

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan für das Gebiet Doma (BA 11) in Bensheim-Auerbach

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR)
- 1.2 Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden. (§ 3 A bs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche, Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl sind jeweils die max. zulässigen.
- 2.3 Sind mehrere Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Offene Bauweise. Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Hintergebäude, Gartenlauben und sonstige Bauwerke nicht zulässig.
Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind zulässig, sofern sie das städtebauliche Gesamtbild nicht stören und beeinflussen.
- 3.3 Bauwerks- u. Grenzabstände entsprechend der Hess. Bauordnung.
- 3.4 Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen dürfen im Wege der Ausnahme nur durch Gebäudegliederungen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Pfeiler und Hautüberdachungen überschritten werden und zwar um max. 1,0 m.
Ferner sind Mauerscheiben zur Abschirmung des Sitzplatzes gegenüber dem Nachbargrundstück mit einer Länge von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m als Überschreitung der Baugrenze an der Gartenseite zugelassen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH der Wohngebäude darf höchstens 0.60 m über Straßenoberkante liegen. Ausnahmen können zugelassen werden.
- a) falls es die Geländeverhältnisse erfordern
 - b) falls eine Anschlußmöglichkeit an den städtischen Abwasserkanal sonst nicht gewährleistet ist.

In diesen Fällen kann die Abweichung von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe verlangt werden.

- 4.2 Die Fußbodenhöhe der Garagen GFH muß mindestens der Bürgersteighöhe entsprechen und darf diese Höhe bis zu 0.10 m überschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, falls dies aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse erforderlich ist. In diesem Fall kann auch eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage verlangt werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der Sammelgaragen und Abstellplätze ist einschließlich deren Zufahrten zwingend. Anstatt der vorgesehenen Einstellplätze können auch Garagen errichtet werden.

6. Verkehrsflächen, ihre Lage und Höhenlage

Lage, Höhenlage und Gestaltung der im Bebauungsplan angegebenen Verkehrsflächen, der Bürgersteige sowie sämtliche im Bebauungsplan vermaßten Fußwege sind verbindlich.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.1 Das Gehrecht ist auf allen im Bebauungsplan eingetragenen Wegen und Straßen der Allgemeinheit zugestanden.
- 7.2 Das Leitungsrecht ist auf allen im Bebauungsplan eingetragenen Wegen und Straßen den Versorgungsunternehmen sowie der Stadt zugestanden.

7.3 Das Fahrrecht ist auf Privatstraßen zugestanden:

1. Dem Anlieger
2. Krankenwagen
3. Feuerwehr
4. Möbelwagen
5. Städtische Müllabfuhr

8. Anpflanzung von Bäumen und Strüchern

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind einzugrünen und mit Zierstrüchern, Hecken, Bäumen und Stauden zu bepflanzen

9. Zuwiderhandlungen

9.1 Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes können mit Geldbußen bis zu DM 1.000,-- geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24.5.1968 (BGBI. I S.481) findet Anwendung.

9.2. Verwaltungsbehörde ist der Magistrat

10. In- und Außerkrafttreten von Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach § 12 des Bundesbaugesetzes treten alle bisher gültigen Bebauungspläne und Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Bensheim, den 11. SEP. 1974

Der Magistrat der
Stadt Bensheim

Sastorin
Stadtbaurat