

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen des Ursprungsplans, die auf Planänderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 "Burgstraße" nicht zuzelfen, werden nachfolgend nicht wiedergegeben sondern durch "Für Teilgebiet E3 nicht anzuwenden" gekennzeichnet.

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

- 1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung
1.0 Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Wohn-, kulturelle, soziale, gewerbliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und darauf unzulässig sind. Bäume für landschaftliche Teilgärten und nicht störende Gewerbestützungen (nur Bürostützen) sind allgemein zulässig.
1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gebäudebezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Die maximal zulässige GR als Obergrenze in m² wird aus dem jeweils höheren Wert bestimmt, der sich ergibt aus
a) der in der Nutzungszulassung in Planfeld bestimmten Wert oder
b) der Fläche, die sich aus dem in Planfeld dargestellten Umgrünung der überbaubaren Fläche ergibt.
1.2 Bei der Ermittlung der maßgebenden Grundfläche baulicher Anlagen ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
1.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufhöhe (TWH) (bis das Maß zwischen der Oberkante des angebotenen Baugruppenkitts und dem Durchstoßpunkt der verborgenen Gebäudeaufwand durch die Oberkante der Dachhaut) bestimmt. Baugruppen hierfür ist die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) in den als "Zustand" gekennzeichneten historischen Gebäuden.
Für die TWH wird als Obergrenze festgesetzt das Maß von
a) für Teilgebiet E3 nicht anzuwenden
b) 7,10 m bei der Zulässigkeit von Vollgeschossen,
c) 2,65 m für jedes zusätzliche zulässige Vollgeschoss.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TWH) ergibt sich aus dem vorgegebenen Maß für die zulässige TWH zuzüglich der Höhe, die sich unter Zugrundelegung der Dachneigung ergibt.
1.4 Für Teilgebiet E3 nicht anzuwenden

- 3.3 Garagen, Tief- und Gemeinschaftsgaragen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB (Flächen für Garagen) zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB (Flächen für Stellplätze) festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrt zur Teilgarage ist zwingend in der in Plan festgesetzten Lage zu errichten. Innerhalb der Teilgarage sind maximal 6 Stellplätze zulässig.
3.4 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 Planfeld ist durch Festsetzung eines Erhöhrbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB ein davon abweichendes Maß bestimmt.
3.5 Die im Plan festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind zwingend einzubauen.
4. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Vorhandene Bäume (Stammumfang >80 cm gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18202 Schutz von Bäumen, Pflanzenstammeln und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Errichtung der Gebäude die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unumkehrbar erschwert wird und eine Vorplanung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden, wenn an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Diese sind in Bauvertrag nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgabe sind zu ersetzen.
4. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Vorhandene Bäume (Stammumfang >80 cm gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18202 Schutz von Bäumen, Pflanzenstammeln und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Errichtung der Gebäude die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unumkehrbar erschwert wird und eine Vorplanung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden, wenn an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Diese sind in Bauvertrag nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgabe sind zu ersetzen.

