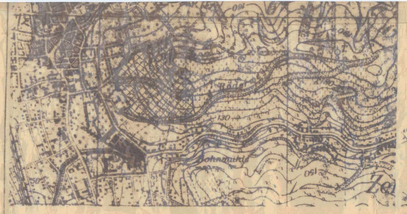
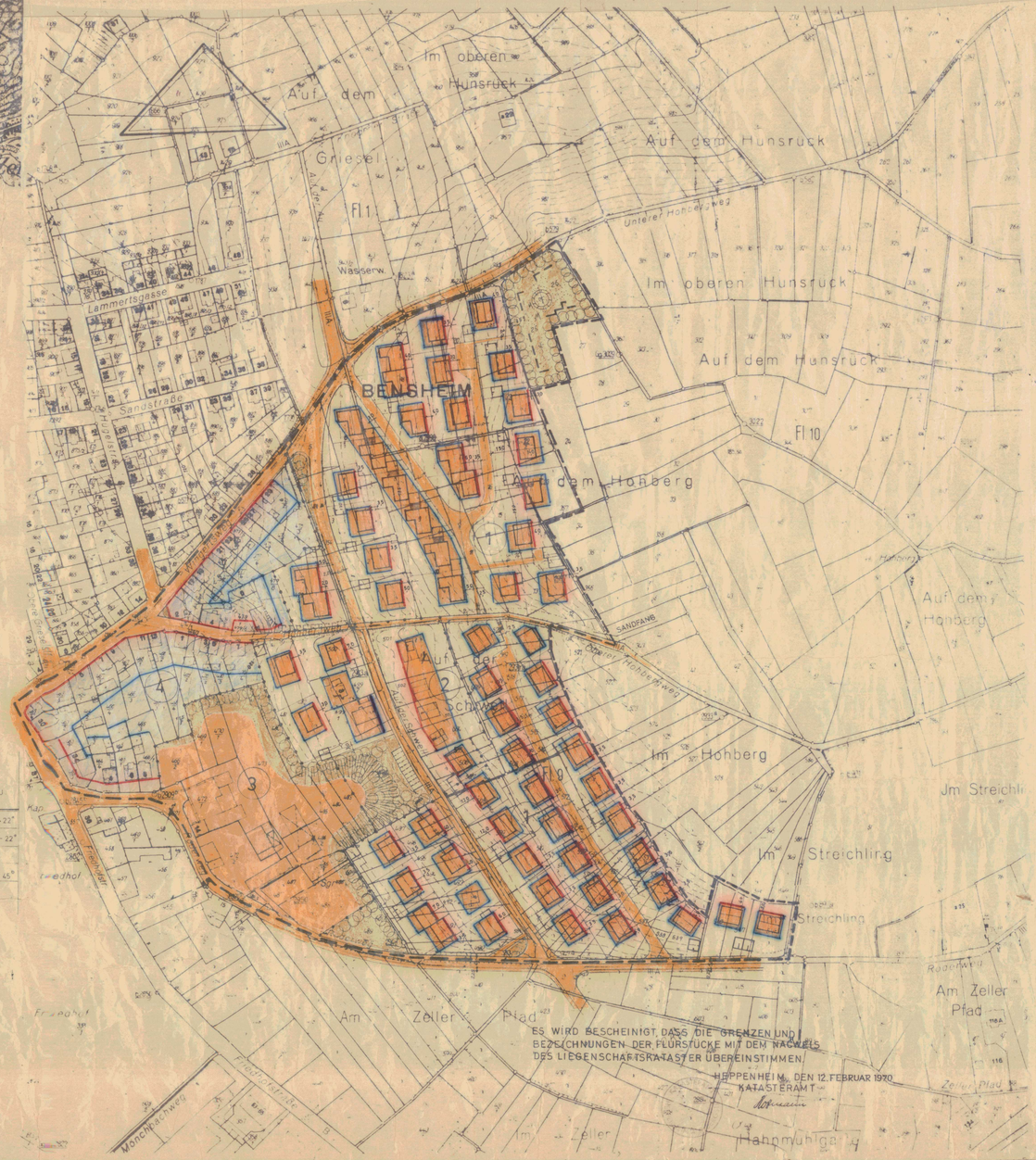
STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET AUF DER SCHWELL U. AUF DEM HOHBERG GEMARKUNG BENSHEIM Fl. 9 U. Fl. 10

MASSTAB 1:1000





LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE UND VERBINDLICHE FIRSTRICHTUNG
- GARAGEN
- STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN

