Bebauungsplan BSch4B "Aufs Löchel stoßend"

Textliche Festsetzungen

Stand 11.11.2000

A *Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung BauNVO*

1.1 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen nach § 1 und § 4 BauNVO (WA) sind Nutzungen *mit Wohngebietscharakter. In diesen Gebieten sind Anlagen gemäß* § 4(3) Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Stellung der Gebäude
Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem *Planeintrag auszubilden.* § 9 (1) 2 BauGB

1.3 Maß der baulichen Nutzung
Für die Gebiete mit den Kennziffern 1, 2 und 5 gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bei einer Geschoßflächenzahl GFZ von 0,6. Für die Gebiete mit den Kennziffern 3, 4 und 6 ist eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. §§ 19, 20 und 23 BauNVO

1.4 Überschreitung der Baugrenzen
Die dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen können durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Tiefenausdehnung von 2 m überschritten werden, wenn ihre Länge im einzelnen nicht mehr als ein Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge. § 23 BauNVO

1.5 Höhenlage
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe der Traufwandhöhe (TWH), der Geschossigkeit und der Dachneigung gemäß Tabelle und Schnittzeichnung im Planteil festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe +/- 0.00m ist gleich der Oberkante fertiger Straßenbelag (= Straßenachse) der anbaufähigen Verkehrsfläche (erschließender Wohnweg), übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie *auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH, siehe Planteil) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den* Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberfläche der Dachhaut. § 18 BauNVO

1.6 Abweichende Bauweise
Im Bereich der abweichenden *Bauweise, bzw. der Doppelhäuser, ist eine* Grenzbebauung im Bereich des Baufensters zwingend festgesetzt. § 22 BauNVO

1.7 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen gemäß Planeintrag zulässig. § 14 i.V.m. § 23 (5) Bau NVO

B **Landschaftsplanerische Festsetzungen nach Baugesetzbuch § 9 (1) BauGB**

2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB, § 87 HBO

2.1.1 Niederschlagswasserbehandlung
Das Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist oberflächig abzuleiten und über eine begrünte Versickerungsmulde (s.u.) oberflächig zu versickern.

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

Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer ist dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtende, begrünte Versickerungsmulden einzuleiten und oberflächig zu versickern. Die 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 nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), sollte das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gesammelt (Zisternen, Fassungsvermögen mind. 50 l/m² horizontal projizierter Dachfläche) und als Brauchwasser genutzt werden (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.

2.1.2 Versickerungsmulde
Die am südwestlichen Gebietsrand festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zur Versickerung der Straßenabflüsse, sowie zur Gestaltung des neuen Ortsrandes wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten: Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung, Mahd einmal jährlich im September, Mähgut ist abzuräumen (sonstige Pflegemaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit sind zulässig). Baumpflanzung zur Ortsrandgestaltung gem. zeichnerischer Festsetzung, Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm 14/16.

2.1.3 Verkehrsgrün
Im Bereich der am nördlichen Gebietsrand festgesetzten öffentlichen Grünflächen (radwegbegleitende Grasböschung südlich der L3345, Begleitgrün nördlich der L3345) sind durch extensive Mahd (einmal jährlich im September, Mähgut ist abzuräumen) artenreiche Säume zu entwickeln, und südlich der L 3345 mit Laubbäumen I. Ordnung gem. zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen (aus gestalterischen Gründen sollten Platanen, Hst 16/18, verwendet werden).

2.1.4 Versiegelungsgrad und Oberflächengestaltung
Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege-, Platz- und Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu verfüllen, Fugenbreite mind. 2,5 cm). Überschüssiges Oberflächenwasser versiegelter Flächen ist in seitlich angrenzenden Grünflächen (Versickerungsflächen nach ATV A 138) zu entwässern. (i.V.m. § 87 HBO)

2.1.5 Sicherung des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern (getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht zu befahrenden oder zu belastenden Miete). Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen).

2.1.6 Externer Ausgleich
Zum Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensierbarer Eingriffe wird eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB im Bereich der Gemarkung Schwanheim, Flur 5, Flurst. Nr. 73 festgesetzt. Diese Fläche wird gem. § 9 (1a) BauGB als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Anm.:
Die Maßnahme (Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in extensiv genutztes Streuobst wurde bereits umgesetzt und als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 6 Abs. 5 HENatG dem Ökokonto der Stadt Bensheim gutgeschrieben.