A. Bauordnungrechtliche Festsetzungen nach § 8 HBO

- 1. § 8 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Außere Gestalt baulicher Anlagen
1.1 Geneigte Dächer sind mit kleinformatigen, nicht spiegelnden Werkstoffen einzudecken. Dachneigungen aus Faserverwerkstoffen und Kunststoffdächern sind unzulässig. Die Dachneigung geneigter Dächer für rote, braune, schwarze oder graue Farbtöne zulässig. Die Dachneigung geneigter Dächer für rote, braune, schwarze oder graue Farbtöne zulässig. Die Dachneigung geneigter Dächer für rote, braune, schwarze oder graue Farbtöne zulässig. Die Dachneigung geneigter Dächer für rote, braune, schwarze oder graue Farbtöne zulässig.
1.2 Für die als unbedeutend (Symbol O) gekennzeichneten oder unter Denkmalschutz stehend (Symbol D) festgesetzten Gebäude gilt:
a) die Dachneigung geneigter Dächer ist ausschließlich aus nicht geneigten (Tor-)ziegel- oder Schieferendächern zulässig, sofern die einschlägigen Maßgaben des Denkmalschutzrechts nicht Gegenstand bestimmen.
b) Flachdach-, Putz- und verputzte Putz- als Sonderform eines Satteldaches ist unzulässig. Für Anbauten an vorhandene Gebäude sind auch Flachdächer zulässig, sofern die einschlägigen Maßgaben des Denkmalschutzrechts nicht Gegenstand bestimmen.
c) Die Dachneigung der Hauptdächer der mit Symbol O gekennzeichneten Bestandsgebäude darf 30° u.ä., nicht überschreiten.
1.3 Für die nicht gesondert gekennzeichneten Gebäude werden keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen. Dachterrassen sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der HBO (Gesamtschiefe) zulässig.
1.4 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Holtermauer, Stütz-, Gebälk- (Sattel-) und Schuppenbauten zulässig. Es darf jeweils eine Gaubentriebe je Gebäude zur Auslösung kommen. Die Gesamthöhe der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 50 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstkante des Daches liegen. Der mittlere Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 1,50 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammenstoßen der Trauf- und Gebälkwand gebildete Linie.
1.5 Die o.g. Festsetzungen zu Ziffer 1.1 bis 1.3 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freizeitanlagen auf Dächern und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarkollektoren sind ausnahmsweise zulässig).
1.6 Die festgesetzte Teilgarage ist in den nicht als Terrasse oder Wegrfläche (siehe Fländerstellung) genutzten Flächen festgesetzt zu lagern. Der begründete Flächenanteil muss mindestens 50 % der Garagengrundfläche umfassen.
1.7 Überfahrbare Boden-Gliedernote im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen sowie bei Garagen sind zur Vermeidung von Klappergeschäften zu verschoben oder oberhalb zu lagern.

- 2. § 8 Abs. 1 Nr. 3 HBO Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)
2.1 Mauern sind nur zur abschließenden Verweigerung ein zulässig. Als Ausnahme sind statisch einseitige Stützmauern zur Abgrenzung von Grundbesitzverhältnissen auch einseitig zulässig.
2.2 Zäune zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich aus Metall oder Holz zu errichten.
2.3 Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist zulässig.
3. § 8 Abs. 1 Nr. 4 HBO Gestaltung von Stellplätzen und Garagen
3.1 Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger oder teilwasserdurchlässiger (Rostgitter, Bittefanggitter oder anderen verdichtungsaktiven Materialien) auszustatten, sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einflüsse ausgeschlossen ist.
4. § 8 Abs. 1 Nr. 5 HBO Nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.1 Nicht überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen einschließlich der unterbaubaren Flächen innerhalb bebauter Grundstücke sind als Garagen anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige Hauszugehörige und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
4.2 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, vorzugsweise bahnbreit zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen.

Stadt Bensheim
2. Änderung Bebauungsplan BA 4 "Burgstraße" im Stadtteil Auerbach
Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Auerbach, Flur 2, Flurstücke
Nr. 188/2 (nw.), Nr. 293/35 und Nr. 304/1 (nw.)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungszulassung)

Teil-berreich	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse GR	Zahl der Vollgeschosse GR	FH (Zugang-Türhöhe)	TWH (Zugang-Türhöhe)
E3	WA	normale Wohngebäude	keine Fländerung	950	keine Fländerung	2,00	7,10

C. Hinweise

- 1. § 20 HDöSchZ Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenänderungen wie Mauern, Stützmauern, Bodenverbrungen und Fundamenten, z.B. Steine, Strohziegel, Backsteine, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDöSchZ unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu sichern.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt einen erheblichen Teil des als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDöSchZ) ausgewiesenen "Alteingesessenes Auerbach" weiterhin sind Kulturdenkmäler nach § 1 Abs. 1 HDöSchZ vorhanden. Geeignete Maßnahmen an bzw. in Kulturbauwerken und im Bereich der Gesamtanlage (auch in den Freiflächen) sind daher rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
2. Schutz von Versorgungsleitungen
Vor Ausübung von Bauarbeiten oder Pflanzenarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauer oder dessen Bauführer über die genaue Lage von Gas- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu bestehenden Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung 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 Versorgungsgeber zu erörtern.

