



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

■ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Vorgartenzone

■ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (Kulturdenkmal)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 3 BauNVO
WR - Reines Wohngebiet

2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

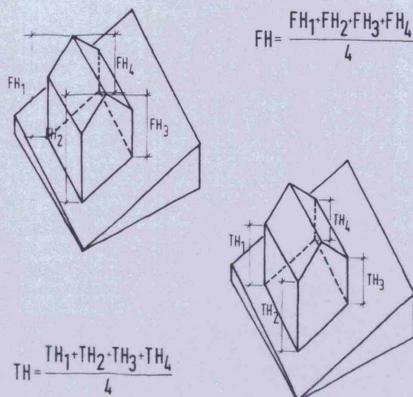
§§ 16, 17, 19
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,22. Die Größe der Grundfläche darf jedoch höchstens 220 m² pro Gebäude betragen.

§§ 16, 20
Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Die Geschosfläche darf höchstens das 2,75-fache der Grundfläche betragen.

Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauNVO ganz auf die Geschosfläche anzurechnen.

§§ 16, 18
Die traufseitige Außenwandhöhe (TH), gemessen zwischen Oberkante natürliches Gelände und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf im Mittel höchstens 7 m betragen. Die Firsthöhe (FH) darf im Mittel höchstens 12 m über der Oberkante natürliches Gelände liegen. Die Werte von TH und FH sind entsprechend der Skizze zu ermitteln.



3 Bauweise nach § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Länge von Gebäuden parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf höchstens 13 m betragen.

4 Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr.6 BauGB

Es sind höchstens drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr.25 BauGB

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist eine Vorgartenzone anzulegen. Davon ausgenommen sind Grundstücke, die schmäler als sechs Meter sind und nur der Erschließung dienen.

Innerhalb der Vorgartenzone dürfen höchstens 6 m der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze von Stellplätzen und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Nicht zulässig sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

In den übrigen zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Nebenanlagen zulässig, jedoch keine Stellplätze oder Garagen.

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind Gehölze z. B. aus der Auswahlhilfe (s. unter C) zu verwenden.

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

6 Dachgestaltung

Als Hauptdächer sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 50° zulässig.

Ausnahmsweise sind auf untergeordneten Dächern auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachaufbauten, -gauben und -anschnitte darf 50% der Länge des Daches nicht überschreiten. Gestaffelte Dachgeschosse sind nicht zulässig.

7 Einfriedungen

Für Baugrundstücke sind geschlossene Einfriedungen bis 1,2 m und offene Einfriedungen und Hecken bis 1,8 m zulässig.

8 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

Das von den Haupt- und Nebengebäuden abfließende Niederschlagswasser muß versickert werden und/oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) verwendet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche betragen.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

C Hinweise

- Denkmalschutz
Zu Baumaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 244/2, 242/1 und 244/1 ist eine vorgreifliche Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzusehen.

- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungskabeln
Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln der Energieversorgungsunternehmen bzw. der Deutschen Telekom aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelauswirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

- 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.

- Auswahlhilfe für Pflanzmaßnahmen

- Bäume:
- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus in Sorten | Kastanie |
| Carpinus betulus fastigiata | Säulenhainbuche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia in Sorten | Linde |

- Sträucher/Hecken:
- | | |
|-----------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus in Sorten | Plaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Mahonia aquifolium | Mahonie |
| Taxus baccata | Eibe |



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß am 19.6.97

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 13.3.97

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 30.3.98 bis 8.5.98

Öffentliche Auslegung vom 30.3.98 bis 8.5.98

Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschlußfassung am 09.07.1998

Satzungsbeschuß am 09.07.1998

Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.11.1998

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 10.11.1998
Az.: I 32.2-61d/94/01-Bensheim-110
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
In Auftrag
Lindauer

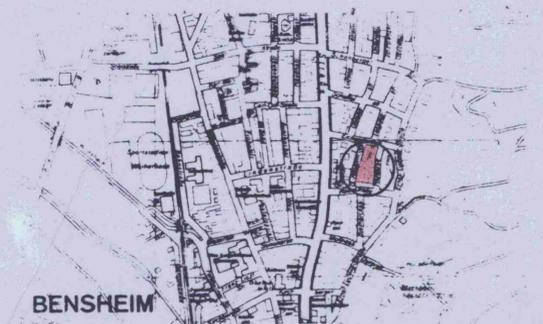


Stadt Bensheim



Einfacher Bebauungsplan

"Eichendorff-/Herder-/Roon-/Gerhart-Hauptmann-Straße (BO 15)"



Maßstab 1 : 500

006-31-002-2975-004-O15-00

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Architekt
Birgit Diesing
Mai 1998

Manfred Zachau
Dipl.-Ing. Architekt
Städtebauarchitekt
Berkhauserstraße 72
64 289 Darmstadt
Fon: 06151 / 777 00

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der nebenstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 23.07.1998



Born
BORN
Erster Stadtrat

Prüfung des Katasterstandes

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

Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
im Auftrag

Heppenheim

Datum



Leung
Unterschrift

Genehmigungsvermerk