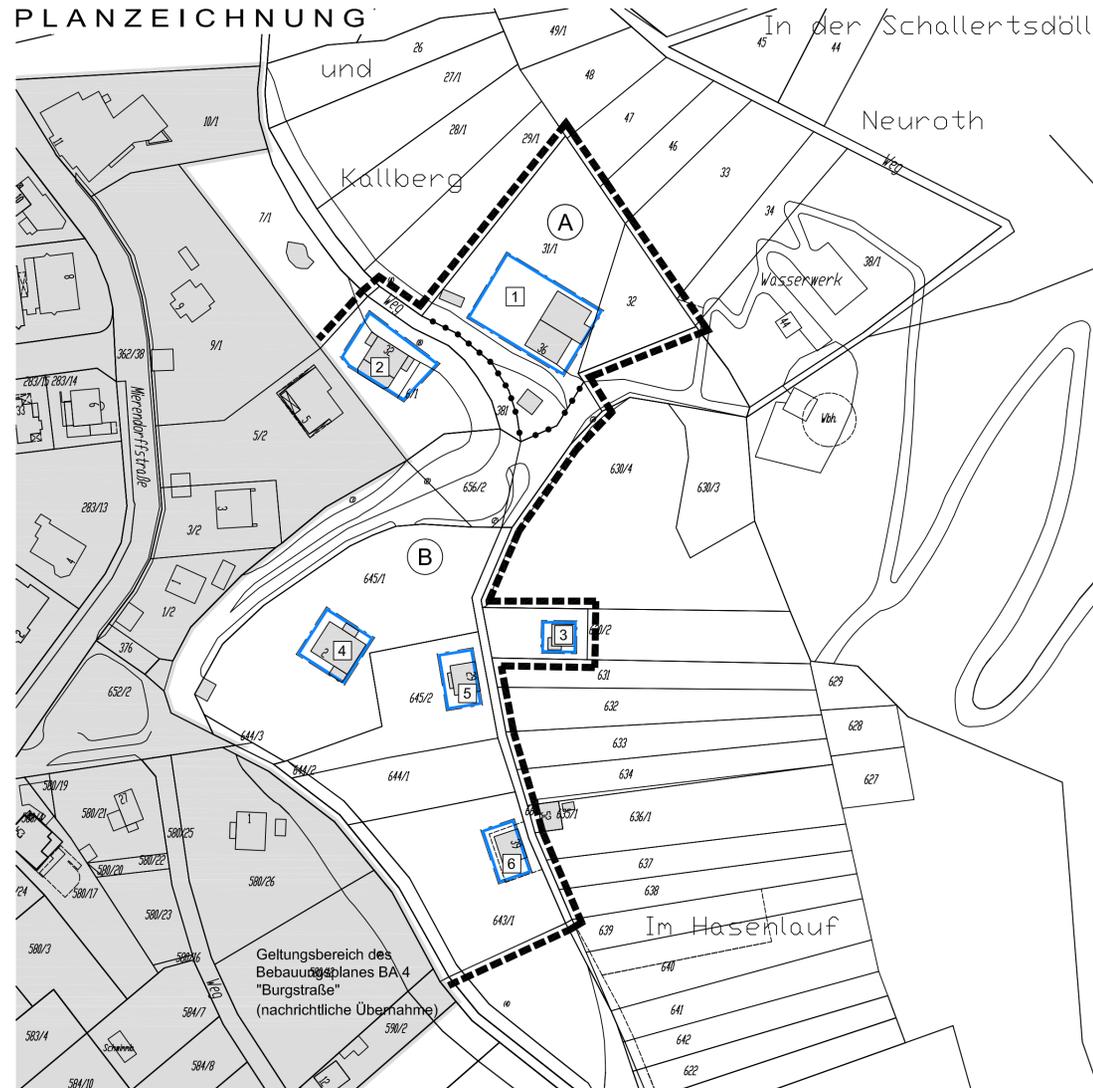


AUSSENBEREICHSSATZUNG "ERWEITERUNG BURGSTRASSE" IM STADTTEIL BENSHEIM-AUERBACH

PLANZEICHNUNG



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
 - Bezeichnung der Teilbereiche
 - Nummer der überbaubaren Flächen zur Zuordnung der Traufwand- und/oder Firsthöhe
 - Hinweise
 - Gebäudebestand

für die Flurstücke Gemarkung Auerbach, Flur 1, Nr. 630/2 tw., 643/1, 644/1, 644/2, 644/3, 645/1, 645/2, 648/92 tw. u. 656/2 sowie Flur 2, Nr. 6/1, 31/1, 32 u. 381 tw.

