Stadt Bensheim

Bebauungsplan BG 10 "Auf der Au - Neu" im Stadtteil Gronau

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Gronau, Flur 5, Flurstücke Nr. 13/2, Nr. 13/4, Nr. 13/7, Nr. 13/8, Nr. 13/9, Nr. 13/10, Nr. 14/8, Nr. 14/9, Nr. 14/10, Nr. 14/11, Nr. 15/2, Nr. 15/4, Nr. 15/5, Nr. 15/6, Nr. 15/7, Nr. 35/1 (tw.), Nr. 35/2, Nr. 35/3, Nr. 35/4, Nr. 36/1 (tw.), Nr. 49/2, Nr. 49/3, Nr. 49/4, Nr. 50/1 (tw.), Nr. 124/1, Nr. 125/1 (tw.), Nr. 126/1 (tw.), Nr. 127/3 (tw.), Nr. 127/4 (tw.), Nr. 158/63 (tw.), Nr. 166/2, Nr. 166/3, Nr. 166/4, Nr. 166/5, Nr. 166/6, Nr. 166/7, Nr. 166/8, Nr. 166/11, Nr. 166/12, Nr. 166/13, Nr. 166/14, Nr. 166/15, Nr. 166/16, Nr. 166/17, Nr. 166/18, Nr. 166/24, Nr. 166/25, Nr. 166/26, Nr. 166/27, Nr. 166/28, Nr. 166/29 und Nr. 166/30

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein „WA - Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Als Bezugshöhe gemäß § 18 BauNVO für die Höhenfestsetzungen (Traufwandhöhe und Firsthöhe) nach § 16 BauNVO wird die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte bestimmt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze, Carports und Garagen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

Im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen. Insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Rodungen im Bereich der Baugrundstücke zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Dachflächen sind mit einer Dachneigung zwischen 18° und 38° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteldgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).

2. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

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.

2. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

3. Bodendenkmäler

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Bodenschutz / Baugrund

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Wasser in die öffentliche Kanalisation Abwassergebühren auslöst. Daher wird empfohlen, auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

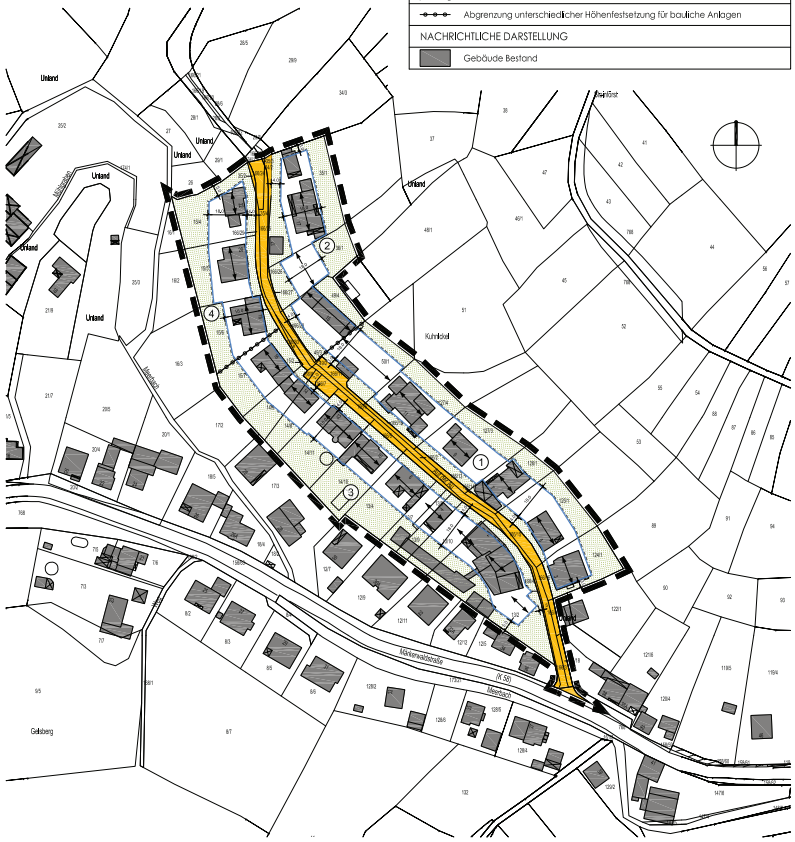
Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Dachform Dachneigung	First-höhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwand-höhe in m über Bezugspunkt 1)
1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E.D.	II	0,4	0,8	freigestellt 18 - 38° a.T.	14,50	10,00
2	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E.D.	II	0,4	0,8	freigestellt 18 - 38° a.T.	15,50	12,00
3	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E.D.	II	0,4	0,8	freigestellt 18 - 38° a.T.	11,00	7,50
4	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E.D.	II	0,4	0,8	freigestellt 18 - 38° a.T.	9,50	6,00

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE

WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	
Gebäude Bestand	



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 14.05.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 30.05.2009

Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 14.05.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 30.05.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 08.06.2009 bis 08.07.2009

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 02.06.2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 17.09.2009

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

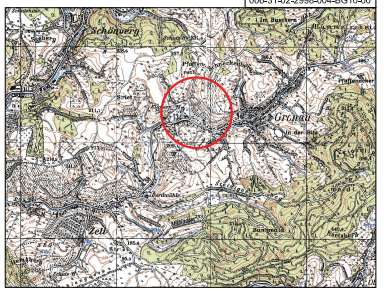
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 26.09.2009

Der Magistrat der Stadt Bensheim — Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel 006-31-02-2998-004-BG10-00



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BG 10 "Auf der Au - Neu" im Stadtteil Gronau

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	02.023
Datum:	September 2009	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	SF/BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestrasse 11 — 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: Info@s2lp.de
http://www.s2lp.de