BG 6 -LOHRBACH- 4. ÄNDERUNG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BENSHEIM-GRONAU 6 (BG 6)-LOHRBACH- FÜR DIE GRUNDSTÜCKE HAMBACHER STRASSE 23 UND 25

STADT BENSHEIM

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans BG 6, für den Bereich der Grundstücke: An der Lohrbach 5 und 7, Hambacher Straße 21 und Kandelbornweg 12

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

1. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO

Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den festgesetzten Stellen als Grenzbebauung, auch als Doppelparker, zulässig. Grenzwandhöhe max. 3,25 m über OK Gehweg. Garagenunterkellerungen, bedingt durch geneigte Gebäudeverhältnisse sind zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen laut § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen sind notwendige Zugangswege, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nr.	Art der Nutzung	Bauweise	Anzahl der Stockwerke bergseitig – talseitig	GRZ	GFZ	Dachform
1	WA	O	II	0,4	0,8	SD 30°-55°
2	WA	O	II	0,4	0,8	SD 20°-28°
3	WA	O	II	0,3	0,6	SD 30°-35°
4	WR	O	II	0,3	0,6	SD 28°-35°
5	WR	O	II-I	0,3	0,4	SD 28°-35°
6	WR	O	II-I	0,2	0,3	SD 28°-35°
7	WA	O / [A1]	II-I	0,35	0,35	SD 28°-35°
8	WA	O	II-I	0,3	0,4	SD 28°-35°
9	Flächen für den Gemeinbedarf:		Schule und			Spielplatz
10	Flächen für den Gemeinbedarf:		Kindergarten			

Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans BG 6

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Ausweisung der max. Traufhöhe und der max. Oberkante der baulichen Anlagen in m über NN festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Auf den Flächen für Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO; Nebenanlagen § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster oder auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a + b und Abs. 6 BauGB)

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist fachgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Gepflanzt werden können alle einheimischen, standortgerechten Nadel- und Laubgehölze, wobei der Anteil der Nadelgehölze ein Drittel nicht übersteigen darf.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind zu mind. 30% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

6. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser gem § 42 (2) HBO und § 87 (2) Nr. 3 HBO in Verbindung mit § 55 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuauflage) getroffen werden.

Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal ist genehmigungspflichtig.

7. Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Als Inselplan außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches wird eine Fläche im Bereich "Die Heckerswiesen" Flur 22 Flurstück 19 (teilweise) für Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die im Inselplan liegende Ackerfläche ist durch Anpflanzung von Obstbäumen und der Entwicklung zu einer Extensivwiese in eine Streuobstwiese umzuwandeln.
Anforderung an die Pflanzqualität: Hst, STU 8-10, Mahd der Fläche ein- bis zweischürig, Mähgut ist abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 HBO)

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

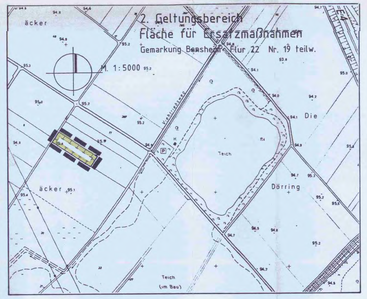
Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen o. ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedigungen in Form von Mauern etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich durchsichtige Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune und Mauern sind, soweit möglich, zu begrünen.

