STADT BENSHEIM

BA 28

BEBAUUNGSPLAN EHEM. PIONIERKASERNE

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253)

BESTEHEND AUS -1- BLATT PLANTEIL IM M¹1:1000 UND GRUNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN VOM

PLANFESTSETZUNGEN

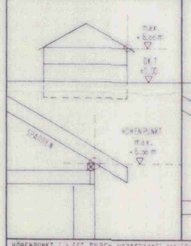
(GEM. § 9 BauGB UND DER VERORDNUNG ZU § 2 Abs. 5 BauGB)
ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE – GEMÄSS BauNVO VOM 26.06.62, IN DER FASSUNG VOM 15.09.77 BGBL. I, S. 1763

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAU-WEISE	MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG						ANGABEN UND HINWEISE			ANMERKUNGEN
		BAUWICHE ABSTÄNDE UND ABSTANDSFLÄCHEN GEM. §§ 7 & 8 HBO	(Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL	MINDEST-GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	DACH-NEIGUNG	DACH-FORM	
			HAUPTGEBÄUDE		GARAGEN BZW. NEBENANLAGEN (VGL. § 14 BauNVO)		EINGESCHRÄNKT DURCH FESTLEGUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE					
		O=OFFEN g=GESCHLOSSEN	MAX.	ZWING.	MAX.	ZWING.	GRZ	GFZ	QM	GRAD		
1	WA	E	II	—	I	—	0.30	0.60	485.0	30-45	SATTEL WALM	
2	WA	E	II	—	I	—	0.35	0.60	399.0	25-45	SATTEL WALM	
3	WA	E	II	—	I	—	0.35	0.70	444.0	25-45	SATTEL WALM	
4	WA	g	II	—	I	—	0.40	0.80	208.0	35	SATTEL	
5	WA	g	II	—	I	—	0.40	0.80	161.0	35	SATTEL	
6	WA	D	II	—	I	—	0.35	0.60	435.0	35	SATTEL WALM	
7	WA	E	II	—	I	—	0.35	0.70	388.0	20-40	SATTEL WALM	
8	WA	O	III	—	I	—	0.25	0.75	3338.0	20-40	SATTEL	

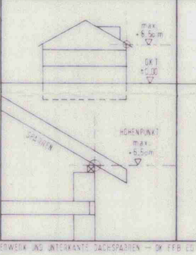
ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNG

1.0 FESTSETZUNG DER TRAUFHÖHEN

1.1 ZU DEN KENNZIFFERN 1-2-3-6-7



1.2 ZU DEN KENNZIFFERN 4-5



2. GARAGENANLAGEN (ANGABEN DER HESS. BAUORDNUNG SIND ZU BEACHTEN)

2.1 ZU ANGEBAUTEN Ga

FÜR JE ZWEI PKW-GARAGEN (PRO GRUNDSTÜCK) MIT EINER GRENZWANDFLÄCHE VON MAX. 6.50 m LÄNGE UND MAX. 2.50 m HÖHE IST GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG.
VGL. HIERZU DIE IM PLANTEIL ANGEDEBENE GARAGENSTELLUNG

2.2 ZU FREISTEHENDEN Ga UND GGa

ES SIND NUR BEDACHUNGEN MIT GENEIGTEN DÄCHERN ZULÄSSIG. DACHNEIGUNG 15 – 35 GRAD. DIE DACHNEIGUNG IST BEI DOPPELGARAGEN ODER BEI AN-EINANDERLIEGENDEN GARAGEN-GRENZBEBAUUNG – GLEICH ZU GESTALTEN.

HÖHENPUNKT FIRST DURCH VORDERKANTE MAUERWERK AN UNTERKANTE DACHSPAREN – OK FFB EG = 0.45 m ÜBER OK STRASSE – OKT = OBERKANTE TERRAIN / ERDREICH – Ga = GARAGE – GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGEN

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 NACH BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO):

1.1 BETRIFFT NUR DIE GRUNDSTÜCKE 29 + 30: DIE BEBAUUNG DER GENANNTEN GRUNDSTÜCKE IN GRENZBEBAUUNG IST ZULÄSSIG, VGL. HIERZU PLANTEIL UND TABELLE.

