

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21A BauNVO

1. Höhe der baulichen Anlagen, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

- Die festgesetzten Höhen (max. Traufhöhe, max. Firsthöhe) beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen.
- Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.
- Im Baugebiet 4A ist eine Höhe der Brüstungsoberkante an der Dachterrasse von max. 8,0 m zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 Abs. 3 BauNVO

- Die Baugrenzen im Baugebiet 4A können an der Gartenseite durch Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 4,0 m und zusätzlich durch zugehörige Gartentreppe überschritten werden.

3. Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO, § 17, § 19 Abs. 4 und § 21(a) 1 BauNVO

- Hanggeschosse im Gebiet 4A die unterhalb, oder mit ihrem oberen Deckenabschluss bis maximal 20 cm (Bezug: OK Rohdecke) oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche (Schillerstraße) liegen, sind bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht mitzurechnen. (= bisheriges Tiefgaragenschoss)

3. BAUWEISE, § 9 (1) 2 BauGB

- Die zulässige Bauweise für das Teilgebiet 4A ergibt sich aus den Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen und ist in der Nutzungsschablone als „abweichend“ bestimmt.

4 NEBENANLAGEN, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

- Nebenanlagen zum Zwecke der Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.
- Für das Baugebiet 1 sind Stellplätze für Abfallbehälter in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Wilhelmstraße in Kombination mit den Standorten der Masten der Deutschen Bahn AG nachzuweisen. Im Baugebiet 4A können die Flächen für Abfallbehälter auch in den Vorgärten vorgesehen werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zu max. 10 % mit Gartenhäusern und Abstellräumen überbaut werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser und Abstellräume nur in einer 3,0 m breiten Zone entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung zulässig.

5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

- Stellplätze sind nur auf den mit GST, St bzw. Ga bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND PRINZIPIELLE STANDORTE UND FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- Auf den im zeichnerischen Planfestgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20,0 / 25,0 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Für Baumreihen ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.
- Von den prinzipiellen Baumstandorten kann aus funktionalen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben.
- Auf den Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind notwendige Wege und Zufahrten sowie Spielanlagen für Kleinkinder zulässig.
- Je Reihenhausgrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Großstrauch (Laubgehölz) zu pflanzen. Für die übrigen Baugrundstücke ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16,0 / 18,0 cm zu pflanzen.
- Fassaden- und Dachbegrünung: Fensterlose Fassaden ab einer Größe von 10 m² sowie flachgeneigte Dächer von eingeschossigen baulichen Anlagen sind zu begrünen.

7. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung die Jahresheizenergie eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr folgende Grenzwerte nicht überschreiten:
Bei Einfamilien- / Doppelhäusern 70 kWh / pro m² und Jahr
Bei Reihen- / Mehrfamilienhäusern 60 kWh / pro m² und Jahr
- Angrenzend an den Planbereich befindet sich eine Heizzentrale, von der aus alle Gebäude im Geltungsbereich mit Heizwärme und Warmwasser versorgt werden; die Versorgung erfolgt über Nahwärmeleitungen.

8 FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE GESCHOSSE UND EBENEN § 9 (3) i. V. m. § 2 (3) Nr. 3 HBO

- Im Baugebiet 4A ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss zulässig, wobei der Rücksprung auf der Westseite (Gartenseite) oder Südseite des Gebäudes auszuführen ist.

B ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN; § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. Dachform, Dachneigung

- Die Dachform, -neigung und -farbe ist innerhalb eines Baufensters einheitlich auszuführen.

2. Grundstückseinfriedungen

- Allgemein sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig, lebende Hecken als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m. Entlang der Wilhelmstraße können die Grundstückseinfriedungen diese Höhenbegrenzung bis zu einer Höhe von max. 1,8 m überschreiten und als Mauer ausgeführt werden.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Baugebietes 4A ist bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m gemessen von der äußeren Baugrenze ein Sichtschutz zum Nachbarn bis zu 2,0 m Höhe möglich.

3. Stellplätze, Garagen

- Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Die Grundstücksflächen sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser gärtnerisch angelegten Flächen, d.h. 22,5 % der gesamten nicht bebauten Fläche, sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- Der Nadelholzanteil darf 15 % nicht überschreiten.
- Die Befestigung von Grundstücksflächen ist - ausgenommen von Terrassen - nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

C HINWEISE

Brauchwassernutzung

Um Trinkwasser einzusparen (§ 51 Abs. 3 HWG), soll anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.

Regenwasserzisternen 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.

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. Bei Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Mindestabstand von Versorgungskabeln

Bei Baumpflanzmaßnahmen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern (DIN 18290). Im Übrigen wird auf A 6 Nr. 3 dieser Festsetzungen verwiesen.

Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96,0 m³ / Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Gründung der Baukörper

Bei der Bemessung von Gebäuden wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung Bensheim vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabmessungen anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BA 41 "Schillerstraße, 1. Teilbereich"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Auerbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 857/1 (tw.), Nr. 859/2 und Nr. 859/3.

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Dachform Dachneigung	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ				GFZ
4A	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	abweichend ²⁾	II	0,4	0,8	Satteldach 30° - 45° a.T. sowie Pultdach 3° - 15° a.T.	10,50	9,50

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2) Es ist eine einseitige Grenzbebauung, jedoch nur im Bereich der Baulinien (Gebäudenordseite) zulässig. Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach HBO zu beachten.

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Gebäude Bestand
- Bebauungsvorschlag
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch den Magistrat der Stadt Bensheim am 06.04.2005

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB am 08.04.2005

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB vom 18.04.2005 bis 20.05.2005

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.04.2005 Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum 20.05.2005 gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB)

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 14.07.2005

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Unterschrift
 Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 28.07.2005

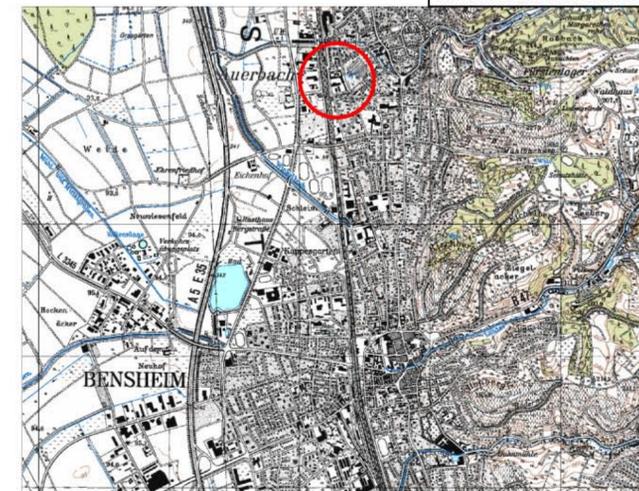
Der Magistrat der Stadt Bensheim

 Unterschrift
 Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-03-2973-004-BA41-01



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BA 41 "Schillerstraße, 1. Teilbereich"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 48.001
 Datum: 14.07.2005 Plan-Nr.: S_1_500
 gez.: BJ geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7 64625 Bensheim
 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12 e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de