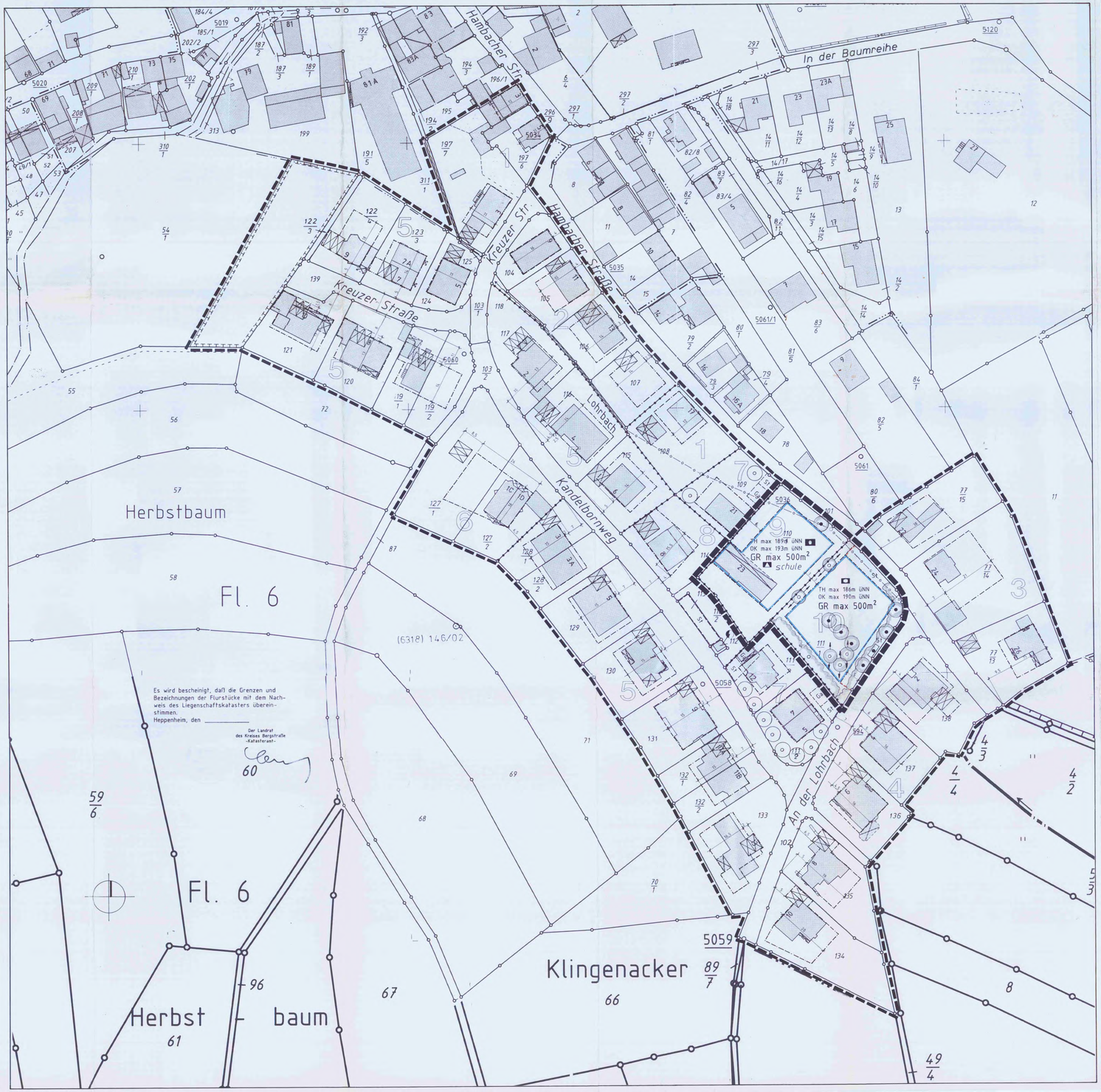
3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.



Legende nach § 2 Abs. 3 PlanzVO

- 9 = Kennziffer für Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Tabelle)
- OK = Maximale Oberkante baulicher Anlagen in m über NN
- TH = Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in m über NN
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- St / Ga = Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) oder Nebenanlagen
- Fläche für Garagen
- Kindergarten
- Schule
- Kinderspielplatz
- Unterirdischer / oberirdischer Bachlauf
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität
- Vermaßung in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BG 6, 4. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BG 6 und 1.-3. Änderung



Rechtsgrundlagen / 4. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.06.1996 u. 07.11.1996

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.1997

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.05.1997

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.06.1997

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.1997 bis 07.08.1997

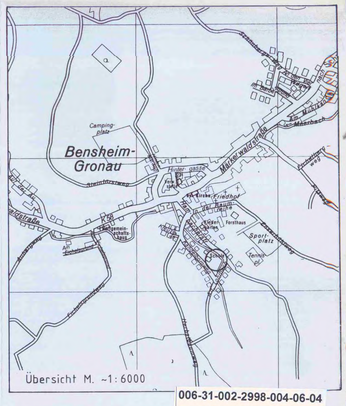
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken
Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 25.09.1997

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

Bensheim, den 28. OKT. 1997 — Born, Erster Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht gültend gemacht.
Verfügung vom 18. DEZ. 1997
Az.: IV/34-61d 04/01 Gronau-5
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 29.01.1998



006-31-002-2998-004-06-04

4. Änderung des Bebauungsplanes Bensheim-Gronau 6 (BG 6) -Lohrbach- mit integriertem Grünordnungsplan

STADT BENSHEIM Kirchbergstr. 18, 64625 Bensheim	Entwurfsverfasser: SE. Stadtentwicklungsamt:	Gezeichnet: 23.09.1996 HM Geändert: 30.06.1997 HM
		Maßstab: 1:500 (1:1.000) Blatt Nr.