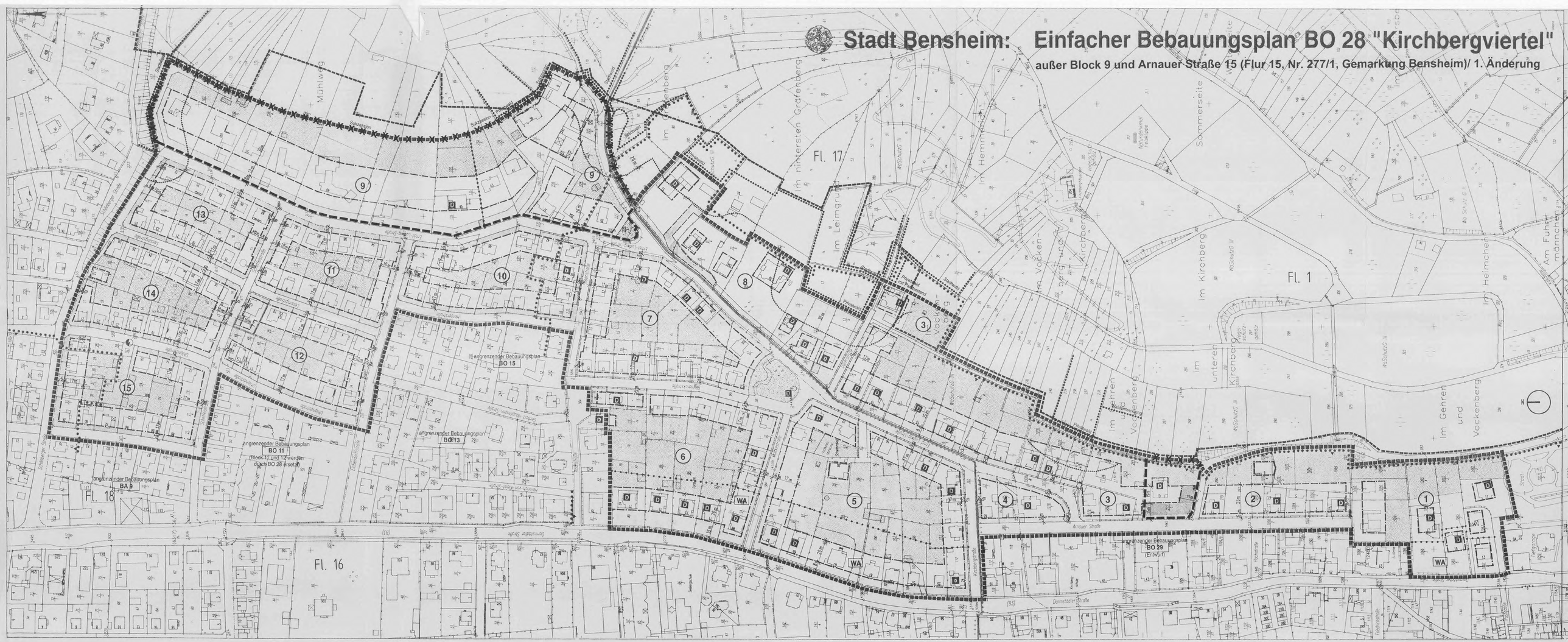
Stadt Bensheim: Einfacher Bebauungsplan BO 28 "Kirchbergviertel"

außer Block 9 und Arnauer Straße 15 (Flur 15, Nr. 277/1, Gemarkung Bensheim)/ 1. Änderung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ungültige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- 0,2Z — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,2Z, siehe textliche Festsetzung
- (1) — Numerierung der einzelnen Blockbereiche
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Vorgartenzone -
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Blockinnenbereich -
- öffentliche Grünfläche
- 17 m — Maßangabe in Metern, z.B. 17 m
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jew. Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Fl.Nr. 87/4 und 70/8 + 70/9
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, WA + WR und Maß der baulichen Nutzung

Hinweis:

- öffentliche Verkehrsfläche
- Transformationsstation
- vorhandener Waldbestand
- im Baugenehmigungsverfahren zu prüfender Waldabstand

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D — unter Denkmalschutz stehendes Einzelgebäude/Kulturdenkmal
- Grenze der Gesamtanlage - Kulturdenkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet Zone III

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der einfache Bebauungsplan BO 28 "Kirchbergviertel" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan BO 11 „Zwischen Darmstädter Straße, Ernst – Ludwig – Straße, Scheffelstraße und Eichendorffstraße" von 1967 in allen seinen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1998
- 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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 3 + 4 BauNVO

