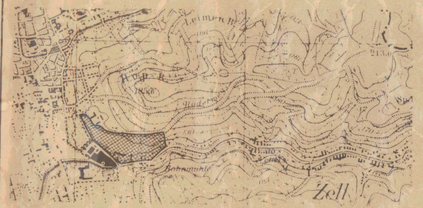


STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

ZELLER PFAD

GEMARKUNG BENSHEIM FI. 9

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 — T TRAFOSTATION
- STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN — + HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN

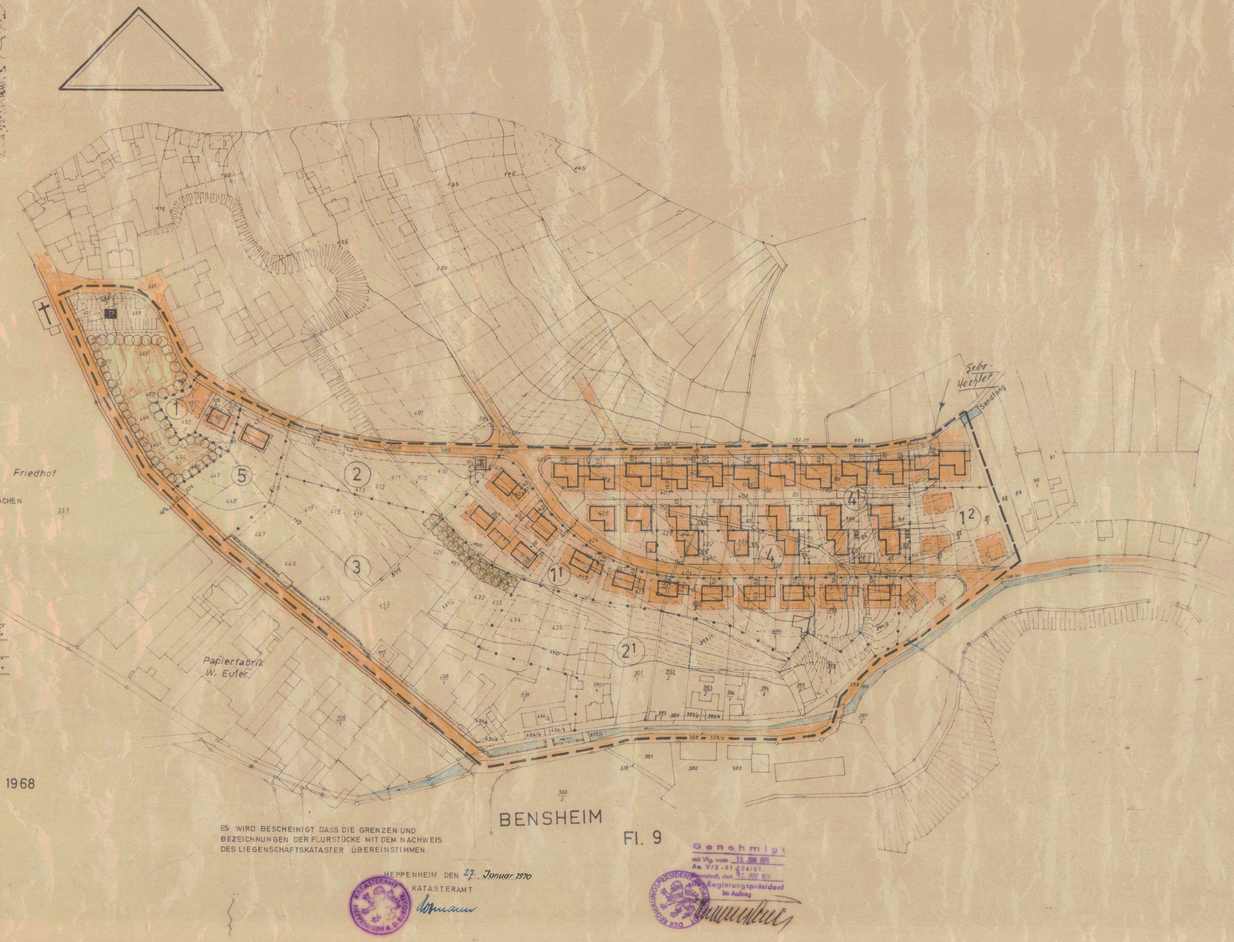
	ART DER NUTZUNG		BAUWEISE		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND/HÖCHSTENS	GRZ	GFZ	BMZ	DACHFORM UND NEIGUNG
1	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	O	OFFEN	(2)	0,4	0,8		SATTELDACH 16°–22°
1¹	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	O	OFFEN	(1)	0,3	0,5		SATTELDACH 16°–22°
1²	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	O	OFFEN	MAX 2	0,4	0,8		NEUBAU SATTELDACH 16°–22° ALTBAU SATTELDACH BIS 45°
2	MI	MISCHGEBIET	O	OFFEN	MAX 3	0,4	1,0		FLACHDACH BIS 3°
2¹	MI	MISCHGEBIET	O	OFFEN	MAX 2	0,4	0,8		NEUBAU SATTELDACH 16°–22° ALTBAU SATTELDACH BIS 45°
3	GI	INDUSTRIE-GEBIET	O+G	OFFEN U. GESCHLOSSEN	MAX 3	0,8		9,0	FREIGESTELLT
4	WR	REINES WOHNGEBIET	O	OFFEN	MAX 2	0,4	0,8		FLACHDACH BIS 3°
4¹	WR	REINES WOHNGEBIET	O	OFFEN	(1)	0,4	0,5		FLACHDACH BIS 3°
5		LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE GÄRTNEREI							