2.0 NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO):

2.1 FLÄCHEN ZWISCHEN ÖFFENTLICHEM VERKEHRSRAUM UND BAUGRENZE (= VORGARTENFLÄCHEN) SIND – MIT AUSNAHME DER NOTWENDIGEN ZUWEGUNGEN – ALS MINDESTENS 2.50 m. BREITE, ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

2.2 EINFRIEDIGUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN SIND STRASSENSEITIG NICHT ZULÄSSIG.

2.3 FÜR WEITERGEHENDE EINFRIEDIGUNGEN (GRUNDSTÜCK ZU GRUNDSTÜCK) GELTEN DIE BESTIMMUNGEN DER HESSISCHEN BAUORDNUNG.

2.4 VON DEN ÜBRIGEN – NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN – SIND MIND. 70% ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

2.5 BETRIFFT NUR DIE BAUGEBIETE MIT DER KENNZIFFER 4 + 5:

2.5.1 DIE TRAUFHÖHE DER GEBÄUDE IST ZWINGEND AUF + 6.50 m. ü. OK. TERRAIN FESTGELEGT. (VGL. ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN, DARSTELLUNG 1.2)

2.5.2 DIE TRAUFHÖHE FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN BETRÄGT BINDEND 2.50 m. ü. OK. TERRAIN. DIE DARSTELLUNG "ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN", 2.2 IST ZU BEACHTEN.

2.5.3 WERDEN KEINE GARAGEN, SONDERN NUR STELLPLÄTZE ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN ODER SEITLICH DAVON ERRICHTET, SO IST ZUMINDEST STRASSENSEITIG EINE MAUERSCHEIBE MIT DURCHFAHRT ZU ERSTELLEN, DIE HÖHE BETRÄGT BINDEND 2.50 m. ü. OK. TERRAIN. DIE GESTALTUNG DER MAUER/DURCHFAHRT IST DEN NACHBARGARAGEN ANZUPASSEN.

3.0 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN: ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOT

3.1 GRUNDSÄTZE: (a) ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND IST VOR BESCHÄDIGUNGEN, INSBESONDERE WÄHREND DER ERSCHLIESSUNGSPHASE ZU SCHÜTZEN;
(b) JE WEGE- ODER STRASSENVERBINDUNG IST NUR EINE BAUMART FÜR NEUPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZU VERWENDEN.

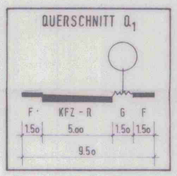
3.2 ARTENAUSWAHL:
(a) für die Verbindungsspange zwischen Fröbelstraße und Karl-Marx-Straße: Baumhasel (Corylus colurna)
(b) für den Platz an der Verbindungsspange: Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
(c) für die Karl-Marx-Straße: Holl. Linde (Tilia intermedia)
(d) für den Bereich Saarstraße: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
(e) an Wohnwegen: Säulenhainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'); Zierdorn (Crataegus carrierei) im Pflanzbeeten auch Feldahorn (Acer campestre)

3.3 PFLANZZEITPUNKT: BAUMPFLANZUNGEN SIND BESTANDTEIL DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND IM ZEITLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DIESEN AUSZUFÜHREN.

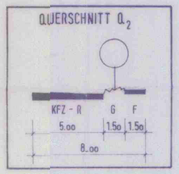
3.4 HINWEIS: PFLANZSTANDORTE FÜR BÄUME SIND IM RAHMEN DER DETAILPLANUNG GERINGFÜGIG VERSCHIEBLICH, JEDOCH SOLL DAS GESTALTUNGSKONZEPT BEIBEHALTEN UND DIE ANZAHL DER BÄUME NICHT VERRINGERT WERDEN.

