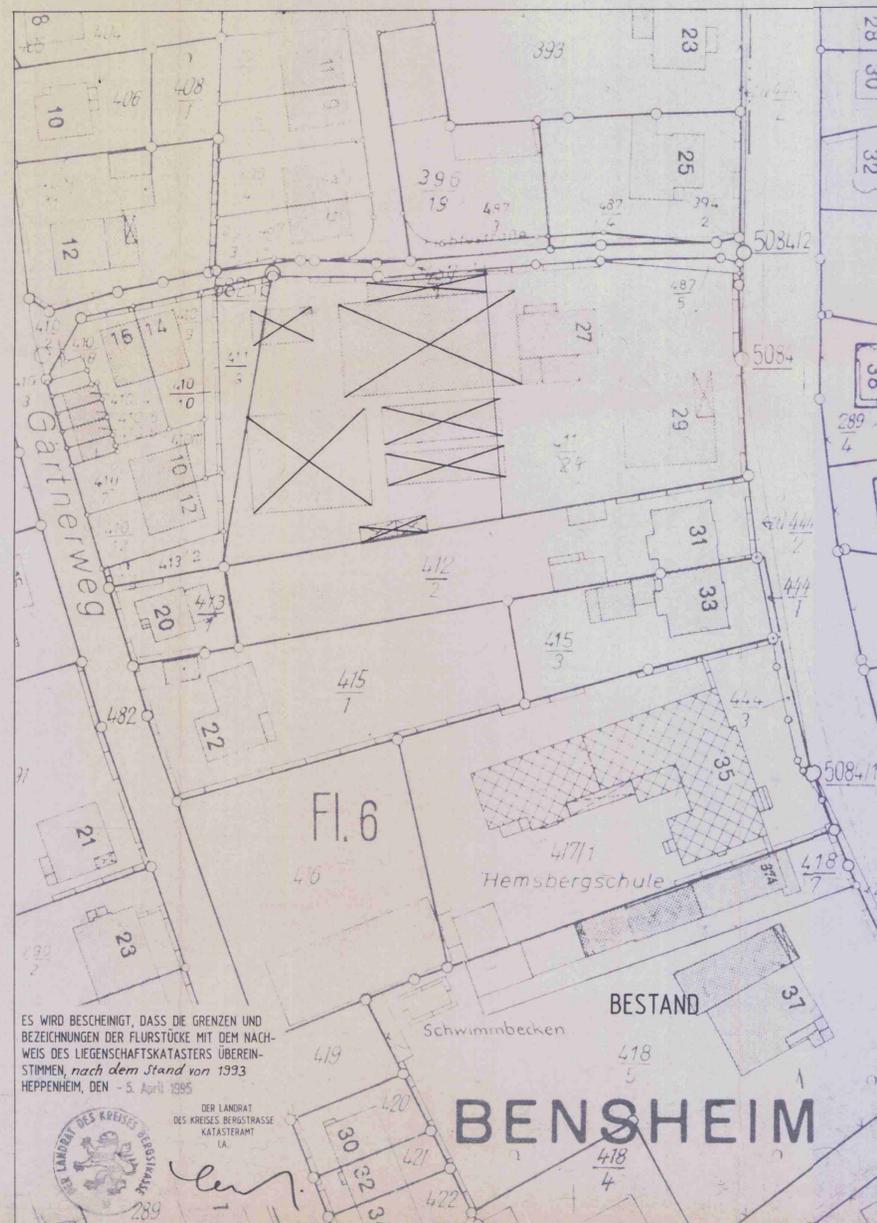


NACH § 2 ABS. 3 PLANZV 1990

- LEGENDE**
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETS
  - ..... ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - 1 KENNZIFFER
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAULINIE, BAUGRENZE
  - STELLUNG DER GEBÄUDE
  - GARAGE/DOPPELPARKER, ST. STELLPLATZ
  - ZUFAHRFLÄCHE, ZUFAHRT
  - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  - ZU PFLANZENDE BÄUME
  - VORHANDENE GEBÄUDE
  - ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
  - SAMMLER VORHANDEN
  - 100.79 KANALDECKEL MIT NN-HÖHE
  - SAMMLER GEPLANT
  - SPIELPLATZ F. KLEINKINDER
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
  - ZU ERHALTENDE BÄUME



ES WIRD BESCHENKT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN, NACH DEM STAND VON 1933  
HEPPENHEIM, DEN 5. APRIL 1995



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**  
GEMÄSS § 9 BauGB UND BauVO ALS SATZUNG NACH § 5 HGO SOWIE § 87 HBO

1	WR	II			
	GRZ	0,4		GFZ	0,8
	DOPPELHAUS			SD 30°-45°	
TWH MAXIMAL 6,70m ÜBER OK WOHNWEG					

2	WR	II			
	GRZ	0,4		GFZ	0,8
	HAUSGRUPPE KETTENHAUSER			SD 30°-45°	
TWH MAXIMAL 6,70m ÜBER OK WOHNWEG					

**GAUPENFORM UND -GRÖSSE**

**AUSNAHMEN**  
DIE FESTGELEGTE BAULINIEN UND BAUGRENZEN KÖNNEN DURCH ERKER, BALKONE UND WINTERGÄRTEN GERINGFÜGIG ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELNEN NICHT BREITER ALS 3,50m, NICHT TIEFER ALS 2,50m SIND UND IN DER SUMME NICHT MEHR ALS 1/4 DER BAUKÖRPERLÄNGE BETRAGEN.

