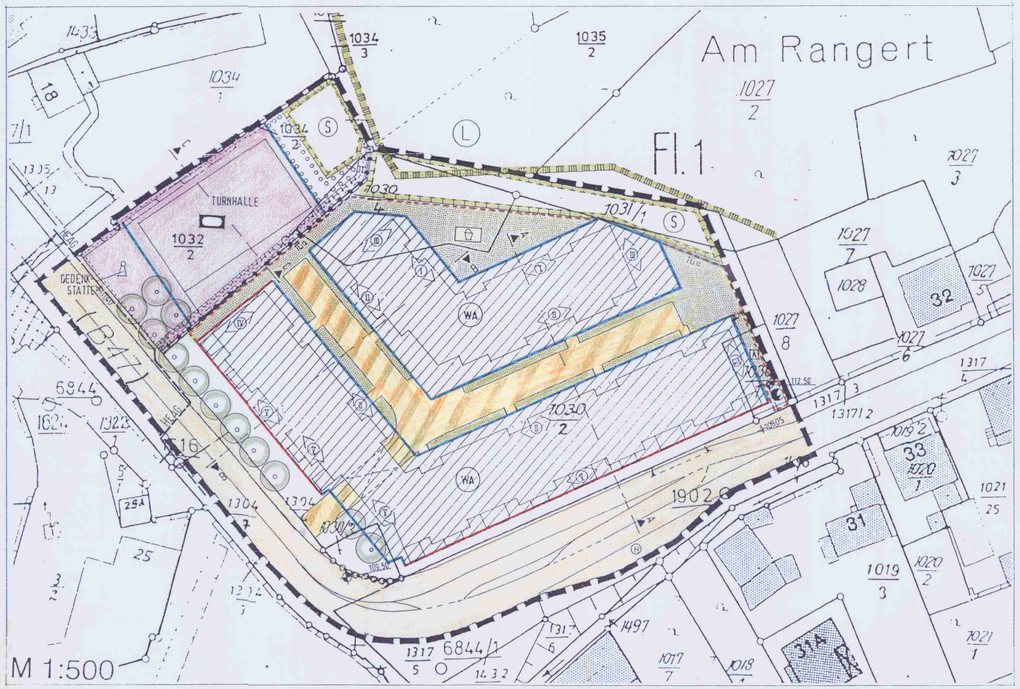
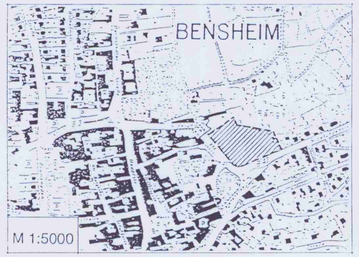


Legende

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze der Tiefgarage
- Überbaubare Fläche Allgemeines Wohngebiet WA
- Fläche für Nebenanlagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Turnhalle
- Gedenkstätte
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Verlauf der schematischen Schnitte für die Festsetzung der maximalen Höhen
- Grenze des Landschaftschutzgebietes
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sukzessionsfläche
- Grünfläche
- zu pflanzende Bäume I.Ordnung
- Kinderspielplatz
- Trafostation
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- **Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt, Spielhof, Zugänge**
- Gebäudefronten, an denen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderl. sind. Lärmpegelbereich I-V (s. Punkt 11 der textl. Festsetz.)
- vorhandenes Versorgungskabel der HEAG

Lage des Planungsgebietes



Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches
Flur 1

1030/1		156 m²
1030/2		5.213 m²
1030/3		90 m²
1030/4		574 m²
1031/1		276 m²
1032/2		1.203 m²
1304/1	teilweise	605 m²
1304/4	"	215 m²
1317/2	"	907 m²
1317/3	"	226 m²
Summe Geltungsbereich		9.465 m²

