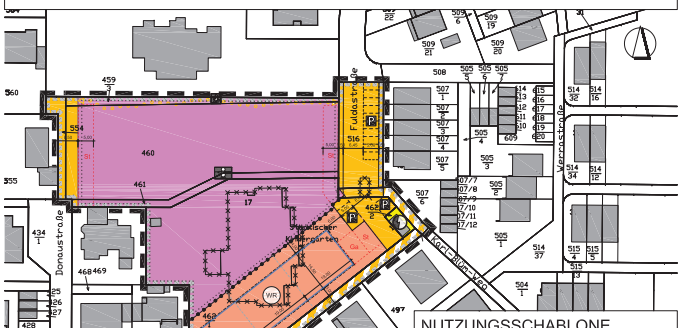
Bebauungsplan BW 05 "West V" - 14. Änderung

Gemarkung Bensheim, Flur 3, Nr. 459/3, 460, 461, 462/1, 462/2, 554 sowie je teilweise Nr. 470, 503, 516

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WR Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (mit Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ Grundflächenzahl
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TWH Traufwandhöhe
   - FH Firsthöhe
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
   - Gar / Stl Garagen und Stellplätze
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtung und Anlage Kindergarten / Kinderhort
   - Verbale Wegeführung öffentliche Fußwegverbindung zwischen Fulda- und Donaustraße
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche / Wohnweg
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche Hier: öffentliche Fußgängerzone
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Hier: Trafostation Bestand)
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: vom Straßenlärm betroffener Bereich)

III. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
   - vorhandene Gebäude
   - vorhandene Flurstücksgrenzen
2. Sonstige Hinweise
   - Vorschlag für Flurstücksgrenze
   - Abbruch vorhandener Gebäude
   - Bemessung (Angaben in Meter)

TEXTTEIL zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 05 „West V", 14. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden dann den nachfolgenden Textteil ergänzt.
Die gegenständliche 14. Änderung des Bebauungsplanes BW 05 erstreckt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Festsetzungsgegenstand der rechtskräftigen Nutzungsänderung in allen Teilen. Der baulichen Festsetzungen und der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes BW 05 werden innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung vollinhaltlich ersetzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

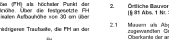
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für den Teilbereich (WR) wird **„Reines Wohngebiet"** im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
1.1 Im Sinne des § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind folgende, nach § 1 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) wird für das WR - Gebiet bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH).
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Maß zwischen Bezugspunkt und den Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, Die Höhe ist bestimmt jeweils den höchsten Punkt eines Gebäudes.
Bei Flachdächern gilt ausschließlich die maximale Firsthöhe (FH) als höchster Punkt der Tragkonstruktion zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Über die festgesetzte FH hinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über max. FH zulässig.
Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist die TWH an der nördlichen Traufseite, die FH an der höheren Traufseite nachzuweisen.

Abbildungen


Traufe
FH
First
Traufe
Firsthöhe = FH + 30 cm
Bezugspunkt
Gebäudehöhe
Bezugspunkt
Gebäudehöhe
Gebäudehöhe
Bezugspunkt
Gebäudehöhe
Bezugspunkt
Gebäudehöhe
Bezugspunkt