

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BENSHEIM BOS 17

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSSETZUNG NACH § 9 BUNDESBAUGESETZ (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. Obergeschoß nur Wohnnutzung zulässig.

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

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

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

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)

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 mussen wasserdurchlässige Baustoffe verwendet worden. Defestigungen wie Verbundpflaster, Asphalt oder Beton sind demnach ausgeschlossen.

Die nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

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 Hauptoder 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.

Offentliche 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.

AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB UND § 87 HB0

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

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

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 50 cm incl. Rinne und am Ortgang 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 zusammengenommen 30 % der Trauflänge 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 Nebengebäude) sind mit extensiver Dachbegrünung auszustatten, soweit sie nicht als begehbare 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).

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 11203-3 anzupassen (Dachgestaltung siehe unter Punkt 2: Dachform).

5. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind in einer Nöhe zwischen 1,75 und 3 m zulässig, so daß sie straßenraumbildenden Charakter erhalten. Dabei erfolgt die Erschließung der Grundstücke über Toreinfahrten. 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.

HINWEISE

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Bensheim (Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, Sanierungssatzung) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Darmstadt, Juli 1994

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

	1	1	Art der Nutzung
2	3	2	Geschossigkeit
_	-	3	Traufwandhöhe
4	5	4	Grundflächenzahl
6	7	5	Geschoßflächenzo
		6	Dachneigung

Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

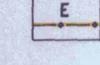
4. Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

empfohlene Lage mögicher Torzufahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Erhalt von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB



Elektroversorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 12 BauGB)

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 (GVBI. I, S. 57), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. Teil I, S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, bekanntgemacht am 26.01.1990 (BGBI. Teil I, S. 133), des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBI. I, S. 102) und des § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBI. 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 Bebauungsplanes beschlossen.



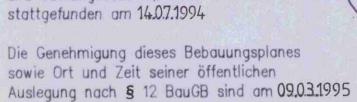
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat stattaefunden am 03.04.1993

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 bekanntgemacht worden.



Die Beratung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB hat stattgefunden am 14.0.7.1994





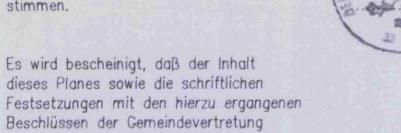
Ow Landret des Kreises despatrate

Katastarumt Heppanhaim

AUTOSE

ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

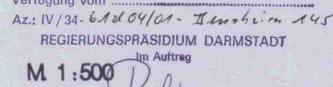


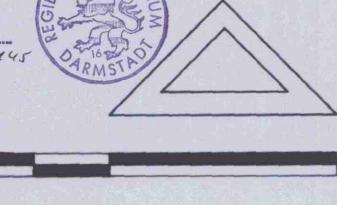
dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmen.

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. 2 5. JAN. 1995 Verfügung vom





50

STADT **BAU** Krieger, Greulich und Partner PLAN

Wilhelm-Leuschner-Strasse 6

Tel: 06151/99570

64293 Dermstadt Fax: 06151/995730

Mai 1994

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