

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN BA 42
"NÖRDLICH DER ERNST-LUDWIG-PROMENADE" IN BENSHEIM-AUERBACH**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung vom 16. April 1996
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993

Zeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- ■ ■ ■ ■ Vorgartenzone - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- ○ ○ ○ ○ Grenze Landschaftsschutzgebiet
- ● ● ● ● vorhandener Waldbestand
- im Baugenehmigungsverfahren zu prüfender Waldbestand
- Hinweis**
- Erhaltenswerter Baumbestand
- ▲ Einfahrtbereich
- ▲ Einfahrt
- Nachrichtliche Übernahme**
- D** Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude
- ■ ■ ■ ■ Grenze der Gesamtanlage Straßenbild mit Frei- bzw. Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

- Es werden max. vier Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zugelassen. Für eine Doppelhaushälfte werden max. zwei WE zugelassen. Pro geplante bzw. vorhandene gewerbliche Einheit/Büro im Gebäude reduzieren sich die max. zulässigen WE um jeweils eine Einheit.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss nachzuweisen ist.
- Die max. zulässige Grundfläche (GR) für Einzel- und Doppelhäuser beträgt 220 qm (bei Doppelhaus darf die Summe der Doppelhaushälften 220 qm nicht übersteigen).
- Die traufseitige Außenwandhöhe (TH), gemessen zwischen der geplanten Rohfußbodenhöhe vom Erdgeschoß (EG) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 6,5 m betragen.
- Die Firsthöhe (FH), gemessen ab geplanter Rohfußbodenhöhe vom EG, darf max. 12,5 m betragen.
- Ausnahmsweise kann für Zwerchhäuser und andere untergeordnete Bauteile eine höhere TH zugelassen werden.
- Der Höhenversatz der FH bei Pultdächern darf max. 2,2 m betragen. Die Firstlinie bei Pultdächern als Hauptdachform muß mind. 4 m Abstand von der zur Firstlinie gegenüberliegenden Außenwand einhalten.
- Als Erdgeschoßfußboden wird die Decke über dem Sockel/Kellergeschoß definiert. Beim versetzten Sockel/Kellergeschoß wird die unterste Ebene des Erdgeschosses über dem natürlichen Gelände als Bezugspunkt für TH und FH festgesetzt.
- Die straßenseitige Sockelhöhe des Kellergeschosses darf zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vom EG max. 2,4 m betragen. Bei den anderen Außenwänden ist ab der Mitte der Wandlänge eine Sockelhöhe von max. 1,4 m zulässig.

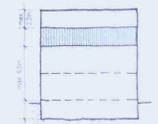
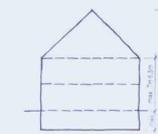
3. Bauweise

- Die Länge von Gebäuden parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf max. 18 m betragen.
- Die Gebäudetiefe (Breite) quer zur o.g. Gebäudelänge darf max. 14 m betragen. Bei untergeordneten Bauteilen ist eine Erhöhung der Gebäudetiefe auf 18 m zulässig, aber nur auf eine max. Länge von 6 m; die Erhöhung der Gebäudetiefe muß einen Mindestabstand von 1/4 der geplanten Gebäudelänge zu den äußersten Gebäudekanten betragen.
- Hausgruppen sind nicht zulässig.

4. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB -Vorgartenzone

- Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Zusätzlich zu den geplanten Stellplätzen/Garagen/Zufahrten/Zugängen dürfen max. 15% der Fläche befestigt werden.
- Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen max. 9 m für Stellplätze/Garagen/Zufahrten/Zugänge in Anspruch genommen werden. Weitere erforderliche Stellplätze/Garagen müssen mind. 7,5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Insgesamt dürfen nicht mehr als 4 Stellplätze in offener und/oder geschlossener Form in der Vorgartenzone nachgewiesen werden.