ERSCHLIESSUNG

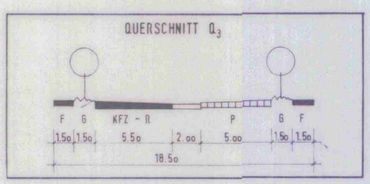
QUERSCHNITT Q_1



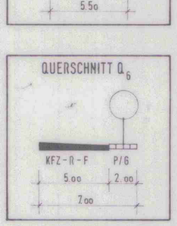
QUERSCHNITT Q_2



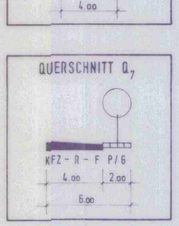
QUERSCHNITT Q_3



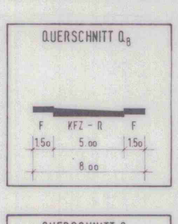
QUERSCHNITT Q_4



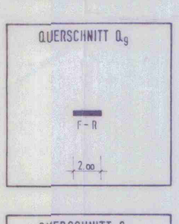
QUERSCHNITT Q_5



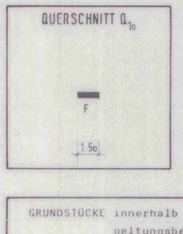
QUERSCHNITT Q_6



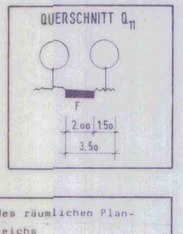
QUERSCHNITT Q_7



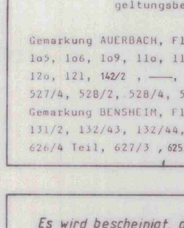
QUERSCHNITT Q_8



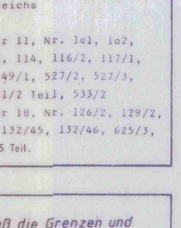
QUERSCHNITT Q_9



QUERSCHNITT Q_{10}



QUERSCHNITT Q_{11}



GRUNDSTÜCKE innerhalb des räumlichen Plangeltungsbereichs

Gemarkung AUERBACH, Flur 11, Nr. 1o1, 1o2, 1o5, 1o6, 1o9, 11o, 113, 114, 116/2, 117/1, 12o, 121, 142/2, —, 149/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/2, 528/4, 531/2 Teil, 533/2
Gemarkung BENSHEIM, Flur 18, Nr. 126/2, 129/2, 131/2, 132/43, 132/44, 132/45, 132/46, 625/3, 626/4 Teil, 627/3, 625/5 Teil.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den 29. Sept. 1987
KATASTERAMT

BEBAUUNGSPLAN M¹1:1000

STRASSENHÖHEN [m ÜBER NN]

1	105,13
2	103,50
3	102,60
4	102,30
5	104,41
6	103,80
7	103,62
8	101,60
9	101,80
10	101,30

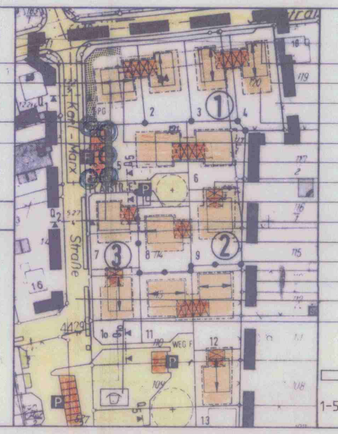
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANGABEN FÜR REIHENHÄUSER

PARZELLENNR.	CA. QM
29	435
30	443
37	266
38	198
39	229
40	161
41	176
42	174
43	585
44	264
45	261
46	256
47	347
48	343
49	228
50	212
51	208

LEGENDE

GRÜNFLÄCHE hier: PRIVATE GRÜNFLÄCHE PG
GRÜNFLÄCHE hier: ÖFFENTL. GRÜN / VERKEHRSGRÜN ÖG
ERHALTUNGSGEBOT: BÄUME
PFLANZGEBOT: BÄUME
STRASSENHÖHEN (SIEHE AUFLISTUNG OBEN) 1-10

DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE IST DURCH BAUGRENZEN/BAULINIEN FESTGESETZT. DIE BAUGRENZEN/BAULINIEN KÖNNEN DURCH VORBAUTEN WIE Z.B. ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN UND DERGLEICHEN IN EINER MAXIMALEN AUSDEHNUNG VON 1.50 M ÜBER DIE BAUGRENZEN HINAUS ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELNEN NICHT BREITER ALS 5.00 M SIND.
DIESE REGELUNG GILT NICHT IM BEREICH VON 3.00 M ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE.



LEGENDE

- BAULINIE (ROT)
- BAUGRENZE (BLAU)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FIRSTRICHTUNG
- STRASSENQUERSCHNITT (siehe unter ERSCHLIESSUNG)
- GARAGE Ga
- ÖFFENTL. PARKEN (BESUCHER)
- ÖFFENTL. GRÜN
- KENNZIFFER
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES PLANGELTUNGSBEREICHS
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE MIT VER- u. ENTSORGUNG
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN GGa
- STELLPLÄTZE ST
- PRIVATE ZUFAHRTSFLÄCHEN ZU DEN STELLPLÄTZEN/GARAGEN
- 1-51 LFD. BAUPLATZNUMMERN

PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DER STADTV. VERS. BESCHLOSSEN AM

SIEGE UNTERSCHRIFT

ALS ENTWURF IN DER STADT-VERS. BESCHLOSSEN AM 20. JUNI 1991

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

AUSLEGUNG
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 15. JULI 1991 BIS ZUM 16. AUG. 1991 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

BESCHLUSS
NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB INGER STADT-VERS. BESCHLOSSEN AM 02. OKT. 1991

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

GENEHMIGUNG
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BauGB GENEHMIGT

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN TRITT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT UND IST SEIT DEM 19. NOV. 1991 RECHTSVERBINDLICH. (§ 12 BauGB)

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET DER EHEM. PIONIERKASERNE

BA 28
1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHT M¹ 1:12500

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT:

PLANUNGSBÜRO STADT · HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL.-ING. GERHARD MANTKE
DIPL.-ING. THK LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
D-6140 BENSHEIM/BERGSTRASSE
SCHLANGENGASSE 7 · 06251/61884

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Muhlinghaus
Hauptstr. 52 Tel. 06251-64252
6140 BENSHEIM 1

PLANUNGSSTAND: 24-02-87 Wa
GEÄNDERT: 04.11.87 RA 24.04.91 AGu.

PLANGRÖSSE: 79 x 93⁵ cm