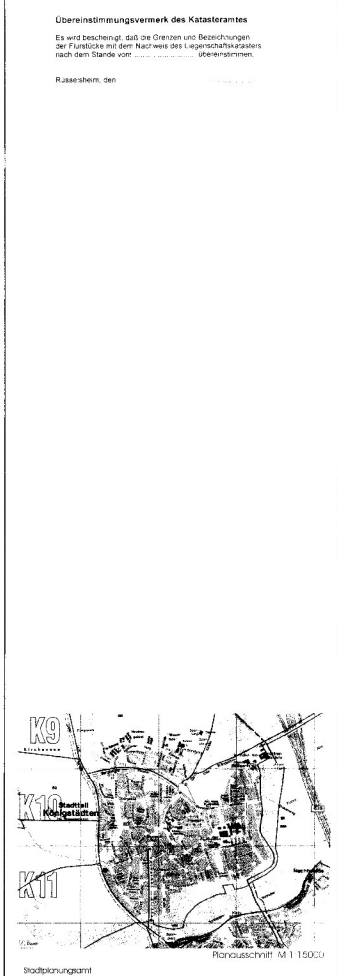


- ### Legende
- Füllformen der Nutzungskategorie**
 1-MISCH (MISCHNUTZUNG) 2-ZAH OBERVORDERSTREIFEN
 3-BAU 4-MISCHMISZAL
 5-GRFH 6-GRFH
 7-GRFH
- Art der baulichen Nutzung**
 (1.5.2014) (1.9.2015) (1.8.2016) (1.10.2017) (1.10.2018)
 Sondergebiet (1.11.2018) BAUVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 (1.5.2014) (1.9.2015) (1.8.2016) (1.10.2017) (1.10.2018)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (1.10.2018) BAUVO
- Höhenlage baulicher Anlagen** (1.9.2015) BAUVO (1.10.2018)
 max TH
 max FH
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (1.10.2018) BAUVO
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 Baugruppe (1.9.2015) (1.10.2018) (1.10.2018) (1.10.2018)
 Hauptflächennutzung, Stellung baulicher Anlagen (1.9.2015) (1.10.2018)
- Dachformen**
 SD 20°-35°
 Satteldach mit Dachneigung 20°-35°
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen/Steilplätze**
 (1.9.2015) (1.10.2018) (1.10.2018)
- Steilplätze**
 SW
 Einbau/Ausführung
- Einbau/Ausführung**
 Einbau/Ausführung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (1.9.2015) (1.10.2018) (1.10.2018)
- Einfahrt/Ausfahrtbereich**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 GAS
 WASSER
 REGENWASSER
 SCHWABWASSER
 STROM
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Moosflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (1.9.2015) (1.10.2018) (1.10.2018)
- Neupflanzung Bäume**
 private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche 'Bolsplatz'
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen/Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.9.2015) (1.10.2018) (1.10.2018)
- Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des Geltungsbereiches des VEP
 private Stassenverkehrsfläche
 private Fußwegflächen
 Angaben Oberkante geplanter Gelände
 Angaben Oberkante natürliches Gelände
- Sonstige Darstellungen**
 Bemäuerung
 Umräuschungszone H=2,0m
 Grundstücksgrenzen
 Kartestergutlage M:1:500