**Landespflegerische Festsetzungen**

- Für das reine Wohngebiet "BO-5C" wird eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,4 festgesetzt.  
Definition: Die Bodenfunktionszahl - BFZ - gibt an, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche sein muß, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteil für die Grundwasserqualität möglich sein soll. Auf die BFZ werden angerechnet:
  - Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf ursprünglicher, nicht versiegelter oder fachgerecht entsiegelter Bodenoberfläche mit dem Faktor 1,0 uneingeschränkt dies gilt dies für mindestens 15% der Grundstücksfläche (entspricht BFZ 0,15);
  - begrünte, d.h. mit einer mindestens 10 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- bzw. Substratschicht versehene Dachfläche mit dem Faktor 0,7;
  - mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Freiflächen mit dem Faktor 0,3.
- Für das reine Wohngebiet wird eine Grünvolumenzahl (GVZ) von 0,4 festgesetzt.  
Definition: Die Grünvolumenzahl - GVZ - gibt an, wie groß das durchschnittliche Grünvolumen einer Grundstücksfläche sein muß, d.h. wieviel Kubikmeter Grünvolumen sich durchschnittlich auf einem Quadratmeter Grundstücksfläche entwickeln sollen.  
Beim Nachweis sind standortgemäße Laubgehölze berücksichtigt. Je Gehölztyp wird dabei folgendes definierte Volumen an gerechnet: Je großkroniger Baum (B in der Tabelle zu Pos. 5) ein Volumen von 100 cbm, je kleinkroniger Baum (kB in der Tabelle) 25 cbm, je Strauch (S in der Tabelle) 5 cbm, je lfd. m geschüttete Hecke 1 cbm. Für nicht in der Tabelle genannte einheimische Laubgehölze ist die Berechnung sinngemäß durchzuführen. Für jeden Quadratmeter krautige Vegetation werden 0,5 cbm, je Quadratmeter Rasen 0,25 cbm im Nachweis berücksichtigt.
- Zur Erfüllung der in Pos. 1 und Pos. 2 geforderten Begrünung sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten zu verwenden. Folgende Gehölzauswahl kann u.a. verwendet werden (B = Baum, kB = kleinkroniger Baum, S = Strauch):
 

<b>Bäume</b>	<b>Kleine Bäume/Obstgehölze</b>	<b>Sträucher</b>
B Acer platanoides Spitzahorn	kB Acer campestreFeldahorn	S Cornus sanguineaRoter Hartriegel
B Quercus robur Stieleiche	kB Corylus colurna Baumhasel	S Coryllus avellana Hasel
B Sorbus aucuparia Eberesche	kB Malus silvestrisWildapfel	S Crataegus monogyna Weißdorn
B Tilia spec. Linde	kB Prunus aviumVogelkirsche	S Euanimus europaeusPfaffenhütchen
B Sorbus domestica Speierling	kB Pyrus communisWildbirne	S Ligustrum vulgare Liguster
kB Carpinus betulusHainbuche	kB Obstbäume (Hochstamm)	S Prunus spinosa Schlehe
kB Prunus padusTraubenkirsche	kB lokale Mostobstsorten	S Rosa canina Hundsrose
kB Sorbus aria Vogelbeere	Beeberbacher Tafelapfel	S Rosa rubiginosa Weinrose
	z.B. Odenwälder Kurzstiel,	S Viburnum lantanaGew. Schneeball
- Für Baumpflanzungen im Straßenraum sind geeignete Arten gemäß der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter" (Das Gartenamt 40 (1991): 641 ff) zu verwenden.
- Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Grundstückseinfriedigungen sind, soweit überhaupt erforderlich, so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen-, Wege- oder Platzbildes nicht stören. Eine Einfriedigung im direkten Wegebereich ist nicht zulässig; ein Mindestabstand von ca. 0,5m zur öffentlichen Grundstücksgrenze sollte eingehalten werden. Alle Einfriedigungen sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken u. eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Freiwachsende Hecken als Einfriedigung der Flächen sind vorzuziehen.
- Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (= Vorgartenbereich) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten.
- Standorte für Müllbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können, mit Strüchern oder berankten Pergolen zu begrünen.
- Die den Gärten zugewandten Mauern der Garagen sind mittels Kletterpflanzen zu begrünen.
- Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße), Flächen für den ruhenden Verkehr sowie untergeordnete Flächen und Wege sind zur Verringerung der Flächenversiegelung mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke etc.) zu befestigen.
- Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB:  
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist, u.a. für die Grünflächen- bzw. Gartenbewässerung, in Zisternen Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden.  
Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist, soweit es keiner weiteren Verwendung zugeführt wird, so weit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und BauGB-MaßnahmenG durch die Stadtverordnetenversammlung am 13. OKT. 1993

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 19. MAI 1994

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bürgermeister

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

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 10. OKT. 1994 bis 24. OKT. 1994

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bürgermeister

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 16. FEB 1995

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB am 23. FEB 1995

Der Magistrat der Stadt Bensheim  
Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN SÜDLICH DER FICHTESTRASSE ZWISCHEN DEM GÄRTNERWEG UND DER HEIDELBERGER STRASSE IN BENSHEIM -BO 5C**

006-31-002-2975-004-O05C-00

STADT BENSHEIM	DATEI-NUMMER	22.12.93 HR	24.02.94 HM	1:500
	DRUCKNUMMER	22.12.93 HM	15.08.94 MR	(1:5000)
STADTBAUAMT	BLATTGRÖSSE	74 x 97	04.01.95 MR	
	BLATTNUMMER			