KRIZENHAFT ERLÄUTERUNG
ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN
FESTSETZUNGEN VON Z. 1 - 3



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

5. Dachgestaltung

- Das Flachdach als Hauptdachform ist nicht zulässig.
- Die Dachneigung des Hauptdaches darf zwischen 30° - 50° liegen. Für untergeordnete Bauteile ist eine Neigung ab 15° zulässig und/oder das Flachdach.
- Die Summe der Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel darf max. 50% der Dachlänge betragen.
- Dachaufbauten für den Spitzbodenbereich sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m und offene Einfeldungen und Hecken bis max. 1,8 m zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

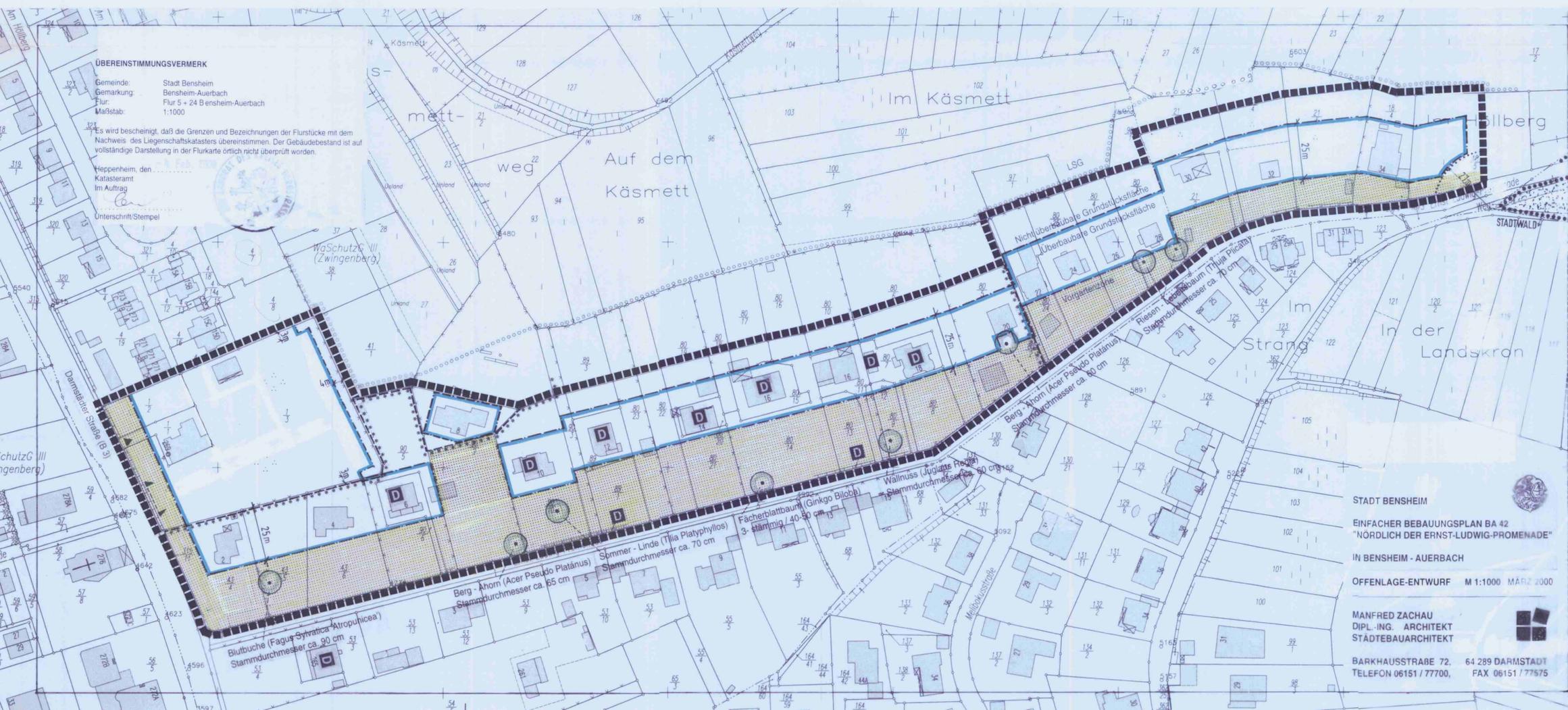
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Anlieger an die geplante Geländeoberfläche bis zu einer max. Höhe und Tiefe von 1 m generell zulässig. Ausnahmsweise können andere Maße zugelassen werden.