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

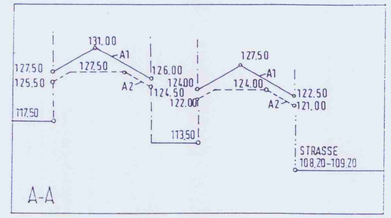
Heppenheim, den 16. Okt. 1995

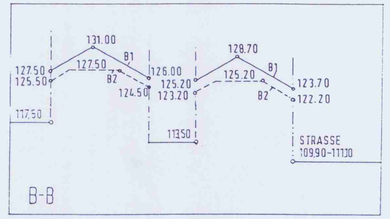
Der Landrat
des Kreises Bergstraße
Katasteramt

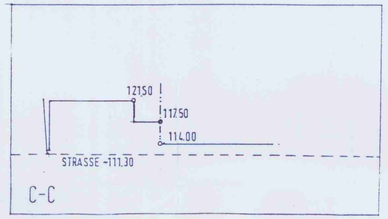
im Auftrag

Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen

gem. § 16 (3) BauNVO







Planfestsetzungen

Art der baul. Nutzung		WA
Mass der baul. Nutzung	GFZ	0,6 s. Pkt. 2.3 d. textl. Festsetzungen
	GFZ	1,2 s. Pkt. 2.1 + 2.2 d. textl. Festsetz
	Zahl d. Vollgeschosse	s. Pkt. 2.4 d. textl. Festsetzungen
Bauweise		g
Dachform		Satteldach Pultdach Walmdach Zeltdach

Textliche Festsetzungen

- gem. § 9 BauGB

1.1) Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen (§1 (6) BauNVO).

1.2) Die Nutzung als Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften wird auf das straßenseitige Erdgeschoß (Sockelgeschoß) beschränkt. (§ 1 (7) BauNVO).

1.3) Stellplätze sind nur im rückwärtigen Teil des Sockelgeschosses und in den Untergeschossen, innerhalb der im Plan dargestellten Umgrenzungen der Tiefgarage zulässig. (§ 12 (4,5) BauNVO).

1.4) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Sockelgeschosses zulässig.

2.1) Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind Flächen in anderen als Vollgeschossen nicht mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

2.2) Die sich aus der GFZ errechnende zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche der Tiefgarage zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO).

2.3) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der festgesetzten Geländehöhe bis zu einer GRZ von 1.0 überschritten werden (§19 (4) 3).

2.4) Für die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind die in den schematischen Schnitten angegebenen Höhen über NN maßgebend. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt (§16 (3) 2, BauNVO). Zur Gliederung der Baukörper ist ein Wechsel von höheren (Schnitt A1, B1) und niedrigeren (Schnitt A2, B2) Abschnitten vorzusehen. Die höheren Gebäudeteile dürfen maximal 60 % der Gesamtlänge ausmachen und jeweils nicht länger als 12 m sein.

3.1) Baulinien und Baugrenzen dürfen von Erkern und Balkonen um max. 2,0 m auf einer Länge von höchstens 30 % der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden, wobei die einzelnen Überschreitungen auf max. 6,0 m Länge begrenzt sind (§ 23 (2,3) BauVNO).

3.2) Den Baukörpern an der Nibelungenstraße wird straßenseitig eine Gitterstruktur vorgelagert, die teilweise offen ist, teilweise Wintergärten oder Rankgerüste als Kletterhilfe für die Fassadenbegrünung aufnimmt. Die dort im Planteil eingetragene Baulinie bezieht sich auf diese Gitterstruktur bzw. die Vorderseite der Wintergärten. Die massiven Gebäudeteile dürfen in der gesamten Länge hinter der Baulinie zurückbleiben.

3.3) Auf angrenzenden öffentl. Flächen sind bis zur einer Tiefe von 1,0 m Einbauten für Zuluftöffnungen für die TGa zulässig (Schächte, Kasemattten o.ä.).

3.4) Auf der mit A bezeichneten Fläche für Nebenanlagen ist zwischen dem geplanten Gebäude und der Grundstücksgrenze eine erdüberdeckte und begrünte Überdachung herzustellen. Die Oberkante (festgelegte Geländehöhen) der Erdaufschüttung beträgt max. 112,50 m über Normalnull.