1.1. WR - Reine Wohngebiete

Als "Reine Wohngebiete" werden alle Blockbereiche (siehe zeichnerische Festsetzungen) mit der Numerierung 1 – 15 mit Ausnahme von Teilbereichen in den Blöcken 1. 5. 8 festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle nach § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 WA – Allgemeine Wohngebiete

Als "Allgemeine Wohngebiete" werden Teilbereiche in den Blöcken 1, 5 und 6 festgesetzt (östlich der Darmstädter Straße, siehe zeichnerische Darstellung durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohneinheiten

Es werden max. drei Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zugelassen. Pro geplante bzw. vorhandene Einheit / Büro im Gebäude reduzieren sich die max. zulässigen WE um jeweils eine Einheit.

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Maximal zulässige Grundfläche (GR):

- Blockbereich 9 (von Hausnummer 45 bis 57)

  GR max. = 250 m²
- Blockbereich 9 (Rest ab Hausnummer 43), Block 1, Block 8, Block 5 (entlang der B 3 im WA), Block 6 (entlang der B 3 im WA)

  GR max. = 220 m²
- Blockbereich 2 und Block 3

  GR max. = 200 m²

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

Block 4, Block 5 (im WR), Block 6 (im WR), Block 7, Block 10, Block 11, Block 12. Block 13, Block 14 und Block 15

GRZ max. = 0,2Z

In den Blockbereichen 1 – 8 sind II Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben; für den Blockbereich 9 (Hausnummer 41 – 57) ist I Vollgeschoss als Obergrenze festgesetzt. In dem restlichen Blockbereich 9 und in den Blöcken 10 - 15 gilt die Festsetzung II Vollgeschosse als Obergrenze.
Die traufseitige Außenwandhöhe (TH), gemessen zwischen der geplanten Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoß (EG) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 6,50 m betragen.
Die Firsthöhe (FH), gemessen ab geplanter Rohfußbodenhöhe vom EG darf max. 12,50 m betragen.
Ausnahmsweise kann für Zwerchhäuser und andere untergeordnete Bauteile eine höhere TH zugelassen werden.
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 Sockelhöhe einer Außenwand (Gesamtlänge – oder breite einer Gebäudeseite) des Kellergeschosses darf zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vom EG max. 2,40 betragen. Die Sockelhöhe einer zweiten Außenwand darf max. 1,00 m betragen. Bei den anderen Außenwänden ist ab der Mitte der Wandlänge eine Sockelhöhe von max. 1,40 m zulässig.

4. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Länge von Gebäuden parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf max. 15,00 m betragen.

Block 9:
Die Länge von Gebäuden parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf max. 18,00 m betragen

Die Gebäudetiefe (Breite) quer zur o.g. Gebäudelänge darf max. 17,00 m betragen.

Block 9: Block 1 (entlang der Darmstädter Straße / WA), Block 5 (entlang der B3 / WA) und Block 6 (entlang der B3 / WA):
Die Gebäudetiefe (Breite) quer zur o.g. Gebäudelänge darf max. 20,00 m betragen.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Eine Zweitreihenbebauung ist nicht zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen zulässig. Die Fläche darf max. 1,50 m X 5,00 m betragen und die Überschreitung darf nur auf der zu der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite geplant werden. Die 1,50 m sind die max. zulässige Verlängerung quer zur Baugrenze.

6. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB – Vorgartenzone und Blockinnenbereich

6.1 Vorgartenzone

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist eine Vorgartenzone von mind. 5,00 m Breite (in Ausnahmefällen 3,00 m, 6,00 m, 8,00 m und 15,00 m, siehe zeichnerische Festsetzungen im Plan) anzulegen.
Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten bei Pflanzmaßnahmen sind Gehölze z.B. aus der Auswahlliste A und B zu verwenden. Zusätzlich zu den geplanten Stellplätze / Zufahrten / Zugängen dürfen max. 10 % der Fläche befestigt werden.
Von der Straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen max. 8,00 m für Stellplätze / Zufahrten / Zugänge in Anspruch genommen werden. Insgesamt dürfen nicht mehr als 2 Stellplätze in offener Form in der Vorgartenzone nachgewiesen werden.
Offene Kleingaragen (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in der Vorgartenzone nicht zulässig.
Ist die straßenseitige Grundstücksgrenze länger als 20,00 m, so können zuvor genannte Maßnahmen wiederholt werden. Zwischen der Anordnung der Stellplätze und Zufahrten müssen dann mind. 12, 00 m liegen.

