

Stadt Bensheim

B-Plan BOS - 17

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.03.1985 (GVBl. I, S. 57), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I, S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, bekanntgemacht am 26.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 133), des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102) und des § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, Nr. 32, S. 655) gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan (zeichnerischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.

bearbeitet:
StadtBauplan, Darmstadt

Die Gemeinde hat am 01.10.1992
die Aufstellung des Bebauungs-
planes beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses hat
stattgefunden am 03.04.1993

Die Beteiligung der Bürger
hat stattgefunden am vom...
28.10.1993 bis 12.11.1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit
Begründung hat über die Dauer eines
Monats vom 27.01.94 bis 04.03.1994
einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
sind am 19.01.94 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Die Beratung der Bedenken und Anregungen
und Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB hat
stattgefunden am 14.07.1994

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes
sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen
Auslegung nach § 12 BauGB sind am 09.03.1995
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nach-
weis des Liegenschaftskatasters überein-
stimmen.

Es wird bescheinigt, daß der Inhalt
dieses Planes sowie die schriftlichen
Festsetzungen mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen der Gemeindevertretung
übereinstimmen.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan
am gebilligt.

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB
durch den Regierungspräsidenten genehmigt
worden.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht. 25. JAN. 1995
Verfügung vom
Az.: IV/34-610/04/01 - Bensheim 145

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

M 1:500

Polma

0 5 10 20 30 50

STADT

BAU Krieger, Greulich und Partner

PLAN

Wilhelm-Leuschner-Strasse 6

Tel. 0615/99570

64283 Darmstadt

Fax: 0615/99570

006-31-002-2975-004-OS17-00

Mai 1994

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

1	Art der Nutzung
2	Geschossigkeit
3	Traufwandhöhe
4	Grundflächenzahl
5	Geschoßflächenzahl
6	Dachneigung
7	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

III	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
V	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 20 BauNVO)
TH	Traufwandhöhe (§ 18 BauNVO)
0.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0.7	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

g	Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
Baulinie	(§ 23 (2) BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
↔	Firstrichtung, Gebäudestellung
☒	geneigtes Dach, Dachneigung
NG	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) hier: empfohlene Lage von Nebengebäuden

4. Sonstige Planzeichen

—	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
—	empfohlene Lage möglicher Torzufahrten
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
☉	Erhalt von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
E	Elektroversorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 12 BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BENSHEIM BOS 17

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BUNDEBAUGESETZ (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO

MI Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Nach § 9 (3) BauGB und § 1 (7) BauNVO ist ab dem 1. Übergeschoß nur Wohnnutzung zulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3, 4 BauNVO

Die Traufwandhöhe muß zwischen 6,5 und 7 m liegen, die Firsthöhe darf max. 13 m betragen. Die Höhe der OK-Erdgeschoßfußboden ist auf max. 60 cm begrenzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der im Mittel gemessenen angrenzenden Straßenoberfläche.

Ein über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse hinausgehendes Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig, wenn die maximal zugelassene Traufwandhöhe nicht überschritten wird.

Die Bruttogeschoßfläche des Dachraums ist nicht auf die GFZ anzurechnen.

Ist die Geschossigkeit bindend festgeschrieben, so sind für einzelne Gebäudeteile Unterschreitungen zulässig, sofern es für die Funktion oder Belichtung des Gebäudes notwendig ist.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 87 (1) Nr. 5 HBO

Bauweise:

In den mit g gekennzeichneten Baufenstern gilt die geschlossene Bauweise. In den Baufenstern, die nicht gekennzeichnet sind, darf die Bauweise frei gewählt werden.

Grundstücksfreiflächen:

Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund der Nutzung dieser Fläche unbedingt erforderlich ist. Maximal 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt werden. Dabei müssen wasserdurchlässige Baustoffe verwendet werden. Befestigungen wie Verbundpflaster, Asphalt oder Beton sind demnach ausgeschlossen.

Die nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

4. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 (2, 4) und § 21 a BauNVO (in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und § 87 (1) Nr. 4 HBO)

Die erforderlichen Stellplätze sind entweder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder als offene Stellplätze auf den Grundstücksfreiflächen nachzuweisen.

Werden die Stellplätze in das Gebäude integriert, so wird die dafür erforderliche Fläche nicht auf die GFZ angerechnet.

5. Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der Grünanlage ist zur räumlichen Fassung der Straßenecke Friedhofstraße/Grieselstraße ein Baukörper in Form einer berankten Pergola o. ä. zu errichten.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB UND § 87 HBO

1. Anordnung von Gebäudesockel und Geschoßebene

Der Gebäudesockel darf max. 60 cm über das durchschnittliche Straßenniveau herausragen.

2. Dachform

Die geneigten Dächer sind mit einer Dachneigung von 45° auszuführen. Abweichung von max. + 5 Grad sind zulässig. Flachdachteile und flachgeneigte Dachteile sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich harmonisch in den Gesamtbaukörper einfügen.

Die Hauptfirstrichtung ist in der zeichnerischen Festsetzung vorgeschrieben, Firstversprünge sind zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 50 cm incl. Rinne und an Ortsgang max. 30 cm betragen. Die Maße sind auf die Grundrißprojektion bezogen.

Um die Geschlossenheit der Dachform zu wahren, sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu einer Breite von zusammengekommen 30 % der Traufbreite zulässig. Sie sind gestalterisch an die Nachbargebäude anzupassen.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Ziegel in roten Farbtönen und kleinteiligen Formaten zu verwenden.

Die Flachdächer, Flachdachteile und flachgeneigten Dachteile (auch bei Garagen und Nebengebäuden) sind mit extensiver Dachbegrünung auszustatten, soweit sie nicht als begehbarer Dachterrassen genutzt werden.

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung von der vorgeschriebenen Dachneigung und Farbgebung zulässig, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht (§ 31 (1) BauGB).

3. Fassaden

Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

Grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dunkle Farben sind zur Gliederung zulässig; sie dürfen jedoch max. 10 % der Fassadenoberfläche ausmachen.

4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind sowohl räumlich-baulich als auch in Gestaltung, Farb- und Materialwahl an das Hauptgebäude anzupassen (Dachgestaltung siehe unter Punkt 2: Dachform).

5. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind in einer Höhe zwischen 1,75 und 3 m zulässig, so daß sie straßenraumbildenden Charakter erhalten. Dabei erfolgt die Erschließung der Grundstücke über Torzufahrten. Die Einfriedungen sind in Gestaltung, Farb- und Materialwahl an das Hauptgebäude anzupassen.

Seitliche Einfriedungen sind als Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind im Material dem Gebäude anzupassen oder als Hecken oder berankte Zäune auszuführen.

6. Standplätze von Müllbehältern

Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren, oder in Gestaltung, Material und Farbgebung der Gebäudeaußenwand anzugliedern oder mit Zäunen und Immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen.

7. Außenantennen

Rundfunk- und Fernsehantennen sind unter der Dachhaut unterzubringen. Parabolantennen sind - in für die Öffentlichkeit nicht sichtbaren Bereichen - bis zu einem Durchmesser von 60 cm zulässig.

C. HINWEISE

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Bensheim (Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, Sanierungssatzung)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Darmstadt, Juli 1994