

BA 38 'VERLÄNGERTE SCHÖNBERGER STRASSE / MÜHLBÄCHEL' 1. ÄNDERG.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Planteil des Bebauungsplanes BA 38 „Verlängerte Schönberger Straße / Mühlbächel“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereiches. 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

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Balkone sind in die Grundfläche der Gebäude einzurechnen. Die festgesetzte maximale Grundfläche von 190 m² darf durch Balkone um bis zu 10 m² überschritten werden. Dabei sind die Balkone auch dann in diese Regelung einzubeziehen, wenn sie statisch erforderliche Stützen aufweisen.

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In der Vorgartenfläche der Grundstücke sind Garagen und Stellplätze ebenfalls bis zu einer Tiefe von 15 m, gerechnet ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, zulässig. Garagen sind dabei mindestens 4,50 m von der vorderen Grundstücksgrenze abzurücken, die Garagendächer sind zu begrünen oder mit Erdreich zu überschütten.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Grundstück sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

Die Dächer sind als Satteldächer mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind mit rot bis braunem kleinformatigen Dachmaterial einzudecken. Dächer von Garagen können zudem als Flachdächer oder flach geneigte Dächer ausgeführt werden.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 81 (1) Nr. 4 HBO

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

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorhandener Bewuchs ist dabei soweit möglich und sinnvoll zu erhalten.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.

Regenwasseranlagen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. 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.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das „Mühlbächel“ einzuleiten. 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.

5. Straßen- und Wegeflächen

Das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser wird dem „Mühlbächel“ zugeführt. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C. Hinweise

1. 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.

2. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDStG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Reppenheim, den
Der Landrat
des Kreises Bergstraße
-Katasteramt-

Bensheim, den 14.10.2003

Im vordersten Rod

Mühlbächel

3. Bepflanzung am Bachlauf
Entlang des straßenbegleitenden Baches sind Bepflanzungen entsprechend den Arbeitsblättern für die „Bepflanzung von Wasserläufen“ sowie „Empfehlungen zur Beachtung ökologischer Aspekte bei Ausbau und Unterhaltung von Gewässern“, herausgegeben vom DVWK zu beachten.

4. Wasserschutzzone
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III A eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Bensheim. Die Musterschutzgebietsverordnung ist entsprechend zu beachten.

5. Waldabstand
Es wird empfohlen, bei der Planung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Planes die örtlichen Verhältnisse, insbesondere im Hinblick auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald wegen einer möglichen Verschattung der Grundstücke zu beachten.

Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Dachform Dachneigung	FH 1)	TWH 1)
offen	I	GR 190 m ²	Satteldach 25° - 45°	10,00	4,00

1) TWH = Traufwandhöhe: Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden (OEFF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut.
FH = Firsthöhe gemessen in m über OEFF

Zusätzliche Textliche Festsetzung zur Bauweise:

Bei einer Grundstücksbreite unter 12,00 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausnahmsweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

LEGENDE

(nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO)
- Firstriechung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO, § 87 Abs. 3, 4 HBO)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- ### Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I 8. 13) zuletzt geändert durch Art. 3 zehntes Euro - Einführungs-gesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
 - Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 114)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	03.04.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.05.2003
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am	03.04.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.05.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	19.05.2003 27.06.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.05.2003 27.06.2003
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am	25.09.2003

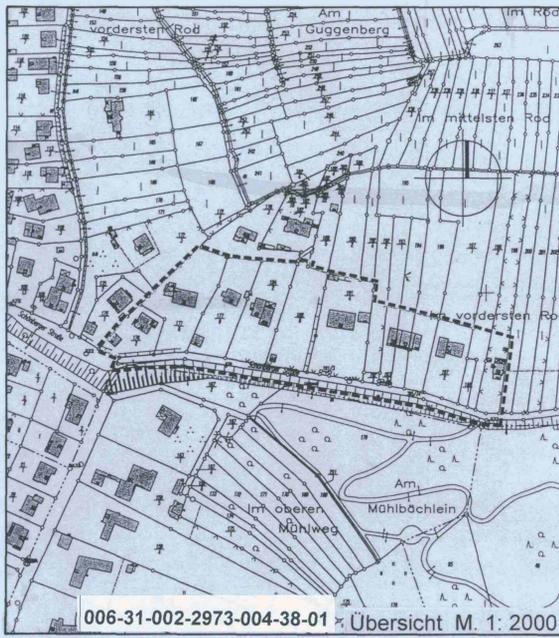
Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 14.10.2003

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

am 18.10.2003

Strauch
Erster Stadtrat



Bebauungsplan BA 38/ 1. Änderung „verlängerte Schönberger Straße/ Mühlbächel“ in Auerbach