2.1.7 Zuordnungsfestsetzung
Die gem. § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

2.2 Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

2.2.1 Straßenbäume
Im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Gebietes sind gem zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Dabei gilt: Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm 14/16, Arten s. beigefügte Artenliste. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern, mit einheimischen Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

2.2.2 Hausgärten
In den Hausgärten ist je Grundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen (Arten s. beigefügte Liste).

2.2.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen von Nebenanlagen sind bis 15° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10 cm).

2.2.4 Fassadenbegrünung
Zur Gestaltung des Ortsrands sind die nach Südwest ausgerichteten Fassaden in den Gebieten mit den Kennziffern 5 und 6 mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen.

Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 3 m Fassadenlänge ist mind. 1 Klettergehölz zu pflanzen.

Stützen von Bedachungen, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) 4 HBO
Mindestens 80 % der als nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesenen Grundstücksteile sind von Versiegelung völlig freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei beidseitiger Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

2.4 Öffentliches Grün
Die Flächen gemäß Planeintrag: entlang der L3345 und des Radweges (449/9), die Versickerungsmulde an der Südwestgrenze des Gebietes, die Grünflächen, mit und ohne Baumpflanzungen entlang und im Bereich der Wohnstraße und der Wohnwege werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sind von der Gemeinde zu pflegen und zu unterhalten.

2.5 Artenliste
Bei nicht weiter detaillierten Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden:

■ Bäume

Großbaum

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

kleiner Baum

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus domestica	-	Apfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling

Pflanzgröße:
Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 / 18
kl. Baum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16

■ Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus mono.	-	Weißdorn
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

Pflanzgröße:
verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

■ Fassadenbegrünungen

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera caprifolium	-	Geissblatt
Parthenocissus	-	Wilder Wein
Rosa	-	Kletterrosen

C **Nach der Hessischen Bauordnung HBO und Landesvorschriften**

3.1 Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 30° und mehr Schlepp- oder Spitzgauben zulässig. Flachdach- und Tonnengauben sind unzulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1.20 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig. § 87 HBO

3.2 Lagerung von Stoffen
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der unteren Wasserbehörde

anzuzeigen. HBO § 53 (3) Nr. 9

3.3 Einfriedungen
Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m zugelassen. Die Artenauswahl hat gemäß landschaftsplanerischer Festsetzungen zu erfolgen. Geschlossene Einfriedungen entlang der Radwegeparzelle 449/9 sind zu begrünen. § 87 HBO

3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) 1 HBO
Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel-, Ziegelähnliche- oder Betondachsteine in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zu verwenden. Glasierte, reflektierende Materialien sind unzulässig. Faserzement ist auch bei Nebengebäuden unzulässig.

Zur Fassadengestaltung sind nur helle, gedeckte Farben zu verwenden, grelle oder dunkle Farbtöne sind ausgeschlossen.

3.5 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampf-Lampen oder andere insektenunschädliche Lichtquellen zu verwenden. § 87 HBO

3.6 Auffüllungen
Die Oberflächen der Grundstücke sind in ihrer Höhenentwicklung so anzugleichen, daß ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zu angrenzenden Verkehrsflächen gegeben ist.

3.7 Nebenanlagen
Als Bedachung von Garagen und Carports sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zugelassen. § 63 HBO

D **Hinweise**

5.1 Wurzelschutz
Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu Versorgungskabeln aufweisen, oder die Versorgungsleitungen sind gegen Wurzeleinwirkung zu sichern. Pflanzmaßnahmen sollen deshalb mit dem zuständigen Versorger abgestimmt werden.

5.2 Grundwasserschwankungen
Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, in dessen Rahmen großflächige Grundwasserspiegelanhebungen vorgesehen sind. Mit Schwankungen des Grundwasserpegels ist zu rechnen. Zum Schutz vor Vernässung sind deshalb bauliche Vorkehrungen nötig. Im Planbereich ist unter ca. 1 bis 2 Meter Flutlehm von mittlerer Tragfähigkeit bis in größere Tiefe teils kiesiger Sand von meist guter Tragfähigkeit zu erwarten. Die Oberfläche des freien Grundwassers kann bis auf einen Flurabstand um ca. 2 Meter unter Gelände ansteigen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. –untersuchung.

