Stadt Bensheim Bebauungsplan BW 9 / 2. Änderung "Südlicher Joseph-Heckler-Weg"

Für die Flurstücke: Gemarkung Bensheim Flur 19, Nr. 308/1, 326/1, 531/1,531/2 und 531/15 teilweise

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO

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

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte bestimmt.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Es wird „offene Bauweise" festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Zur Errichtung eines Vordaches über dem Hauseingang darf die Baugrenze auf der Hauseingangsseite eines Gebäudes bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m überschritten werden.

Rampen, Freitreppen und Terrassen (einschließlich erforderlicher Stützmauern) sind bis zur Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Teilgeltungsbereich A wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE pro Einzelhaus festgesetzt.
Im Bereich B werden maximal 3 Wohneinheiten für das Wohngebäude festgelegt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der auf den Grundstücken hierfür festgelegten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Bei Pflanzungen auf privaten Gartenflächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die im Planteil dargestellten Baumstandorte sind in ihrer Lage verschieblich.

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Dachflächen von Garagen, deren Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. liegt, sind zu begrünen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 87 (1) Nr. 1 HBO

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° a. T. auszubilden. Im Teilbereich A sind zusätzlich Walmdächer für die Hauptdachflächen zulässig. Bei Garagen sind als Ausnahme zusätzlich Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. (Flachdach) zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in den Farbtönen rot und braun zulässig. Es sind ausnahmslos kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit einer max. Breite von 3,00 m zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengitter-steinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

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

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder zu verwenden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. 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.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

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 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Grundwasserstände

Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen.
Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: private Gartenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
St Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Gebäude Bestand	
	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 87 Abs. 3 Nr. 4 HBO
	Bebauungsvorschlag	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Kenn-buchst.	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)
A 2)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,4	0,8	Sattel- / Walmdach 30° - 45° a.T.	7,50
B 2)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	0,4	0,8	Satteldach 30° - 45° a.T.	7,50

1) Bezugspunkt = Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

2) siehe textliche Festsetzungen (Punkt A 3: Begrenzung der Wohneinheiten)

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:
der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 20.06.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 05.07.2002

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung — am 20.06.2002

Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindugn mit § 13 BauGB — vom 28.06.2002 bis 29.07.2002

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben Gelegenheit zu Stellungnahme bis gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB) — vom 19.06.2002 zum 29.07.2002

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB — am 29.08.2002

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Strauch, Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB — am 05.10.2002

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Siegel — Strauch, Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße
Rechtsexemplar
Satzung veröffentl. am 05.10.02
Rechtswirksam am 05.10.02

006-31-002-2975-004-W09-02

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 9 / 2. Änderung

"Südlicher Joseph-Heckler-Weg"

MST.:	DATUM:	GEZ.:
1:500	August 2002	schl
	PROJ.NR.: 781	BLATT: 3.0
GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.: GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510

Sartorius + Partner
Planungs- und Ingenieurbuero
Fehlheimer Strasse 59 64625 Bensheim
Tel. 06251/1085-0 Fax 06251/1085-10
e-mail info@sartorius-partner.de