

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO

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

1.1 MK – Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Das Kerngebiet unterliegt den Festsetzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO.

Unzulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO Nr.5 und § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen).

Allgemein zulässig sind Wohnungen nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO.

Im Kerngebiet 1 (MK 1) ist eine Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig (§ 1 Abs. 7 und § 7 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Traufhöhe im Kerngebiet 1 (MK 1) beträgt maximal 11,00 m. (Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenkante der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut).

Als Bezugshöhe gelten die Straßenhöhen (anbaufähige Straßenachse) in Gebäudemitte.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

3.1 Stellplätze und Garagen

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze, Tiefgarage im Kerngebiet 1 (MK 1) sind nur über den festgesetzten Einfahrtsbereich anzufahren.

Stellplätze und Garagen im Kerngebiet 1 (MK 1) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1 + 2) BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der Rodensteinstraße sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Bei neu zu errichtenden Wohnungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen und die Fenster zu Wohn- und Schlafräumen an der der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Für nicht lärmgeschützte Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen die erforderlichen Schalldämmmaße (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB, § 8 HBO)

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche (F 1) sind die Laubbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei deren Abgang zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten drei Bäume im südlichen Geltungsbereich sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Für den Baustellenbetrieb sind gesonderte Baumschutzmaßnahmen zu treffen (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Baumschutzmaßnahmen).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen F 2 ist je 100 m² Fläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen der Flurstücke 350/2, 350/3 und 350/4 gelten die Empfehlungen der Artenliste 2. Die nicht überbaute Fläche ist zu mind. 50 % zu bepflanzen. Die Vorgartenzone entlang der Promenadenstraße ist auf einer Fläche von mindestens 50% zu bepflanzen.

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung auf dem Flurstück Nr. 350/6

Ahorn	Acer platanoides
Buche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata, Tilia platyphyllos

Artenliste 2

Bäume und Sträucher auf den Flurstücken 350/2 bis 350/4	
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstgehölze	Malus, Pyrus und Prunus in arten und Sorten
Felsenbirne	Amelanchier lavis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Stechpalme	Ilex aquifolium
Flieder	Syringa vulgaris Hybriden
Strauchrosen	Rosa canina, Rosa multiflora, Rosa rubiginosa

FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 81 HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 HBO

Im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 33 sind nur geneigte Dächer, mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Dachgauben und Einschnitte dürfen eine Einzelbreite von 2,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Ansichtsbreiten der Gauben, Dachaufbauten und Einschnitte darf max. 50 % der dazugehörigen Gebäudeseite betragen. Die Vorderkante einer Gaube muß mindestens 0,50m hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückliegen. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 6° zulässig.

2. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 39 HBO und § 81 HBO i.V.m. § 55 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) 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.

Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal ist genehmigungspflichtig. 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. Für die Versickerung des Niederschlagswassers und Dachflächenwassers in Gewerbegebieten ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gem. § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Kanalisation zu leiten.

3. Baumschutz

Für die als zu erhaltend festgesetzte Gehölzkulisse ist zu gewährleisten, daß die Bäume weder vom Baustellenbetrieb noch dauerhaft durch die Eingriffe in den Standort Schaden nehmen. Im Bereich von Baugruben sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Wurzelvorhang).

4. Werbeanlagen

4.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Genehmigungsfreie Werbeanlagen nach § 55 HBO sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung und nur an der Straßenseite des Gebäudes bis Unterkante Fenster des 1. OG zulässig. Selbstleuchtende Lichtkästen sind unzulässig.

4.2 Größe der Werbeanlagen

Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,3 m nicht überschreiten. Sie sind nur einzeilig zulässig. Die Länge der bandartigen Werbeanlagen und Schriften dürfen eine Länge von max. 3,00 m nicht überschreiten. Einzelschilder dürfen nicht höher als 0,80 m und nicht breiter als 0,70 m sein. Die Summe einzelner Anlagen darf nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite überschreiten.

5. Antennen

Genehmigungsfreie Parabolantennenanlagen nach § 55 HBO sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Parabolantennenanlagen sind ausschließlich auf denen der Straße abgewandten Fassade und Dachseite zulässig.

6. Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 HBO)

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdruckstabilem Oberflächenmaterial wie z.B. Rasengittersteinen, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven und teilbegrenzten Materialien auszubilden.

Zwischen den Stellplätzen sind kleinkronige Bäume gem. zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen.

HINWEISE

Denkmalschutz

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 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hesse, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Baumschutz

Im südlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich drei Bäume. Diese sind schützenswert und somit als zu erhaltend festgesetzt.

Im Freiflächenplan des einzureichenden Bauantrages sind diese Bäume genau zu kennzeichnen und als zu erhaltend auszuweisen.