4.) Die Pläne 95/16/1 (Bestandsplan) und 95/16/2 (Ausgleichsplan) sowie der Erläuterungsbericht sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Punkte 1 - 7 des Abschnitts 3.2 landespflegerische Maßnahmen sind als Festsetzungen zu beachten (§ 9 (1) 15, 20, 25a, 25b BauGB).

5.) Die von der Bebauung unberührt bleibenden Teile der Felswand werden der natürlichen Sukzession überlassen.

- als Satzung gem. § 87 (4) HBO

6.) Die im Plan dargestellte Fläche für die Feuerwehr dient der Zufahrt und Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen und ist entsprechend DIN 14090 herzustellen und von festen Einbauten freizuhalten und dürfen auch nicht durch Pflanzmaßnahmen (großkronige Bäume) eingeschränkt werden.

7.) Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka (Bericht Nr. A 95-225) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Aussagen zum Schallschutz sind zu beachten. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 entsprechend den im Plan eingetragenen Lärmpegelbereichen erfüllt werden. Sind Aufenthaltsräume zu den Lärmpegelbereichen IV oder V hin orientiert, so sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftern auszustatten, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen, z.B. vorgelagerte Wintergärten, ausreichender Schallschutz bei gekippten Fenster sichergestellt ist (Bau GB & 9(5) 1).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich (Siehe Eintragungen im Plan)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A).	erf. Rw res. des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen dB
I	51 bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

8.) Die Abluftanlage der Tiefgarage ist, falls erforderlich mit Schalldämpfern, so anzulegen, daß der verursachte Beurteilungspegel nach VDI 2058 am nächstgelegenen Immissionsort in der Nacht höchstens 40 dB (A) beträgt. Die Abluftöffnungen müssen von Kinderspielplätzen mindestens 5 m entfernt sein (§ 50 (3) HBO).

Hinweise und Empfehlungen

1.) Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bensheim gemäß Verordnung vom 12.07.1983.

2.) Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III a des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Weiherhausstadion.

3.) Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser soll, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, zur Bewässerung der Grünanlagen gesammelt werden.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. 05. MRZ. 1996
Verfügung vom .....
Az.: IV/34-Ld 04/01 - Bensheim 97
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Das MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1988 (GVBl. I S. 429).
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981 (GVBl. I S. 66) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197).
- Die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 25. September 1991 (GVBl. I S. 476, 566) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. April 1992 (GVBl. I S. 126) in Verbindung mit der Verordnung über die die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S. 102).

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen
Landespflegerische Maßnahmen
1 Blatt Bestandsplan (Plan Nr. 95/16/1)
1 Blatt Ausgleichsplan (Plan Nr. 95/16/2)
mit Erläuterungsbericht

Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der StVV. am 11. JULI 1995 beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bürgermeister

Als Entwurf beschlossen in der Sitzung der StVV, am 29. JUNI 1995

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 19. JULI 1995 bis 04. AUG. 1995 öffentlich ausgelegen (verkürzte Offenlage gem. § 2 BauGB-MaßnGes)

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bürgermeister

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 16. NOV. 1995 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes am 05. MRZ. 1996 mit der Schlußbekanntmachung vom 15. MAI 1996 rechtswirksam.

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Erster Stadtrat

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 25 mit integriertem Landschaftsplan für das ehemalige Guntrum-Gelände

25.10.95 13.11.95

BIEBERTALER PLANUNGSGRUPPE
HEHN · KERL · REHY
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
35444 BIEBERTAL KARLSTRASSE 20
TEL. 06409/7041 FAX 06409/1259
DIPL. ING. HAYO HAEBLER
DIPL. ING. ROLF JAHRLING
UND PARTNER
ARCHITEKTEN
UND STÄDTEBAUARCHITEKTEN
Ernst Ludwig Str. 33, 64625 Bensheim
Tel. 06251-17980 Fax 06251-179817
planungsteam für architektur und städtebau

006-31-002-2975-004-O25-00