

STADT BENSHEIM

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan BA 4 (Einfacher Bebauungsplan)

Im Bereich Gemarkung Auerbach, Flur 2, zwischen Talstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Margarethenstraße, Mierendorffstraße, Burgweg, Weinbergstraße, Grafenstraße



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanV 90, BgBl. 1991 I S. 58)	
	Bauweise: E = nur Einzelhäuser zulässig ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Einfahrbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Grünflächen (innenhalb Strassenverkehrsfläche)
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - Gesamtanlage "Nördliches Villengebiet Auerbach"
	Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen - Gesamtanlage "Nördliches Villengebiet Auerbach"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Masse der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Vorgeschriebene Firstrichtung
	Einzelanlagen, die aus stichtechnischer Sicht die Eigenart des Gebietes wesentlich prägen (s. Ortsbildbericht)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten angrenzender Grundstücke
	Verkehrsfläche (Privatweg)

PLANVERFAHREN

- Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:1.000 mit textlichen Festsetzungen
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2002
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2003
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2004
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.06.2004
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2004 bis einschl. 16.07.2004
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuten Auslegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2004
- erneute Öffentliche Auslegung zu den geänderten und ergänzten Teilen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 27.12.2004 bis einschl. 14.01.2005
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 09.02.2006

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

NUTZUNGSSCHABLONE							
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Zahl der Wohneinheiten (Auszug pro Grundstück)	FH (Freizeithäuser)	TWH (Tageswohneinheiten)	FH (Freizeithäuser) TWH (Tageswohneinheiten) (Prozent in Höhe der Gesamtzahl)	
A	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	220	max. 3			
B1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	I	300	max. 2		
B2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	230	max. 3			
B3	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	II	230	max. 3		
C1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	II	780	max. 14		
C2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	III	400	max. 9		
C3	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	II	250	max. 3		
D1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	III	522	max. 8		
D2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	180	max. 2			
E1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	950	max. 6			
E2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	270	max. 3			
F1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	I	200	max. 2			
F2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	200	max. 3			
F2.1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	200	max. 3			
F3	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	I	275	max. 2			
G1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	offen	III	230	max. 7		
G2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	230	max. 3			
H	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	200	max. 3			
I1	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	520				
I2	Zulässig nach den Maßgaben des § 34 BauGB	II	200	max. 3			

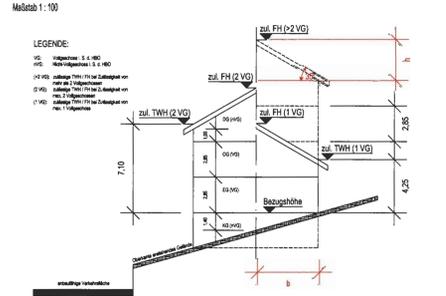
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige GR als Obergrenze (in m²) wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt der sich ergibt aus:
 - der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Wert, oder
 - der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrünung der überbaubaren Fläche ergibt.
 - Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach dem Außenmaß) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe TWH (als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeüberwänd durch die Oberkante der Dachtrauf) bestimmt. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses.

SYSTEMSCHNITT:



- Für die TWH wird als Obergrenze festgesetzt das Maß von:
 - 4,25 m bei der Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss;
 - 7,10 m bei der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen;
 - 2,85 m für jedes zusätzlich zulässige Vollgeschoss.Die maximal zulässige FH ergibt sich aus dem vorgenannten Maß für die jeweilige TWH zu-züglich der Höhe, die sich unter Zugrundelegung der Dachneigung ergibt (siehe hierzu System-schnitt am Bsp. von 35° a. T.).
- Innere Teilbereiche B1 und F1 sind Dachgeschosse als Vollgeschoss im Sinne der HBO zulässig. Innerhalb des Teilbereiches F 2.1 ist das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss aus-zubilden (Zahl der Vollgeschosse "1"). Innerhalb des Teilbereiches B3 darf die zulässige TWH für Stufgeschoss aus einer Voll-geschosshöhe überschritten werden.

- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grund-stücksflächen:**
 - Die überbaubaren Flächen (Bauflächen) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
 - Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangsreppen etc.) ist gemäß § 6 (6) HBO und § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu-lässig.
 - Die Überschreitung von Baulinien durch bauliche Anlagen ist unzulässig.
 - Vorgärten (= nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Standplätze für bewegliche Mülbehalter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenumgrünungen sowie nicht überdeckte Abstellplätze für Fahrräder können auf unter-geordneten Flächen (bis max. 15 m²) zugelassen werden. Ausnahmen der nachfolgenden Ziffer 3 sind ebenfalls zulässig.

- § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:**
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche GR von maximal 15 m². Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechen-des Gelände zur Verfügung zu stellen.
 - Garagen, Tief- und Gemeinschaftsgaragen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB (Flächen für Garagen) zulässig. Stellplätze sind zudem auch im Bereich der Vorgärten oder innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB (Flächen für Stellplätze) festgesetzten Flächen zulässig.
 - Die Summe der Breiten von Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken (auch Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen) darf das Maß von 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten, es sei denn, im Planteil ist durch Festsetzung eines Einfahrbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB ein davon abweichendes Maß bestimmt.

- § 9 (1) Nr. 25b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Vorhandene Bäume (StU >80 cm gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18520). Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden, sofern an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Diese sind im Bauftrag nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu er-halten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO**
 - § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Dächer sind mit kleinformaligen, nicht spiegelnden Werkstoffen einzudecken. Dachendeckungen aus Faserzementwerkstoffen und Kunststoffprodukten sind unzulässig. Die Dachendeckung ist nur in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
 - Für die als anbaulasttragend (Symbol O) gekennzeichneten oder unter Denkmalschutz stehend (Symbol D) festgesetzten Gebäude gilt:
 - Die Dachdeckung ist ausschließlich aus nicht emittierenden (Ton-/ziegel- oder Schiefer-Produkten) zulässig, sofern die einschlägigen Maßgaben des Denkmalschutzgesetzes nicht ge-gentiliges bestimmen.
 - Flachdach, Pultdach und versetztes Pultdach als Sonderform eines Satteldaches ist unzulässig.
 - Die Dachneigung der Hauptdachsflächen darf 30° a. T. nicht überschreiten.
 - Die nicht geschicht gekennzeichneten Gebäude werden keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen.
 - Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Fledermaus-, Spitz-, Giebel- (Sattel-) und Schlepplagen zulässig. Es darf jeweils nur eine Gaubenturm je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 50% der Traufbreite dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgebirge muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäu-deecke muss mindestens 1,50 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammen-treffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
 - Die o. g. Festsetzungen zu Ziffer 1.1-1.3 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freizeiteile auf Dächern und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig).

- § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**
 - Mauern sind nur zu anbaufähigen Verkehrsflächen hin zulässig. Als Ausnahme sind statisch erforderliche Stützwände zur Abfangung von Geländeveränderungen auch anderweitig zulässig.
 - Zäune zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich aus Metall oder Holz zulässig.
 - Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

- § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasenmatten, Brettfluggelastplatten oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden, sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.
- § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen einschließlich der unterbauten Freiflächen innerhalb bebauter Grundstücke sind als Gartenflächen anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige Hauszugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in An-spruch genommen werden.
 - Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, vorzugsweise barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen.

- Hinweise**
 - Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Kleinfunde etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutz-behörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt einen erheblichen Teil des als Gesamt-anlage nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesenen "Nördlichen Vil-lyengebietes Auerbach" - weiterhin sind Kulturdenkmäler nach § 1 Abs. 1 HDSchG vorhanden. Beabsichtigte Maßnahmen an bzw. in Kulturdenkmälern und im Bereich der Gesamtanlage (auch in den Freiflächen) sind daher rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- Schutz von Versorgungsleitungen**

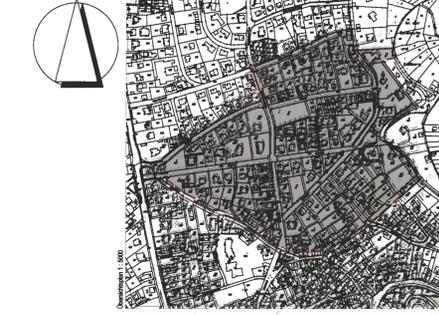
Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nebereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauherrn über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Lei-tungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumplanungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erfindung der Rechtskraft gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB);
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
 - dem Hessischen Naturschutzgesetz (HesNatG);
 - die BauNutzungsverordnung (BauNVO);
 - die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
 - die Hessische Bauordnung (HBO);
 - die Planzeichenverordnung (PlanZVO)

STADT BENSHEIM

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan BA 4



006-31-002-2973-004-04-01
Maßstab: 1:1000
Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 BauGB
Datum: Dezember 2005
Proj.-Nr.: S003