STADT BENSHEIM

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM BANGERT" BA 14

Für das Flurstück: Gemarkung Auerbach, Flur 11, Nr. 578/2

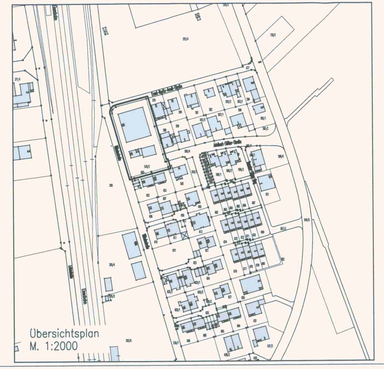
LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 – PlanV 90, BGBl. 1991 I S. 58)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
	Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Erschließungsweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
St/Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Gebäude Bestand	
	Vorschlag Bebauung	
	Niedergelegenes Gebäude	
	Bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwand	§ 9 Abs.1 Nr.24 Abs.4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten des Abwasserverbandes Mittlere Bergstrasse (AMB) und der Gruppen– Gas– und Elektrizitätswerke Bergstrasse Aktiengesellschaft (GGEW).	§ 6 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First-höhe	Traufwand-höhe
WA [1]	abweichend [2]	II	0,4	0,8	Satteldach 25°– 45° o.T.	(11,00)	(7,00)

[1] Von den nach § 4 BauNVO in einem "WA" zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

[2] Es gilt "offene Bauweise", abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

[3] Bezugspunkt: Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche, hier: Wilhelmstrasse oder Ernst–Moritz–Arndt–Strasse, in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Zur Ermittlung des Bezugspunktes ist jeweils die Strasse heranzuziehen, von der aus das betreffende Grundstück erschlossen wird.



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Im Bangert", BA 14 zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

A. 1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt „offene Bauweise", abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

A. 2 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf eine WE je Grundstück festgesetzt.

A. 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.

A. 4 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit den Bauanträgen detaillierte Schallschutznachweise bzgl. des Außenlärms einzureichen. Schlafräume sollten nach Möglichkeit auf die der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseite orientiert werden und sind bei Orientierung zu Bereichen, die dem Lärmpegelbereich II und höher zugeordnet werden, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht über Fenster in Fassaden, die dem Lärmpegelbereich I zugewandt sind, gelüftet werden können.

A. 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen innerhalb des Pflanzfestsetzungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

A. 6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

B. 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 87 (1) Nr. 1 HBO

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Satte)-) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens $^1/_3$ der Traufläge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

B. 2 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

B. 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen), § 87 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die als „Nicht überbaubare Grundstücksflächen" mit der Zweckbestimmung „Private Gartenflächen" festgesetzten und die nicht überbauten Grundstücks-teile sind, soweit diese nicht für Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der bestehenden Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

B. 4 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasseraufbereitung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen, zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

B. 5 Gestaltung von privaten Strassen- und Wegflächen, § 87 (1) Nr. 1 HBO

Private Strassen- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszubilden oder seitlich in die Grünflächen zu entwässern.

C Hinweise

C. 1 Pflanzabstände

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 ergreifen.

C. 2 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C. 3 Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eindarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

C. 4 Grundwasserstand und Bodenverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt. Hierdurch kann es zu einem steigenden Grundwasserspiegel kommen. Den Bauherren wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung einschließlich Bestimmung des heutigen und möglicherweise künftigen Grundwasserspiegels durchzuführen und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Verrnässungsschäden sind ausgeschlossen.

C. 5 Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Recht zur Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen im Bereich der als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Erschließungsweg" ausgewiesenen Flächen im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung gesichert werden kann.

C. 6 Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen die Notwendigkeit besteht, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn dem entsprechenden Erschließungsträger schriftlich anzuzeigen.

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellung:

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am .....06.04.2000..... gemäß §13 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Unterschrift

Beteiligungsverfahren:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde in der Zeit vom .....17.07.2000..... bis .....18.08.2000..... öffentlich ausgelegt (§ 13 Nr. 2 BauGB), und den berührten Trägern öffentlicher Belange am .....27.06.2000..... Übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .....18.08.2000..... gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Unterschrift

Beschluß:

Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die Bebauungsplanänderung am .....15.02.2001..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim 13.03.2001 — Siegel — Unterschrift Born, Erster Stadtrat

Ausfertigung:

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Stadt in Kraft und ist seit dem .....17.03.2001..... rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim 19.03.2001 — Siegel — Unterschrift Born, Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit den Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Stadt Bensheim

7. Änderung des Bebauungsplanes "Im Bangert" BA 14

006-31-002-2973-004-14-07

MST.:	DATUM:	GEZ.:
1:500	April 2000	Hö/ej
	PROJ.NR.: 598	BLATT: 2.0

GEÄ.: 30.05.2000 Hö/ej | GEÄ.: 10.11.2000 Hö/ej | GEÄ.: | GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510

Fehlheimer Str.59 64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0 Fax.: 06251/108510
e-mail: info@sartorius-partner.de