- 3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
3.1 Um Trinkwasser anzusparsen (§ 55 HWG), sollte Regenwasser für die Brauchwassererzeugung (Grünpflegebewässerung, Toiletenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf Grundlage der Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Weiterhin sind bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der Trinkwasser 2001 abzuhalten.
3.2 Oberflächennasser sowie oberirdisches Brauchwasser (z.B., das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) sollte auf den jeweiligen Grundstücksflächig in Mäßen abgeleitet gemäß Anhang III der DWA 138 zur Versickerung geleitet werden.
3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltung von Dachflächenwasser in den Kindertageseinrichtungen ist. Die Erhaltung von oberirdischem Niederschlagswasser in der Kindertageseinrichtung darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauamt nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

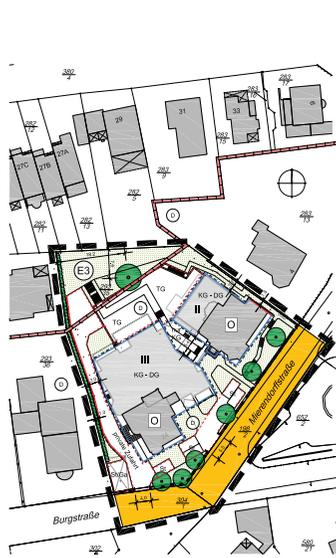
- 4. Baugrund / Grundwasser / Bodenverunreinigungen
Es wird empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Grundzustand in Bezug auf mögliche Grund- und Schichtenwasserstände durchzuführen. Für den Planbereich liegen keine Informationen zu Boden- oder Grundwasseruntersuchungen, Abflüssen oder Altlasten vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organische Aufschüttungen (z.B. aufgetragene Verfüllungen, Gerüst) zu achten. Werden diese festgelegt, ist umgehend das Regelungsbehörden (Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Darmstadt 41.5), anzukündigen.

- 5. Baumschutz
Die Regelungen der Baumschutzgesetz der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten.
6. Vorbeugender Brandschutz
Zur Brandvermeidung muss eine Massenge gemäß DVGW-Verbotsschild A 405 von 98 mm für die Lückensicht von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Holzoberdruck in Löschwasseranlageneinheiten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 10490 - Flächen für die Feuerweh - ist zu achten.

LEGENDE

- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Nur Einzelbau zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
- Baufläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
- KG-DG Kellergeschoss bis Dachgeschoss
- nur KG nur Kellergeschoss § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- VERKEHRSLINIEN
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Erförlichbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LANDSCHAFTSCHUTZ
- Anpflanzen Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
- Grenze der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Alteingesessenes Auerbach" § 9 Abs. 6 BauGB
- Baukörper, die aus luftbildlicher Sicht die Oberseite des Gebäudes darstellen (Wahlbereich) § 9 Abs. 6 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen, Teilgaragen und deren Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Garage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Teilgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 5a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB am 20.05.2009

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 02.06.2009 bis 03.07.2009

Befreiung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB vom 28.05.2009

Nach der Prüfung der festgemachten angelegten **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 17.09.2009

Es wird bestätigt, dass der Planhier unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens Schritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

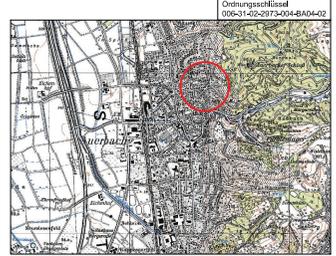
Der Magistrat der Stadt Bensheim

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (2) BauGB am 22.09.2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Planungsrecht (PlanV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNSchG)
 - Bauamtsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung aktuellen Fassung.



Stadt Bensheim
2. Änderung Bebauungsplan BA 4 "Burgstraße" im Stadtteil Auerbach

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr.: 42.013
Datum: September 2009 Plan-Nr.: 5_500
gez.: SF geb.:
SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7 Fax: (06251) 856 12-0 email: info@schwi.de
64629 Bensheim Fax: (06251) 856 12-12 hbo/www.schwi.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64629 Bensheim
Fax: (06251) 856 12-12
email: info@schwi.de