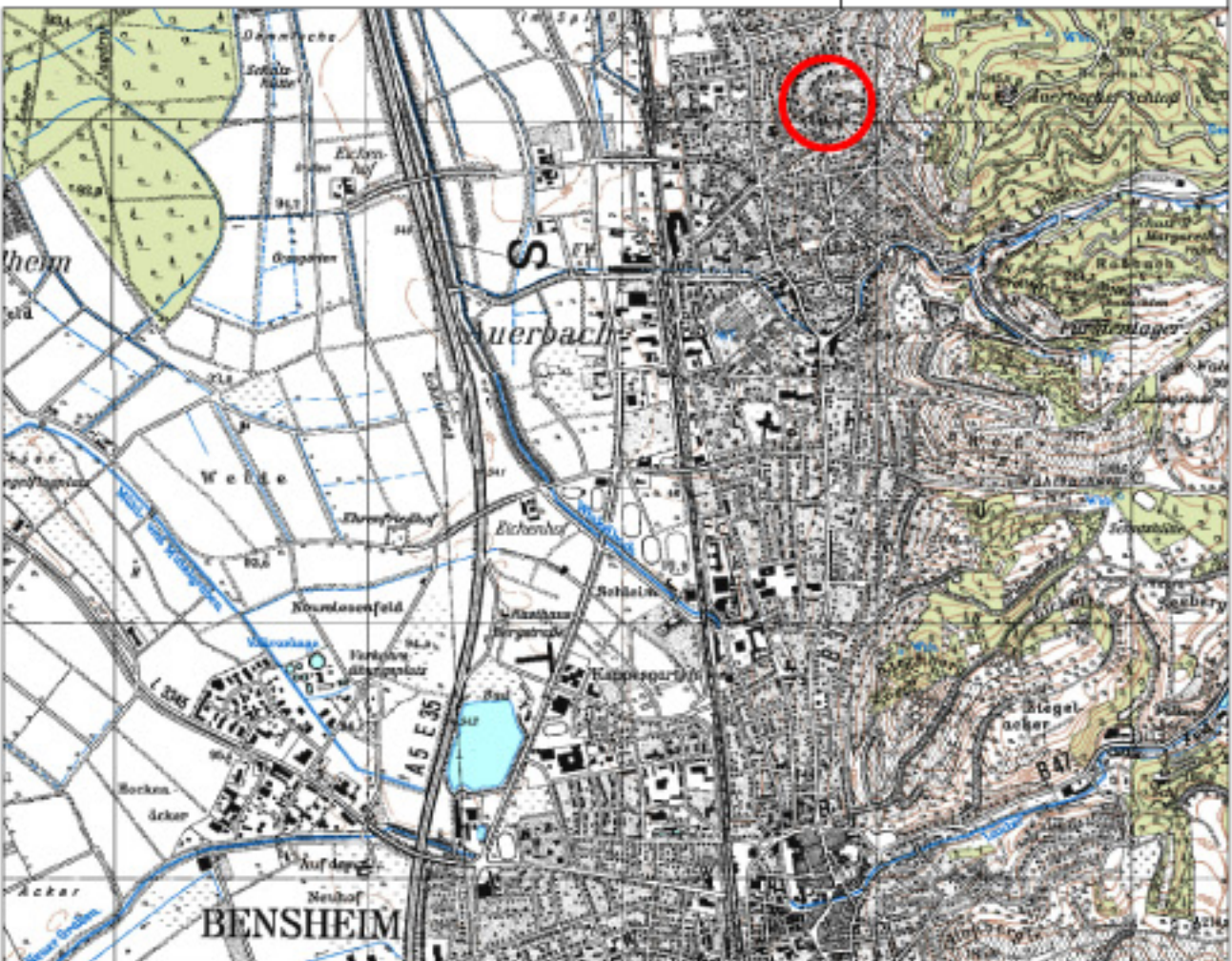


Unterschrift
Erster Stadtrat

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:
006-31-03-2973-004-BA3A-02



Stadt Bensheim

2. Änd. Bebauungsplan BA 3A

"Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Friedrich-Ebert-Straße"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.013
Datum:	13.05.2005	Plan-Nr.:	S_1_500
gez.:	BJ	geö.:	-

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