BENSHEIM IM DEZEMBER 1968

STADTBAUAMT

LEITER DES STADTBAUAMTES

ENTWURF: 17.12.1968 RUPPEL



BENSHEIM

FI. 9

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

HEPPENHEIM DEN 27. Januar 1970

KATASTERAMT

Genehmigt mit Vfg. vom 11.2.70 Nr. V/3 - 61 d 04/01 Darmstadt, den 12.2.70 Regierungspräsident in Auftrag

Aufgrund des § 2 und der §§ 8–12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I S. 341) und der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 2. Oktober 1937 (RGBl. Teil I S. 1057) in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Grundsätze für die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 1. Juli 1960 (BGBl. Teil I S. 478) und der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 1. Juli 1960 (GVBl. Teil I S. 223) und des Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. 7. 1960 (GVBl. Seite 103) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim in ihrer Sitzung am ... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit zeichnerischen und textlichen Teil, als Satzung beschlossen.

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Zeller Pfad

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	Bezeichnungen gemäß §§ 2 bis 11 Bau NVO		Kleinsiedlungsgebiet	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Dorfgebiet	Mischgebiet	Kerngebiet	Gewerbegebiet	Industriegebiet	Sondergebiet
Art der baulichen Nutzung		ausgeschlossene Ausnahmen	—	§ 3 Abs. 3 Bau NVO	§ 4 Abs. 3 Bau NVO	—	Im Gebiet (2) § 6 Abs. 3 Bau NVO	—	—	keine	—
		allgemein zulässige bauliche Anlagen aufgrund § Abs. 5 Bau NVO	—	Räme für freiberufliche Tätigkeit i.S § 13 Bau NVO	—	—	Im Gebiet (2¹) § 6 Abs 3 Bau NVO zulässig	—	—	§ 9 Abs. 3 Satz 1 / zulässig	
		Einschränkende Festsetzungen aufgrund Abs. der §§ 5 Abs. 6, 7, 8 u. 9 sowie Abs. 1 der §§ 4, 4a–7 Bau NVO	—	—	—	—	—	—	—	§ 9 Abs. 3 Satz 1 zulässig	
		Ausschließung o. Ausschnahmen von Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 Bau NVO	—	§ 14 Bau NVO zulässig sofern die Anlagen das Gesamtbild nicht störend beeinflussen	—	—	§ 14 Bau NVO zulässig	—	—	§ 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 maximal zulässigen. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.								
Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB	Bauweise (siehe zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)	zwingend	—	ja	ja	—	ja	—	—	—	ja
		nicht zwingend	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Stellung der baulichen anlagen (Kennzeichnung der Firstrichtung)	zwingend	—	ja	ja	—	—	—	—	—	—
		nicht zwingend	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Firstrichtung	zwingend	—	ja	ja	—	ja	—	—	—	ja
		nicht zwingend	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Gebäudeversatz	zwingend	—	ja	—	—	—	—	—	—	—
		nicht zwingend	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Höhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe baulichen Anlagen über	Ok. Straße	—	0,30 m Satz 1 gilt nicht für Ausnahmen an den städtischen Kanal nicht möglich ist	0,50 m	—	0,50 m Satz 1 gilt nicht für Ausnahmen an den städtischen Kanal nicht möglich ist	—	—	0,10 m	
		Ausnahmen	—	0,10 m falls die Geländeverhältnisse erfordern	0,10 m	—	0,10 m falls es die Geländeverhältnisse erfordern	—	—	0,10m falls es die Geländeverhältnisse erfordern.	
	Überbaubare Grundstücksflächen		Durch Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Flächen sind vorbehaltlich Abs. die Baulichen auch angebaut werden. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Überschreiten Gebäudeteile im Rahmen der Ausnahmen, so ist die Grundfläche des überschreitenden Gebäudeteiles auf die Grundfläche des Hauptgebäudes anzurechnen.								
	Überschreitung der Baulinie durch Balkone (§ 23 Abs. 2 Bau NVO)		—	zulässig	zulässig	—	nicht zulässig	—	—	nicht zulässig	
	Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis 1,5 m Ausladung		—	zulässig	zulässig	—	nicht zulässig	—	—	nicht zulässig	
	Mindestgröße der Baugrundstücke		—	300 qm	300 qm	—	—	—	—	—	—
	Garagen- und Stellplätze für Wagen der Besucher und Lieferanten	max. Größe Doppelgarage	—	6,50 x 7,00m	6,50 x 7,00 m	—	—	—	—	—	—
		max. Größe Einzelgarage	—	3,50 x 7,00 m	3,50 x 7,00 m	—	—	—	—	—	—
		min. Größe Stellplatz	—	2,25 x 5,00 m	2,25 x 5,00 m	—	2,25 x 5,00 m	—	—	2,25 x 5,00 m	

Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach § 12 des Bundesbaugesetzes treten alle bisher gültigen Bebauungspläne und Festsetzungen im Geltungsbereich des Baugebietes Zeller Pfad außer Kraft.

Bausatzung

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S 103) §§ 3 und 29 Abs 3 der hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 101) und der §§ 2, 3 und 5 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze, RGAO) vom 17. Februar 1939 (Bundesgesetzblatt I: S. 219) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim in ihrer Sitzung am ... 19 .. folgende Bausatzung beschlossen:

Gebäude	Dächer	Dachform u. Neigung	Siehe Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
		Kniestöcke	nur durch Gebäudeversatz bedingte Kniestöcke bis 1,00 m Höhe zulässig
		Dachausbau	nur bei bestehenden Altbauten im Gebiet 2^1 u. 1^2 sonst nicht zulässig
		Dachgauben	" " " " " " " " "
		Dacheindeckungsmaterial	Satteldächer: dunkle Ziegel oder gleichfarbiges Material Flachdächer: nicht spiegelndes Bedachungsmaterial z.B. Kies oder bekiste Pappe
		Garagendächer	nicht spiegelndes Bedachungsmaterial
	Außenwände	Sockel Höhe	0,50 m
		Sockel Material	Putz, Naturstein, Waschbeton, Sichtbeton oder Klinkerverblendung
		Aufgehendes Mauerwerk Material	Putz, Naturstein, Waschbeton, Sichtbeton Sichtmauerwerk
		Mauerwerk Farbe	hell
		Ausführungsfrist	2 Jahre nach Bezug
Außenanlage	Einfriedigungen	Straßenseitig Standort	Straßenbegrenzungslinie
		Straßenseitig Höhe	höchstens 1,00 m über Straßenoberkante einschließlich Bewuchs. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern
		Straßenseitig Art und Material	keine geschlossenen Mauern, Sockel höchstens 0,8 cm Sichtbeton, Waschbeton, Klinker oder Natursteh Zaun: lebende Hecke Holz, oder Metall oder diese Materialien zusammen
		Seitliche u. rückwärtige Grundstücks-einfriedigungen Art und Material	Maschendraht oder Hecke
		Seitliche u. rückwärtige Grundstücks-einfriedigungen Höhe	Sockel höchstens 30 cm, Gesamthöhe der Einfriedigung 1,00 m
		Ausführungsfrist	3 Monate vor Ausbau der Straße
	Grundflächen-gestaltung	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
		Müllcontainerstandplätze	innerhalb des Grundstückes anzulegen u. abzupflanzen
		Baumbestand	ist zu erhalten soweit der Baumbestand erhaltungswürdig ist
Einstellplätze u. Garagen			die für Garagen vorgesehene Flächen können vorübergehend als Stellplätze Verwendung finden. Die Garagengruppen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche gebaut werden. Diese sind in ihrer äußeren Gestaltung einheitlich auszuführen. Bei Grundstücken ohne Ausweisung der Garagen u. Stellplätze sind die Garagen im Gebäude einzubauen.
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 Zeller Pfad außer Kraft.

Aufgestellt Bensheim, den 17.12.68

Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
Meffert
3. Stadtrat

Als Entwurf beschlossen am 31. 3. 69 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Bensheim den 3. Feb. 1970

Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
Meffert

Offengelegt in der Zeit vom 5.5.69 bis 31.6.69
Bensheim den ...

Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
Meffert

Durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen als Satzung am 6.11.69
Bensheim den ...

Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
Meffert
3. Stadtrat

Durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen als Satzung am 6.11.69
Bensheim den 3. Feb. 1970

Der Magistrat
Der Stadt Bensheim
Meffert

006-31-002-2975-004-O09-00