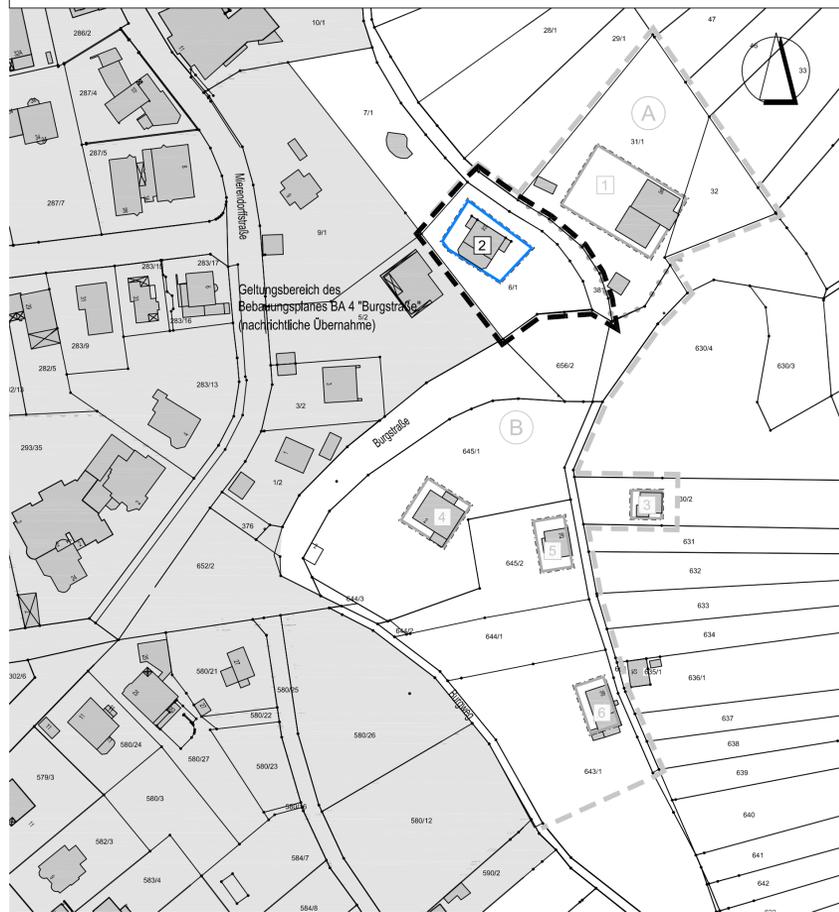


Außenbereichssatzung BA 5 "Erweiterung Burgstraße" - 1. Änderung

Stadt Bensheim

Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nr 6/1 und 381 tw.

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Baufenster	TWH (Traufwandhöhe) (Angaben in Meter über Normal Null NN)	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Normal Null NN)
siehe textliche Festsetzungen A 1.1	2		172,32

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

2. Sonstige Planzeichen

2 Nummer der überbaubaren Flächen
zur Zuordnung der Firsthöhe

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung der Satzung

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

— Gebäudebestand

642 Vorhande Flurstücksgrenzen,
mit Flurstücknummern

2. Übernahme aus der Ursprungssatzung

— Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Satzung

— Baugrenze

A Bezeichnung der Teilbereiche

1 Nummer der überbaubaren Flächen
zur Zuordnung der Traufwand- und/oder Firsthöhe

TEXTTEIL ZUR SATZUNG

Der nachstehende Textteil zur Außenbereichssatzung ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Die plangegenständliche 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Festsetzungsgehalt der Ursprungssatzung in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil).

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (BauNutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splitteriedlung befürchten lassen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die zulässige Obergrenze der Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen der Außenbereichssatzung.

2.2 Die Obergrenze der zulässigen FH entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.3 Als Obergrenze der FH wird 172,32 mÜNN als absoluter Wert festgesetzt.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zulässige Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen: Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 (3) BauNVO zulässig.

B Hinweise

1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, 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 Teil des als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen „Nördlichen Villengebietes Auerbach“ - weiterhin sind Kulturdenkmäler nach § 1 (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 Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren und 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 von den Versorgungsträgern durchzuführen.

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 TrinkwV 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 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 der Nähe zwischen Bebauung und Wald weisen einige Gebäude 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 kann durch konstruktive Maßnahmen bei Häusern in Waldnähe Rechnung getragen werden.

6 Vogelschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Plangeltungsbereich in einem Durchzugkorridor für Zugvögel liegt. Um Vogelschlag zu vermeiden, wird empfohlen bei der Planung von Gebäudeöffnungen Maßnahmen zu treffen, um das Totungs- und Verletzungsrisiko für Vögel zu minimieren. Dazu gehören beispielsweise das Markieren von Glasscheiben, der Verzicht von großflächigen spiegelnden Glasfronten oder die Verwendung von Spezialglas.

VERFAHRENSNACHWEISE

1 Aufstellungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **07.07.2016** die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **07.07.2016** die Außenbereichssatzung mit Begründung und Textteil gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **09.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung und Textteil hat in der Zeit vom **18.07.2016** bis einschließlich **19.08.2016** öffentlich ausgelegt.

3 Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **11.07.2016** um Stellungnahme mit Fristsetzung bis **12.08.2016** gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4 Abwägungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **06.10.2016** geprüft und hierüber beschlossen.

5 Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Außenbereichssatzung BA 5 "Erweiterung Burgstraße" - 1. Änderung in ihrer Sitzung am **06.10.2016** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) BA 5 "Erweiterung Burgstraße" - 1. Änderung, bestehend aus dem Planteil, dem Textteil und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bensheim,
den **1 2. Okt. 2016**



[Signature]
Bürgermeister

6 Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Außenbereichssatzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7 Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am **13.10.2016** ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Außenbereichssatzung BA 5 "Erweiterung Burgstraße" - 1. Änderung, gemäß der Hauptsatzung der Stadt Bensheim als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Bensheim,
den **1 3. Okt. 2016**



[Signature]
Bürgermeister

RECHTSVORSCHRIFTEN

Geltende Rechtsvorschriften für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2973-006-BA05-01		
Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Satzung
Proj.-Nr. 08.25P	gez. TL	

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT BENSHEIM



Außenbereichssatzung BA 5

"Erweiterung Burgstraße" - 1. Änderung

Gemarkung Auerbach, Flur 2

Satzung

Maßstab 1:1000

Blatt 1 von 1

INFRA PRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64633 Lorsch

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