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Baufenster	TWH (Traufwandhöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt) ¹⁾	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt) ¹⁾
A siehe textliche Festsetzungen A 1.1	1	180,16	185,57
	2		169,85
B siehe textliche Festsetzungen A 1.1	3	188,12	191,41
	4	170,33	173,73
	5		5,50
	6		5,50

¹⁾ Bezugspunkt für die Baufenster 1-4 ist normal Null (NN)
Bezugspunkt für die Baufenster 5 und 6 ist die Oberkante des östlich angrenzenden Weges

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- Innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches der Satzung kann im **Teilbereich A**: Wohnzwecken und kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Pension) mit Gastronomie dienenden Vorhaben im **Teilbereich B**: Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen **Traufwandhöhe TWH** und/oder der **maximal zulässige Firsthöhe FH** bestimmt. Für die Baufenster (1-4) wird jeweils der absolute Wert bezogen auf Normal Null in der Nutzungsschablone vorgegeben. Für die Baufenster (5 und 6) wird ein absoluter Wert bezogen die Oberkante des östlich angrenzenden Weges festgesetzt.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (bis zu 1,50 m Tiefe) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 BauNVO zulässig.

B. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzreste, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 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 zu schützen.
- Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung überdeckt einen erheblichen Teil des als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesenen „Nördlichen Villengebietes Auerbach“ - weiterhin sind Kulturdenkmäler nach § 1 Abs. 1 HDSchG vorhanden. Beabsichtigte Maßnahmen an bzw. in Kulturdenkmälern und im Bereich der Gesamtanlage (auch in den Freiflächen) sind daher rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

- Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG), sollte Regenwasser zur Toilettenspülung etc. (Brauchwasser) oder Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Weiterhin sind bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der TrinkwVO 2001 einzuhalten.
- Oberflächenwasser sowie überschüssiges Niederschlagswasser (das nicht als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzte Niederschlagswasser) sollte auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung gebracht werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal genehmigungspflichtig ist. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Laut Aussage des Versorgungsträgers der GGEW Bergstraße AG ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasserversorgungsnetz ist zzt. nicht gewährleistet.

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Hinweis:

Gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) obliegt die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich im Rahmen des Objektschutzes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen. Die hier betroffenen Nutzungsberechtigten sind für die Sicherstellung einer angemessenen, im Sinne des geltenden Rechts ausreichenden Löschwasserversorgung selbst verantwortlich und dazu verpflichtet, ausreichende Löschmittel zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes bereit zu stellen und den geforderten Brandschutz auf eigene Kosten sicherzustellen. Ein Nachweis darüber ist im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu erbringen.

5. Waldabstand

Aufgrund des Spannungsfeldes, das sich aus der Vermischung und der Nähe zwischen Bebauung und Wald ergibt, ist der Verkehrssicherung höchste Priorität einzuräumen. Einige Gebäude weisen möglicherweise keinen angemessenen Sicherheitsabstand zu dem angrenzenden Wald auf und sind daher bei Baumfall durch herabstürzende Bäume oder Baumteile gefährdet. Es ist jederzeit mit Schädigungen durch herabfallende Baumteile oder umstürzende Bäume zu rechnen. Dieser Tatsache sollte durch konstruktive Maßnahmen bei Häusern in Waldnähe Rechnung getragen werden. Insbesondere bei baulichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu prüfen ist, ob und wie weit Wald gemäß §1 Hess. Forstgesetz in Anspruch genommen wird.

PLANVERFAHREN

Die Satzung besteht aus: 1 Blatt Planleit im Maßstab 1:1000 mit textlichen Festsetzungen

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am **29.03.2007**
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.04.2007**
- Beschluss zur Umwandlung des Bauleitplanverfahrens in ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB und Billigung des Entwurfes der Satzung sowie Auslegungsbeschlusses** durch die Stadtverordnetenversammlung am **12.03.2009**
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB am **18.03.2009**
- Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **26.03.2009** bis einschl. **30.04.2009**
- Beschluss der Abwägung** aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am **02.07.2009**
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am **02.07.2009**

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 04.08.09

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

Der Magistrat der Stadt Bensheim

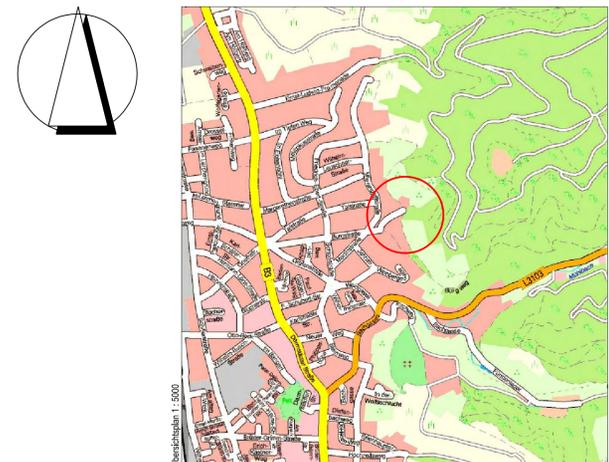
Bensheim, den 04.08.09

Erster Stadtrat

13. Juli 2009 seit dem

Erster Stadtrat

STADT BENSHEIM Außenbereichssatzung "Erweiterung Burgstraße"



RECHTSGRUNDLAGEN

der Satzung in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Maßstab: 1 : 1000

Stand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Datum: 02. Juli 2009

Proj.-Nr.: 08.06P

Schlüssel-Nr.: 006-31-02-2973-006-BA05-00

INFRAPRO

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR INFRASTRUKTURELLE PROJEKT-LÖSUNGEN

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689090 FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE WEB: WWW.INFRAPRO.DE