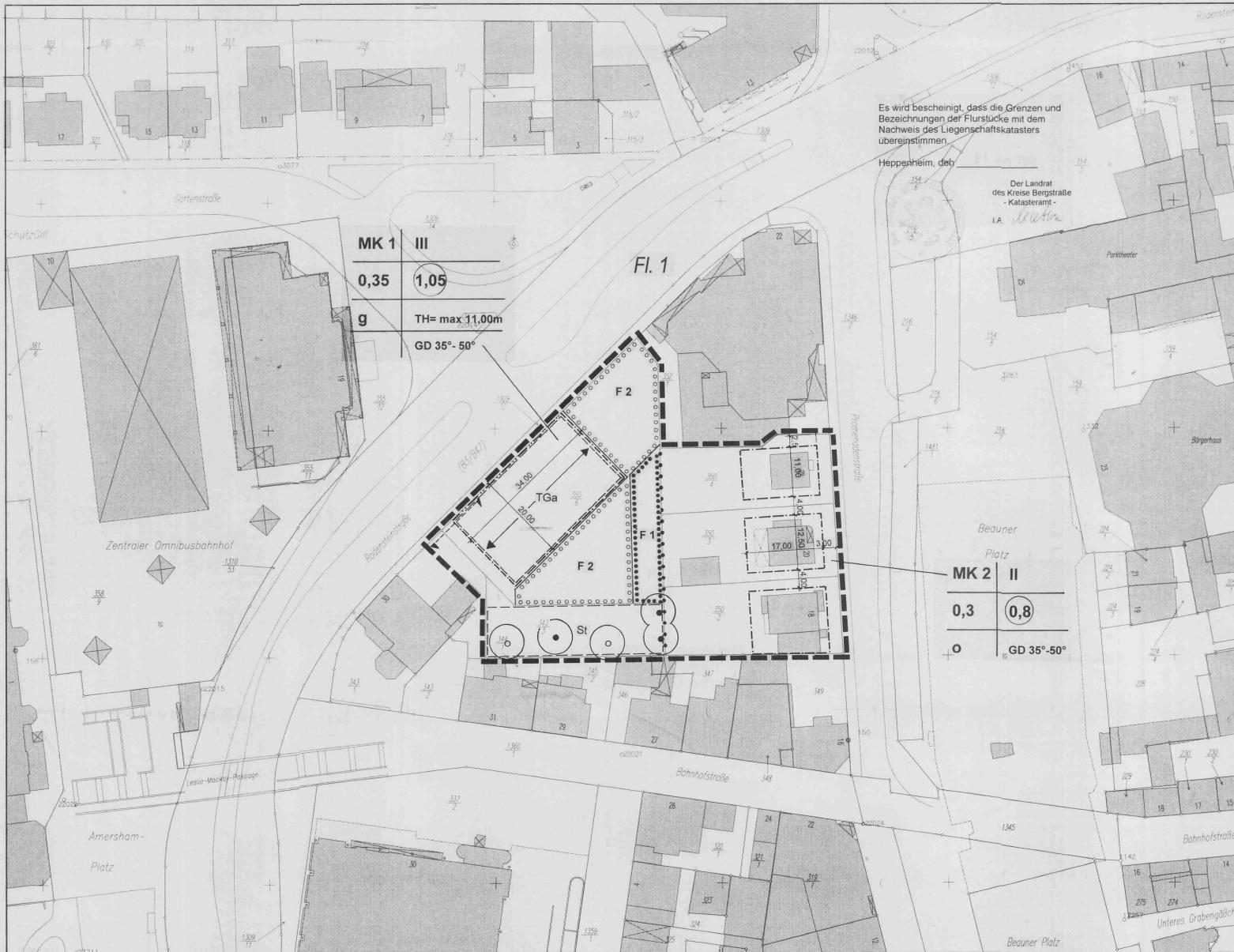
Baugrunduntersuchung

Zu einer Baugrunduntersuchung wird dringend geraten.

Grundwasserspiegel

Bei der Bemessung der Gebäude ist der jeweils maximal gemessene Grundwasserspiegel an der geltenden Referenzmessstelle anzusetzen. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

BO 33 / 2. ÄNDERUNG "VILLA AULER"



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

Verfahrensvermerke BO 33 "Villa Auler" / 2. Änderung

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	22.05.1997
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	22.12.2001
Billigung des Bebauungsplan Vorentwurfs durch den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuß	am	13.12.2001
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	22.12.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	02.01.2002 bis 01.02.2002
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom	19.12.2001 bis 01.02.2002
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluß zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung	am	29.08.2002
Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.10.2002
Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	28.10.2002 bis 29.11.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	14.10.2002 bis 29.11.2002
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluß zur erneuten Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung	am	06.03.2003
Erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	vom	24.03.2003 bis 02.05.2003
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB	vom	12.03.2003 bis 02.05.2003

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB

am 25.09.2003

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

Bensheim, den 14.10.2003

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

am 18.10.2003

Bensheim, den 20. OKT. 2003



006-31-002-2975-004-033-02

2. Änderung des Bebauungsplanes BO 33 „Villa Auler“

Entwurfsverfasser: 16.01.2003 B-61-c Team Stadtplanung	Gezeichnet: 16.01.2003 B-61-c	Maßstab: 1:500 (1:2000)
Geändert: 01.08.2003 B-61-c+1		