	ART DER NUTZUNG		BAUWEISE		GESCHOSSZAHL ZWINGEND	GRZ	GFZ	BMZ	DACHFORM U. NEIGUNG
1	WR	REINES WOHNGEBIET	0	OFFEN	(1)	0,35	0,5		SATTELDACH 16°-22°
2	WR	REINES WOHNGEBIET	0	OFFEN	MAX. 1	0,35	0,7		SATTELDACH 15°-22°
3	SO	SONDERGEBIET	0+G	OFFEN U. GESCHOSS	MAX 3	0,80	2,0	7,0	FREI GESTELLT
4	MI	MISCHGEBIET	0	OFFEN	MAX 2	0,40	0,80		SATTEL-ODER WALMDACH BIS 45°

BENSHEIM IM JANUAR 1970

STADTBAUAMT

LEITER DES STADTBAUAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

HEPPENHEIM, DEN 12. FEBRUAR 1970

KATASTERAMT

Aufgrund des § 2 und der §§ 8-12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL I Seite 341) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBL I Seite 1233) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7.7.1960 der (GVBL Seite 103) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim in ihrer Sitzung am 8.12.1968 den Bebauungsplan (zeichnerischen und textlichen Teil) als Satzung beschlossen.

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Auf der Schwell u. Auf dem Hohberg

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnungen gemäß §§ 2 bis 11 Bau NVO	Kleinsiedlungsgebiet	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Dorfgebiet	Mischgebiet	Kerngebiet	Gewerbegebiet	Industriegebiet	Sondergebiet
	ausgeschlossene Ausnahmen	—	§ 3 Abs. 3 Bau NVO	—	—	—	—	—	—	—
	auf Grund § 1 Abs. 5 Bau NVO									
	allgemein zulässige bauliche Anlagen auf Grund § 1 Abs. 5 Bau NVO		Räume für freiberufliche Tätigkeit i. § 13 Bau NVO	—	—	§ 6 Abs. 3 Bau NVO	—	—	—	Bauhof der Stadt Bensheim
	Einschränkende Festsetzungen auf Grund Abs. 1 der §§ 2, 4, 8 u. 9 sowie Abs. 5 der §§ 5, 6, 7 Bau NVO									
	Einschränkung u. Ausschluß von Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 Bau NVO		als Bau NVO zulässig, sofern die Anlagen das Gesamtbild nicht störend beeinflussen			§ 14 Bau NVO zulässig				
Maß der baulichen Nutzung	Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen, Grundflächen-Geschossflächen- und Baumassenzahlen sind jeweils die max imal zulässigen. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.									
Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BBauG	Bauweise Siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes	zwingend	ja	—	—	—	—	—	—	—
	Stellung der baulichen Anlage — Siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes	nicht zwingend	—	—	—	ja	—	—	—	ja
		zwingend	ja	—	—	—	—	—	—	—
		nicht zwingend	—	—	—	ja	—	—	—	ja
	Firstrichtung	Zwingend	ja	—	—	—	—	—	—	—
		Zulässig	—	—	—	ja	—	—	—	ja
	Gebäudeversatz	vorgeschrieben	ja	—	—	—	—	—	—	—
		nicht zulässig	—	—	—	ja	—	—	—	—
	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	Als Ausnahmen	—	—	—	max. 0,90 m	—	—	—	—
	Höhenlage der Erdgeschoss-fußbodenhöhe über	Ok. Straße in Straßenmitte	0,50 zulässig bis 0,65 m, wenn keine Anschlussmöglichkeit an den Kanal möglich ist	—	—	—	—	—	—	—
		Ok. Straße	—	—	—	—	—	—	—	—
	Garagen-fußbodenhöhe über	Ausnahmen	0,90 Zulässig wenn es die Geländeverhältnisse erfordern	—	—	—	—	—	—	—
	Überbaubare Grundstücksflächen	Die im Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Flächen sind verbindlich. An die Baulinien muß angebaut werden. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind zugelassen, falls dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, überschreiten Gebäudeteile im Rahmen der Ausnahme die Baulinie oder Baugrenze, so ist die Grundfläche des überschreitenden Gebäudeteiles außerhalb der überbaubare Fläche anzuordnen.								
	Überschreitung der Baulinie durch Bauteile zur Nutzungsausdehnung		zulässig			zulässig				
	Überschreitung der Baugrenze durch Bauteile zur Nutzungsausdehnung		zulässig			zulässig				
	Mindestgröße der Baugrundstücke		300 qm							
Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 BBauG	max. Größe Doppelgarage		6,50 × 7,00 m							
	max. Größe Reihengarage		3,50 × 7,00 m							
	min. Größe Stellplatz		2,25 × 5,00 m			2,25 × 5,00 m				

Außerkrafttreten:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach § 12 des Bundesbaugesetzes treten alle bisher gültigen Bebauungspläne und Festsetzungen im Geltungsbereich des Baugebietes Auf der Schwell u. Auf dem Hohberg außer Kraft.

