



Stadt Bensheim

2. Änderung Bebauungsplan BH 1 "Im Leegel"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Hochstädten, Flur 8, Flurstücke Nr. 2/11, Nr. 2/12 und Nr. 3/108 (tw.).

LEGENDE

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Bestandshöhen gemäß Vermessungsbüro Hölzel

Gebäude Planung

Gebäude Bestand

Schutzgebiet: hier Landschaftsschutzgebiet

HINWEIS:

Neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung BH 1 "Im Leegel", 1. Änderung mit Rechtskraft vom 10.05.1974, existiert ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung BH 1 "Im Leegel" Erweiterung, 1. Änderung mit Rechtskraft vom 14.04.1990. Die hier vorliegende 2. Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan BH 1 "Im Leegel", 1. Änderung mit Rechtskraft vom 10.05.1974.

Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	maximale Gebäudehöhe	
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		Bau-fenster A	Bau-fenster B
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	offen	II	0,2	0,3	Flachdach	225,00 mÜNN	227,50 mÜNN

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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

Der Geltungsbereich ist gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Folgende nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen zu minimieren; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen.

Die notwendigen Maßnahmen für den Einbau der Zisternen sind auf Grundlage der DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen Teil 1 zu treffen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken (Stellplätze, Zuwegungen etc.) ist direkt über durchlässige Fugen zu versickern bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung abzuleiten.

Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag bzw. mit den bei einer Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hessischer Bauordnung einzureichenden Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht 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 zu 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.

3. Bodenverunreinigungen

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

PLANVERFAHREN

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch den Magistrat der Stadt Bensheim am 19.12.2007

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB mit Anschreiben vom 19.12.2007

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB mit Anschreiben vom 20.12.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 13.03.2008

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim, den 14.03.2008



Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

am 15.03.2008

Der Magistrat der Stadt Bensheim, den 17.03.2008

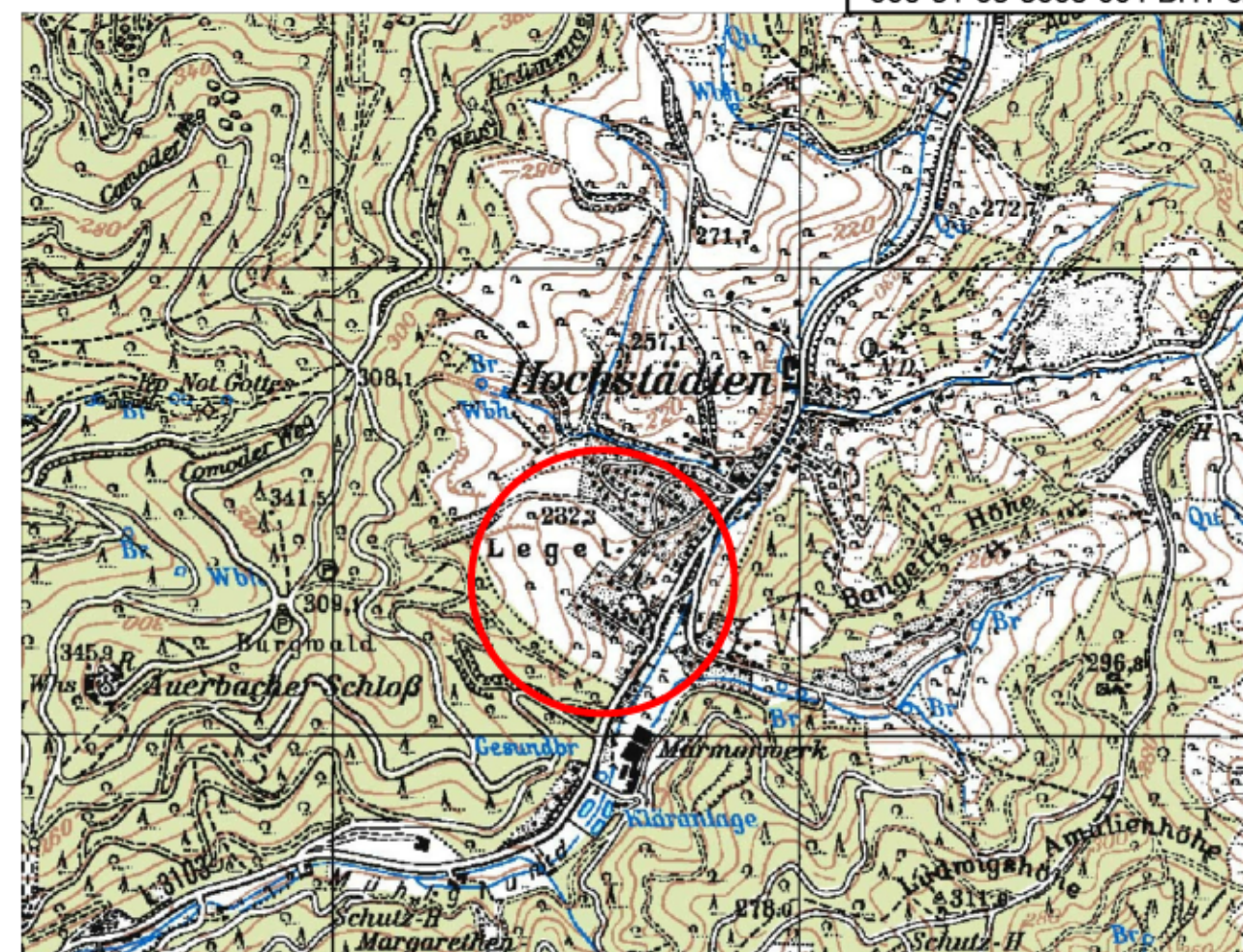


Unterschrift Erster Stadtrat

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
006-31-03-3005-004-BH1-02



Stadt Bensheim

2. Änderung Bebauungsplan BH 1 "Im Leegel"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 02.020
Datum: März 2008 Plan-Nr.: s_500
gez.: BJ geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de