5.3 Regenwasser
Bei der Versickerung von Oberflächenwasser sind die aktuellen und die möglicherweise zu erwartenden Grundwasserspiegel zu beachten. Die Versickerungsrate und die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind nur sehr ungenau vorherzusagen. Ausreichende Sicherheiten müssen eingerechnet werden. Ein Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel von mindestens 1,5m muss gewährleistet sein. Neben dem Grundwasserflurabstand und der Durchlässigkeit (Kf-Wert) des anstehenden Bodens unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich beabsichtigten Auffüllung, muss eine ausreichende Versickerungsfläche auf den einzelnen Wohngrundstücken nachgewiesen werden.

5.4 Stillgelegte Versorgungsanlagen
Auf den Grundstücken, welche die Wegeparzelle 460/16 tangieren, liegen stillgelegte Versorgungsanlagen, die bei einer Bebauung durch den Eigentümer selbst zu entfernen sind.

5.5 Lärmbelastung
Das Baugebiet liegt an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße. Es wird deshalb empfohlen, an der Straße zugewandten Seite, geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Anforderungen zum Schallschutz im Hochbau an die DIN 4109, Tabelle 8 sind einzuhalten.

5.6 Auffüllungsmaterial
Die geplanten Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material/Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z 0 gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 6.11.1997 –Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln)- unterschreitet.

5.7 Feuerwehr
Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei den Straßenausbauten zu beachten. HBO § 53 (3) Nr. 7

5.8 Denkmalschutz
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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

5.9 Sichtdreieck
Ein Sichtdreieck von 70m beiderseits der Einmündung der Wohnstraße D zur L3345 ist zu beachten.

5.10 Punkte zur temporären Müllsammlung
An den Einmündungen der Wohnwege A, B und C werden Flächen vorgesehen, an denen kurzfristig und vorübergehend Wertstoffonnen, Beutel etc. zur Abholung oder Entleerung abgestellt werden können.

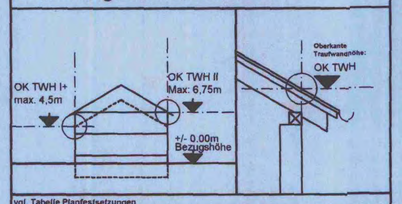
5.11 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren gelten nicht als besondere bauliche Anlagen, sofern diese Bauteile in die Gesamtgestaltung einbezogen werden.

5.12 Altlasten
Im Gebiet des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Rechtliche Grundlagen:
Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch BauGB, die Baunutzungsverordnung BauNVO, das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Hessische Bauordnung HBO, die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim in ihrer jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlußfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.

Der Eintrag der Grenzen ist ohne Gewähr. Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Erläuterung der Traufwandhöhen