8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

- Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen. Alternativ ist bei nicht begrünter Dachfläche der Bau einer geschlossenen Zisterne mit Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mindestens 30l/qm projizierter Dachfläche betragen.

C Hinweise

- Versickerungsanlagen
Technische Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind ggf. nach § 51(3) Wassergesetz erlaubnispflichtig.
- Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim von 1995 mit Änderung von 1996



Verfahrensvermerke:

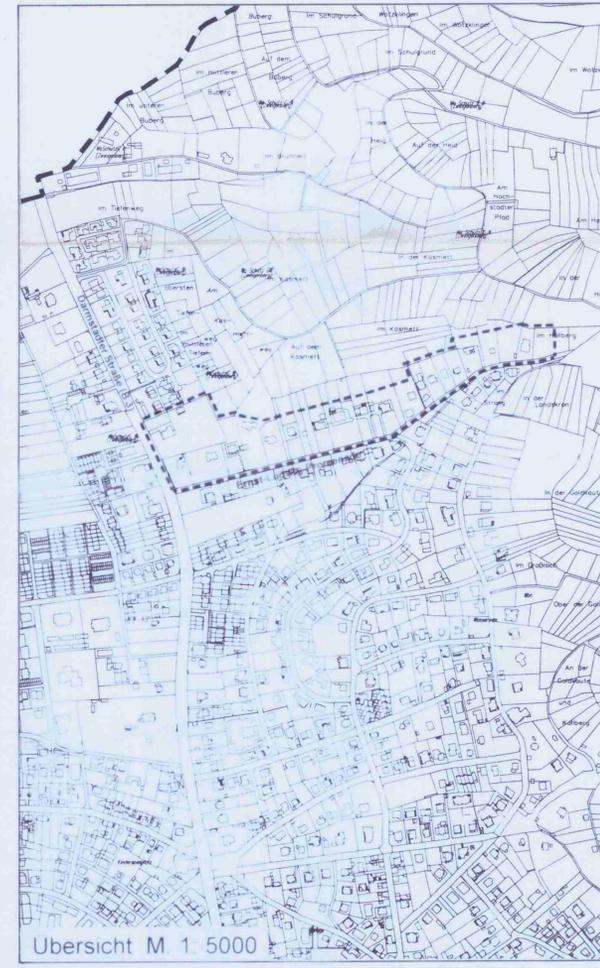
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	09.07.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.07.1998
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	am	27.01.2000
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	25.03.2000
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.04.2000 12.05.2000
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am	21.12.2000
Aufhebung des Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung	am	15.02.2001
Beschluß der Abwägung aus der eingeschränkten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am	15.02.2001
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen erneuter Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am	15.02.2001

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

Bensheim den **12.03.2001**

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998)

17.03.2001
Börn
Erster Stadtrat



006-31-002-2973-004-42-00

**Einfacher Bebauungsplan BA 42
„Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“
in Bensheim-Auerbach**

STADT BENSHEIM	Entwurfverfasser: Zschau	Gezeichnet: März 2000	Maßstab:
Team: Stadtplanung und Umwelt		Geändert: 09.11.2000 B-61-c+1 04.01.2001 B-61-c+1	1:1000
MANFRED ZACHAU DIPL.-ING. ARCHITEKT STÄDTBAUARCHITEKT			Blatt Nr.
BARKHAUSSTRASSE 72, TELEFON 06151 / 77700,	64 289 DARMSTADT FAX 06151 / 77575		