Bausatzung:

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBL. S. 103) §§ 3 und 79 Abs. 3 der Hessischen Baugrdnung vom 6. Juli 1957 (GVBL. S. 101) und der §§ 2, 3 und 5 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGBL) vom 17. Februar 1939 (Bundesgesetzblatt I S. 219) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim in ihrer Sitzung am 8.12. 1969 folgende Bausatzung beschlossen:

Gebäude — Dächer	Dachform u. Neigung		Siehe Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
	Kniestöcke		im Gebiet 3 u. 4 bis 80 cm Höhe zulässig, im Gebiet 1 u. 2 nur durch Gebäudeversatz bedingte Kniestöcke bis 1,00 m Höhe zulässig
	Dachausbau		nur im Gebiet 3 u. 4 zulässig. Bei bestehenden Altbauten im Gebiet 2 ebenfalls zulässig
	Dachgauben		nur bei bestehenden Altbauten im Gebiet 3 u. 4 zulässig
	Bedachungsmaterial		Satteldächer dunkle Ziegel oder gleichfarbiges Material Flachdächer nicht spiegelndes Bedachungsmaterial z.B. Kies oder bekieste Pappe
	Garagendächer		nicht spiegelndes Bedachungsmaterial
Gebäude — Außenwände	Sockel	Höhe	0,50 m
		Material	Putz, Natursteine, Waschbeton, Sichtbeton oder Klinkerverblendung
	Aufgehendes Mauerwerk	Material	Putz, Natursteine, Waschbeton, Sichtbeton oder Sichtmauerwerk
		Farbe	hell
	Ausführungsfrist		2 Jahre nach Bezug
Außenanlage — Einfriedigungen	Straßenseitig	Standort	Straßenbegrenzungslinie
		Höhe	höchstens 100 m über Straßenoberkant einschließlich Bewuchs. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern
		Art und Material	keine geschlossenen Mauern. Sockel höchstens 40 cm Sichtbeton, Waschbeton, Klinker oder Natursteine Zaun: lebender Hecke, Holz oder Metall oder diese Materialien zusammen
	seitliche u. rückwärtige Grundstückseinfriedigungen	Art und Material	Maschendraht oder Hecke
		Höhe	Sockel höchstens 30 cm, Gesamthöhe der Einfriedigung 1,00 m
	Ausführungsfrist		3 Monate vor Ausbau der Straße für straßenseitige Einfriedigungen
Außenanlage — Grundflächengestaltung	Vorgärten seitliche und rückwärtige Freiflächen		Vorgärten u. seitliche Freiflächen dürfen nicht als Nutzgarten angelegt werden und sind gärtnerisch zugestalten und zu unterhalten.
	Kinderspielplätze		entsprechend den Festsetzungen der HBO auf dem Grundstück anzulegen
	Mülltonnenstandplätze		innerhalb des Grundstückes anzuegen u. abzupflanzen
	Baumbestand		ist zu erhalten soweit der Baumbestand erhaltungswürdig ist
Einstellplätze u. Garagen			die für Garagen vorgesehene Flächen können vorrübergehend als Stellplätze Verwendung finden. Die Garagengruppen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche gebaut werden. Diese sind in ihrer äußeren Gestaltung einheitlich auszuführen.
Ausnahmen:			soweit zulässig, durch den Magistrat der Stadt Bensheim

In- und Außerkrafttreten

Diese Bausatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle bisher gültigen dem Bauordnungsrecht zugehörigen ortsbaurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Baugebietes Auf der Schwell u. Auf dem Hohberg außer Kraft.

Aufgestellt:
Bensheim, den 14.10.1968
Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
1. Stadtrat

Als Entwurf beschlossen am 31.3.1969
in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
Bensheim den 24. Feb. 1969
Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
1. Stadtrat

Offengelegt in der Zeit vom 5.5.1969 bis 11.6.1969
Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
1. Stadtrat

Durch die Stadtverordnetenversammlung
beschlossen als Satzung am 8.12.1969
Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
1. Stadtrat

Genehmigt
mit Vfg. vom 15. Juli 1970
Az. V/3-61 d 02/23
Darmstadt, den 17. Juli 1970
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Bensheim den 24. Feb. 1970
Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
1. Stadtrat

006-31-002-2975-004-O08-00