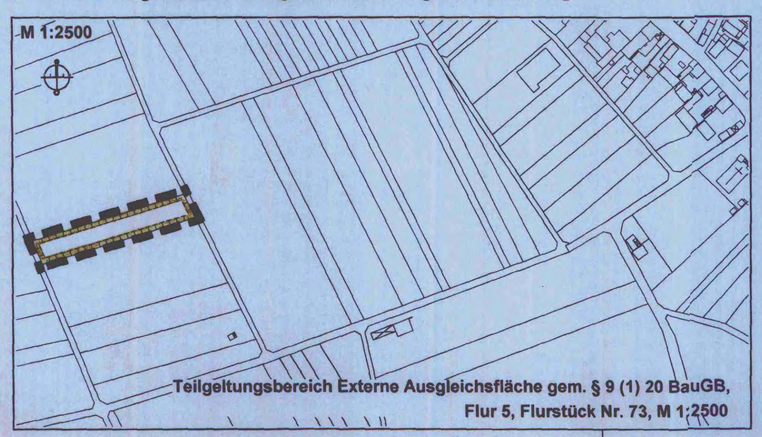
vgl. Tabelle Planfestsetzungen

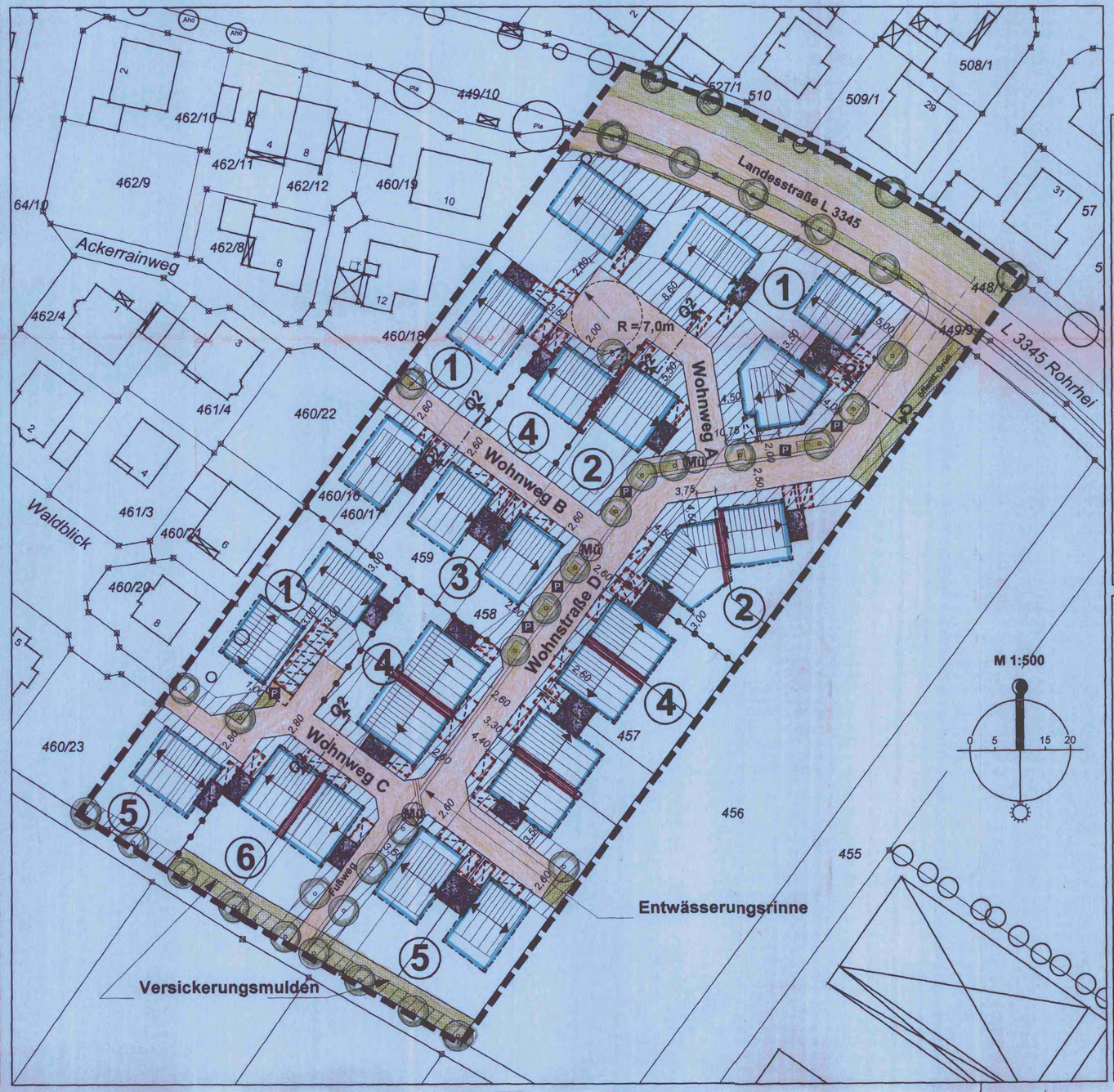
Oberkante Traufwandhöhe (OK TWH) wird zwingend (zwing.) oder maximal (max.) fixiert durch den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut und Vorderkante Außenwand.
Die Bezugshöhe +/- 0,00 wird fixiert durch die Oberkante des fertigen Straßenbelages(Straßenachse) anbaufähiger Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Eine Sockelhöhe kann fixiert werden durch Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFB EG).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB §9(1) ff	Bauweise BauNVO §22	Maß der baulichen Nutzung BauNVO §16 (2) ff				Angaben und Hinweise		Anmerkungen
	Wohnen Allgemein WA Vorwiegend Wohnen BauNVO § 4	Abstände und Abstandsflächen HBO § 6	Z : Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen, Traufwandhöhe	Grundflächenzahl BauNVO § 19	Geschoßflächenzahl BauNVO § 20	Dachneigung HBO § 87 (1)	Dachform	Grenzbebauung gemäß Planeintrag
1	WA	o	max. II	max. 6,75 m	0,3	0,6	25° - 45°	Sattel-, Walm-, versetzte Pultdächer	Einzelhäuser
2	WA	a	zwing. II	max. 6,75 m	0,3	0,6	40°	Sattel-, dächer	Doppelhäuser
3	WA	o	max. II	max. 6,75 m	0,35	0,7	35° - 45°	Sattel-, Walm-, versetzte Pultdächer	Einzelhäuser
4	WA	a	zwing. II	max. 6,75 m	0,35	0,7	40°	Sattel-, dächer	Doppelhäuser
5	WA	o	max. I+D *	max. 4,5 m	0,3	0,6	35° - 45°	Sattel-, Walmdächer	Einzelhäuser
6	WA	a	zwing. I+D *	max. 4,5 m	0,35	0,7	40°	Sattel-dächer	Doppelhäuser