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### Vorbereitender Bebauungsplan Nr. V-E 1 Bez. "Bensheimer Straße" in Königstafel/Königsheim
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1 m Bereich des Standortpunktes sind ausschließlich Lebensmittelbetriebe als "Leben, Geschäfte" oder SB-Markt zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf 1 festgesetzt.
 (1.10.2018) BAUVO
- 2.2 Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 m über GfH an der Einfahrt festgelegt. Aus Ausnahme können untergeordnete Traufen im ausgebauten Dachbereich auf maximal 9,0 m über GfH erhöht werden
- 2.3 Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der äußeren Fassadenkante mit der Dachtraufe (SB-Abt. 4 HGB)
- 2.4 Die Firmhöhe wird auf maximal 10,0 m über GfH an der Einfahrt festgelegt
- 3. Steilplätze**
 3.1 Die Einrichtung von Steilplätzen ist nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig
- 3.2 Die für das Wohnen notwendigen Steilplätze sind als geplant auf dem Vorhaben Grundriss nachzuweisen
- 4. Grünbereichliche Festsetzungen**
 4.1 Die nicht überbaubaren Grünflächen sind nicht für Bodenbearbeitung (Pflanzung, Anpflanzung, Fährtrassen, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Webewanlagen u.ä.) benutzt werden, sind grundsätzlich zu erhalten und dauerhaft zu erhalten. Bei Flächenmaßnahmen sind folgende standorttypische Geestarten vorrangigweise zu verwenden:
 Baum: Acor compans, Faidorn (F), Acer glaberrimum, Erle, Cornus alba, Hainbuche (H), Fraxinus excelsior, Esche, Quercus robur, Stieleiche, Picea abies, Traubeneiche
 Sträucher: Hainbuche (H), Haindorn (H), Cornus sanguinea, Hase, Cornus avellana, Viburnum (V), Crataegus laevigata, Liguster (L), Quercus ilex, Gemeine Hainbuche, Pyrus malus, Schlehe (S), Viburnum opulus, Schneeball, Salix cinerea, Dornrose
- 4.2 Je 4 Steilplätze ist ein Baum aus der o. g. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang bei der Pflanzung muss mindestens 15 cm gemessen (15 cm Höhe) betragen
- 4.3 Der Steilplatz auf Flurstück 17/19 ist in Form eines nicht befestigten, intensiv durchwurzelten, pfanzungsreichen, ununterbrochen aus der gibt ist als Pflanzensubstrat
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 87 HGB i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**
1. Als Dachform ist das symmetrische Satteldach zulässig. Für untergeordnete Dachziele ist die Form frei wählbar
2. Die Dachneigung ist zwischen 20° - 35 Grad zulässig
3. Die Fassade im Obergeschoss ist durch Ranganlagen und Putzabläufe zu gliedern und zu gestalten
4. Webewanlagen sind Gebäude und im Eingangsbereich, innerhalb der Gefahrenfläche und an der anfallenden Außenfassade zulässig
5. Müllbehälter sind nach geeigneter Maßnahme (z. B. Eingrünung, Einbaukasten) der Sicht zu entziehen
6. Sammelbehälter für Einkaufswagen sind nur im Eingangsbereich und in der Planung zulässig
7. Die Parkplätze sind mit Luft- und wasserdurchlässigen Belag auszuführen, soweit zum Schutz des Grundwassers nicht andere Ausführgestaltungen erforderlich sind
- III. Nechrichtliche Übernahme / Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
1. Einzelheiten zur Grundstücksklassifizierung und etwaige Ausweichungen davon sind gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Baurechtsverfahrens zum Vorhaben und Erschließungsplan
- IV. Rechtsgrundlagen ab 01.01.1998**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 241 ff.), in seiner ab 01.01.1998 geltenden Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I, S. 152), in der jeweils geltenden Fassung vom 22.04.1999 (BGBl. I, S. 466)
 Verordnung über die Ausweisung der Baubereiche und die Darstellung der Planbereiche - Planbereichsverordnung 1990, Planz. 90 in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 26)
 Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1969 (GVBl. S. 66) (Hess. Bauordnung vom 20.12.1969 (GVBl. S. 77) - 78)
 Hessische Gemeindeordnung vom 21.04.1989 (GVBl. S. 234)
 Hessisches Naturschutzgesetz in der ab 19.09.1988 geltenden Fassung (GVBl. S. 300), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1996 (GVBl. S. 775)



Bearbeitung der vorliegenden Planung

Stadtplanungsamt: Amtsbereich:

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Vorbereitenden Bebauungsplans am 26.05.1998
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für Russelshem Echo und Marsplatz am 02.06.1998

Der Magistrat der Stadt Russelshem: Russelshem, den 02.07.1999, der: Loyer, Stadtrat

Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung über die Unterrichtung in Russelshem Echo und Marsplatz am 02.06.1998
 Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am 10.09.1998

Der Magistrat der Stadt Russelshem: Russelshem, den 07.10.1998, der: Nevers, Stadtrat

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.1998
 Bekanntmachung der Auslegung in Russelshem Echo und Marsplatz am 07.01.1999

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 18.01.1999 bis 24.02.1999

Der Magistrat der Stadt Russelshem: Russelshem, den 09.12.1998, der: Loyer, Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Sitzung beschlossenen gem. § 12 BauGB vor der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.1999

Der Magistrat der Stadt Russelshem: Russelshem, den 04.06.1999, der: Oelchke, Stadtrat

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 10 Absatz 2 BauGB

Bekanntmachung

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung in Russelshem Echo und Marsplatz am 27.06.99

Der Magistrat der Stadt Russelshem: Russelshem, den 27.06.1999, der: Nevers, Stadtrat

Bekanntmachung

Der Magistrat der Stadt Russelshem: Russelshem, den 27.06.1999, der: Nevers, Stadtrat

Verfahren Nr. V + E 1 „Bensheimer Straße“