



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 18 "Rheinstraße, Moselstraße und Werner-von-Siemens-Str."

2. Änderung

Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke 657, 658, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671 teilweise, 672, 673, 674, 702 und 703.

Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 18 (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 28.03.2003) werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert:

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

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) 3.1 (...)

Für die Hausgruppen der WA 9,10,13 und 14 werden Reihenhäuser mit einer Breite von 6 m festgelegt.

8.1 Vernässungsgefahr (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen. Es wird empfohlen, Gebäudeteile unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes behalten auch für die vorliegende 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.



Bau- gebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Dachform / -neigung
			Zahl der Voll- geschosse	GRZ	GFZ	
WA 2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	II	0,4	0,8	Satteldach 35-40°
WA 3	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	II	0,4	0,8	Satteldach 35-40°
WA 4	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	II	0,4	0,8	Satteldach 35-40°
WA 6	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	II	0,4	0,8	Satteldach 35-40°
WA 11	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	II	0,4	0,8	Satteldach 35-40°

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- ✓ Verkehrsberuhigter Bereich
- ↑ Fußweg
- P Öffentliche Parkplatzfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Hecke

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: gärtnerisch anzulegende Fläche
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Vorschlag Grundstücksgrenze

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB
durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.10.2003

Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 29.08.2003
Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum 12.09.2003
gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB)

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.08.2003
Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum 12.09.2003
gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB)

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 (1) BauGB am 16.10.2003

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

Der Magistrat
der Stadt Bensheim



Unterschrift
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB

am 01.11.2003

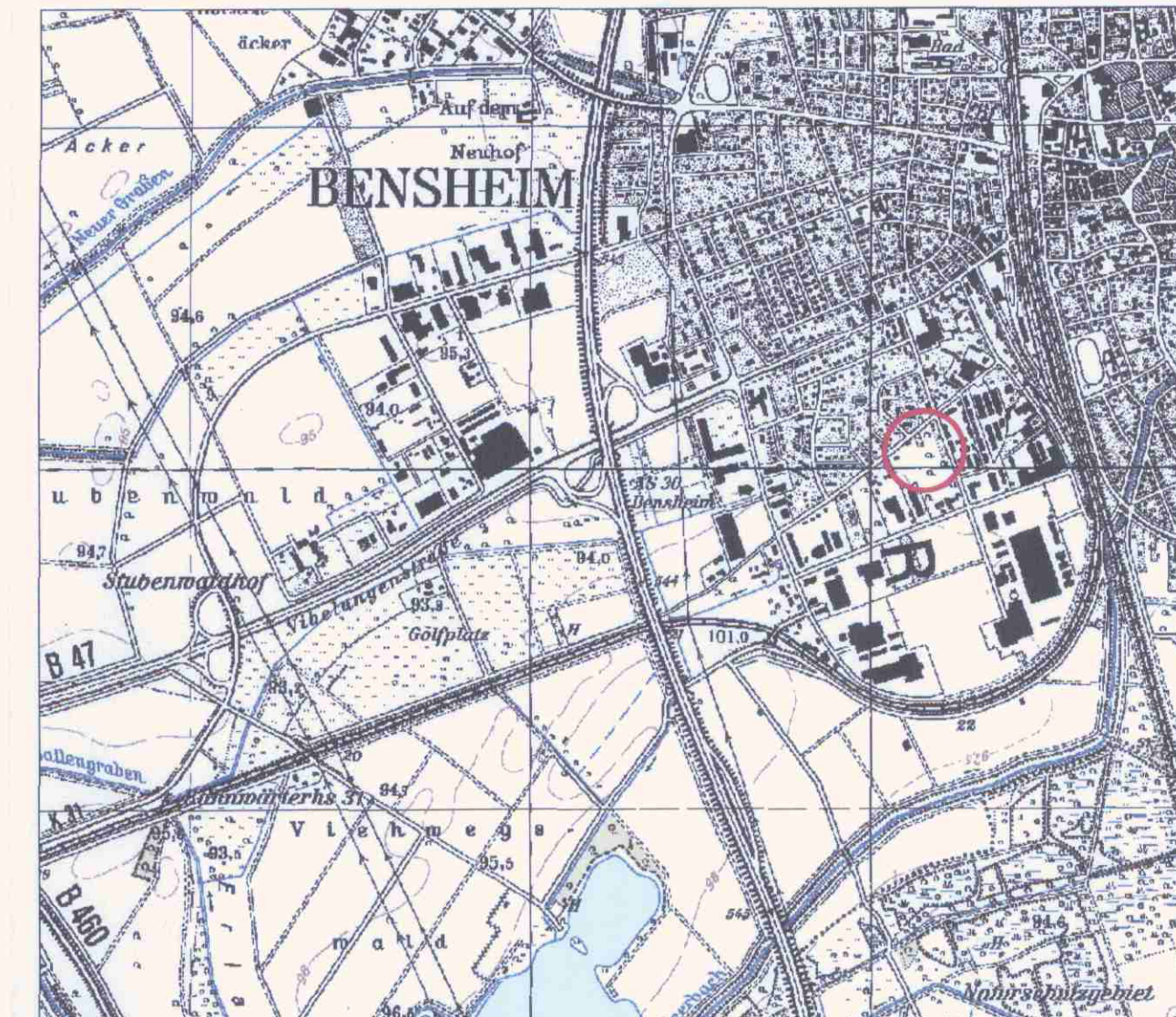
Der Magistrat
der Stadt Bensheim



Unterschrift
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - o Baugesetzbuch (BauGB)
 - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - o Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - o Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Übersichtsplan 006-31-002-2975-004-W18-02

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 18 "Rheinstraße, Moselstraße und Werner-von-Siemens-Straße 2. Änderung

MST.: 1:500	DATUM: Oktober 2003	GEZ.: us/schl
PROJ.-NR.: 911	PLAN-NR.: 3.0	

GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:
-------	-------	-------	-------

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10