* I + D = Ein Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig





Planlegende
gemäß Planzeichenverordnung PlanzVO

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze Gebiete unterschiedlicher Nutzung
- 2 — Kennziffer von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- P — Privater Stellplatz auf dem Grundstück
- öffentliche Parkfläche P
- Vorgabe der Firstrichtung
- Anzupflanzende Bäume
- Öffentliche Grünfläche
- Bebauungsvorschlag im Baufenster
- Garagen / Carport
- MÜ — Müllsammelpunkt im öffentl. Straßenraum
- Bereiche, deren Höhenniveau an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen ist

Verfahrensvermerke
Gemäß BauGB

Aufstellungsbeschluß
Des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am: 16.12.1999

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am: 10.06.2000

Billigung des Bebauungsplanentwurfes
Und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am:

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am: 17.02.2001

Öffentliche Auslegung
Des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom: 26.02.2001 bis 26.03.2001

Bis zum:

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

Satzungsbeschluß
Durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am: 13.06.2001

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
Bensheim, den: 06.07.2001

Born, Erster Stadtrat

Rechtskräftig
Durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) am: 23.06.2001

Born, Erster Stadtrat

Aus dem Bergsträßer Anzeiger vom 16.11.2001

Amtliche Bekanntmachung
des Magistrats der Stadt Bensheim

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bensheim
Diese Bekanntmachung ersetzt die Bekanntmachung vom 10. 11. 2001
Bebauungsplan BSch 4 B „Aufs Löchel stoßend"/1. Teilbereich; hier: Änderung der Satzung nach § 87 Hessischer Bauordnung (HBO)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihren Sitzungen am 27. 9. 2001 und am 1. 11. 2001 je eine Änderung der Satzung nach § 87 HBO zum Bebauungsplan BSch 4 B „Aufs Löchel stoßend"/1. Teilbereich beschlossen.
Die Satzung enthält nunmehr folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
C. Nach der Hessischen Bauordnung HBO und Landesvorschriften
3.1 Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 30° und mehr Schlepp- und Spitzgauben zulässig. Flachdach- und Tonnengauben sind unzulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig. § 87 HBO
3.2 Lagerung von Stoffen.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. HBO § 53 (3) Nr. 9
3.3 Einfriedungen
Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Die Artenauswahl hat gemäß landschaftsplanerischer Festsetzungen zu erfolgen. Geschlossene Einfriedungen entlang der Radwegeparzelle 449/9 sind zu begrünen. § 87 HBO
3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) HBO
Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel-, ziegelähnliche oder Betondachsteine in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zu verwenden. Faserzement ist auch bei Nebengebäuden unzulässig.
Zur Fassadengestaltung sind nur helle, gedeckte Farben zu verwenden, grelle oder dunkle Farbtöne sind ausgeschlossen.
3.5 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenschädliche Lichtquellen zu verwenden. § 87 HBO
3.6 Auffüllungen
Die Oberfläche der Grundstücke sind in ihrer Höhenentwicklung so anzugleichen, dass ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zu angrenzenden Verkehrsflächen gegeben ist.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.
Die Änderung der Satzung nach § 87 HBO zum Bebauungsplan BSch 4 B „Aufs Löchel stoßend"/1. Teilbereich wird hiermit gemäß der Hauptsatzung der Stadt Bensheim veröffentlicht.
Bensheim, den 13. November 2001

Der Magistrat der Stadt Bensheim
Strauch, Bensheim

Stadt Bensheim

Bauleitplanung

"Aufs Löchel stoßend", BSch4B
mit integriertem Grünordnungsplan

Gemarkung Schwanheim, Flur 1 M.: 1:500

Magistrat der Stadt Bensheim
Rathaus
64625 Bensheim

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE

bfl Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 - 64625 Bensheim - Tel. 06251 / 64252 - Fax 65229
Bearbeiter: Dipl.-Ing. W. Hohenadel

Planungsstand: ~~17/11/2000~~ 09/05/2001
Plangröße: S - 284
Gezeichnet: 006-31-002-3057-004-04B-00_1T