6.2 Blockinnenbereich

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen – Blockinnenbereich – sind mind. 25 % mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen z.B. aus der Liste A und B zu bepflanzen.
Pro 400 m² Fläche – Blockinnenbereich – ist mind. Ein hochstämmiger Laubbaum, z.B. aus der Liste A, oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Liste A (Laubbäume)

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Mespilus germanicus	Mispel
Morus alba	Weiße Maulbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Liste B (Sträucher)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Stellplätze und Garagen nach § 12 (6) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind – unter Beachtung der Anforderungen "Vorgartenzone" ausnahmsweise auch in den Blockinnenbereichen zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 42 (2) und 87 HBO

8. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 66 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. 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 getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

9. Dachgestaltung

- Als Hauptdachform sind nur Sattel – oder Walmdächer zulässig.
- Die Dachneigung des Hauptdaches darf zwischen 30° - 50° liegen. Für untergeordnete Bauteile sind geringere Neigungen und / oder das Flachdach zulässig.
  Die Summe der Dachaufbauten, - einschnitte und Zwerchgiebel darf max. 50 % der Dachlänge betragen.
- Dachaufbauten für den Spitzbodenbereich sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m und offene Einfriedungen und Hecken bis max. 2,00 m zulässig.
- Schallschutzwände jeglicher Art sind nicht zulässig.

11. Aufschüttungen und Abrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Angleich an die geplante Geländehöhe bis zu einer max. Höhe und Tiefe von 1,00 m generell zulässig. Ausnahmsweise können andere Maße zugelassen werden.

TEILUNGSGENEHMIGUNG

Gemäß § 19 (1) BauGB ist die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit genehmigungspflichtig.
Die folgenden Absätze gelten entsprechend.
§ 20 (1 – 4) BauGB, Versagungsgründe und Grundbuchsperre gelten entsprechend.

C HINWEISE

Versicherungsanlagen

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 unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Anpflanzungen in der Nähe von Versorgungskabeln

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungskabeln der Energieversorgungsunternehmen bzw. der Deutschen Telekom aufweisen. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu versetzen.

Einzuhaltender Waldabstand

Der erforderliche Waldabstand ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen bzw. zu bestimmen. Dies betrifft die Grundstücke in den Teilbereichen Nr. 3, 8 und 9

Baumschutzsatzung

Baumschutzsatzung von 1981 für den Bereich innerhalb der Darmstädter Straße, Ernst – Ludwig – Straße, Scheffelstraße und Ritterplatz.

Stellplatzsatzung

Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim von 1995, mit Änderungen von 1998.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Gemeinde: Stadt Bensheim
Gemarkung: Bensheim und Auerbach
Flur: Gemarkung Auerbach: Flur 11, Gemarkung Bensheim: Flur 1 15, 16, 17 und 18

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden.

Heppenheim, den
Katasteramt
Im Auftrag

Unterschrift / Stempel

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes BO 28 "Kirchbergviertel", außer Block 9 und Arnauer Straße 15 (Flur 15, Nr. 277/1, Gemarkung Bensheim) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2001

Beschluß über die redaktionelle Klarstellung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 28 "Kirchbergviertel", außer Block 9 und Arnauer Straße 15 (Flur 15, Nr. 277/1, Gemarkung Bensheim) durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2001

Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB, mit Ausnahme von Block Nr. 9 und Arnauer Straße 15 (Flur 15, Nr. 277/1, Gemarkung Bensheim) am 30.08.2001

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

Bensheim, den 21.09.2001 L.S. Stolle
Stolle
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 28.02.2004

Bensheim, den 01.03.2004 Stolle
Erster Stadtrat

Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BO 28 "Kirchbergviertel"

außer Block 9 und Arnauer Straße 15 (Flur 15, Nr. 277/1, Gemarkung Bensheim)/ 1. Änderung

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 1000

006-31-002-2975-004-O28-01

Manfred Zachau
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtebauarchitekt
Berliner Straße 72
64289 Darmstadt
Fon 06151 - 777 00

Bearbeitung:
M. Zachau

geändert:
25.01.2001 B-61-c+f
05.02.2001 B-61-c+f
Januar 2001
18.07.2001 B-61-c+f