

**LEGENDA**

- GRENZE DES PLANSTELLUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- KENNZIFFER
- FUSSGÄNGERVERBINDUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- STELLPLÄTZE CP= CARPORT
- TGF
- TIEFGARAGE
- EINFAHRT
- AUSFAHRT
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- BAUDENKMAL
- PFLANZGEBOT, BÄUME

**NUTZUNGSSCHLÜSSEL:**

II= ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE  
 DG= DACHGESCHOSS

WB= BESONDERES WOHNGEbiet  
 MI= MISCHGEBIET

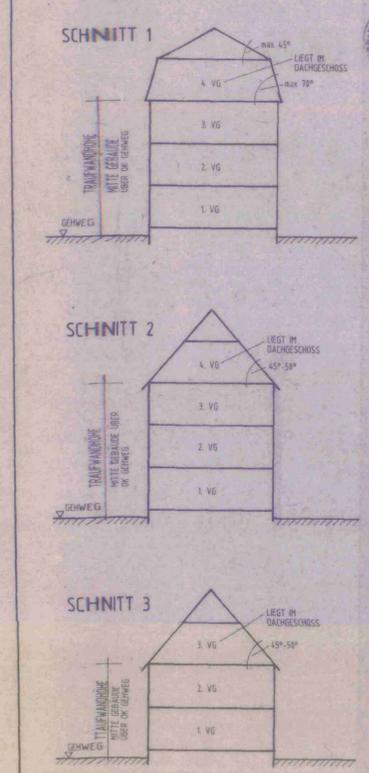
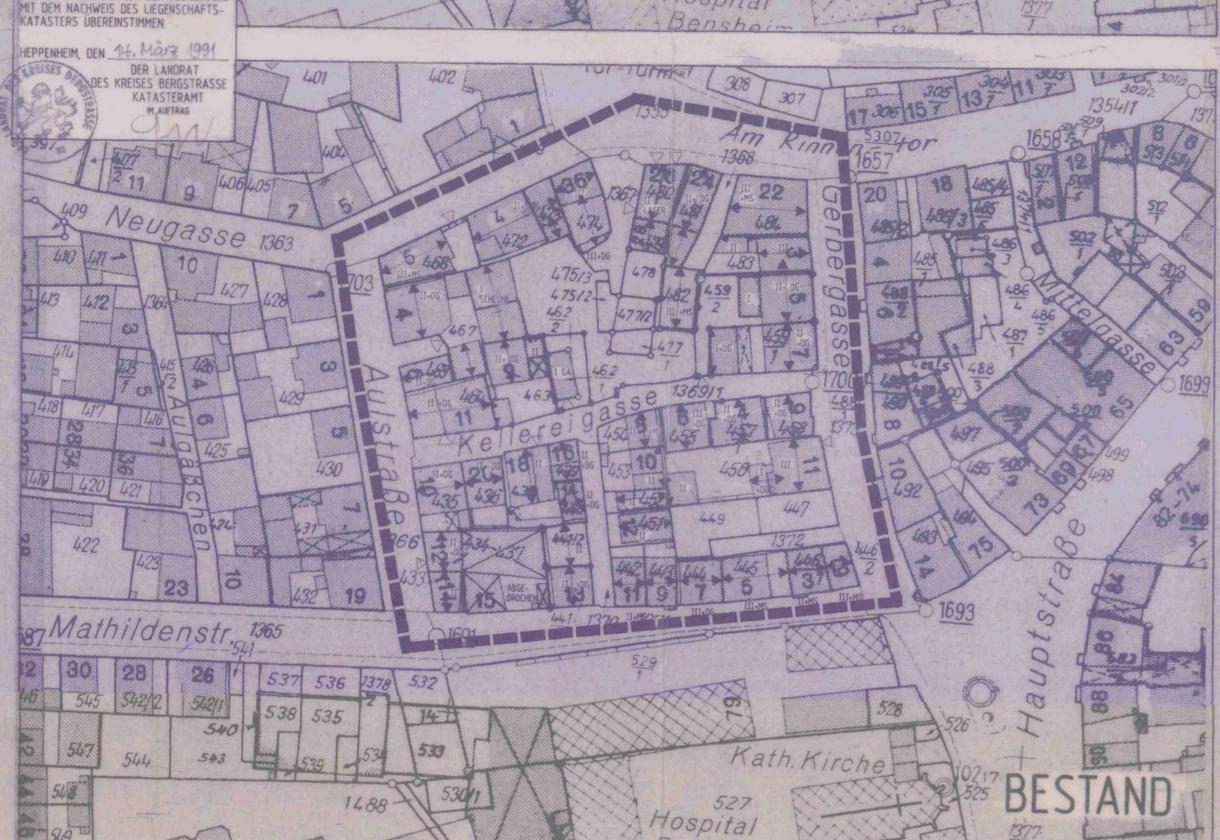
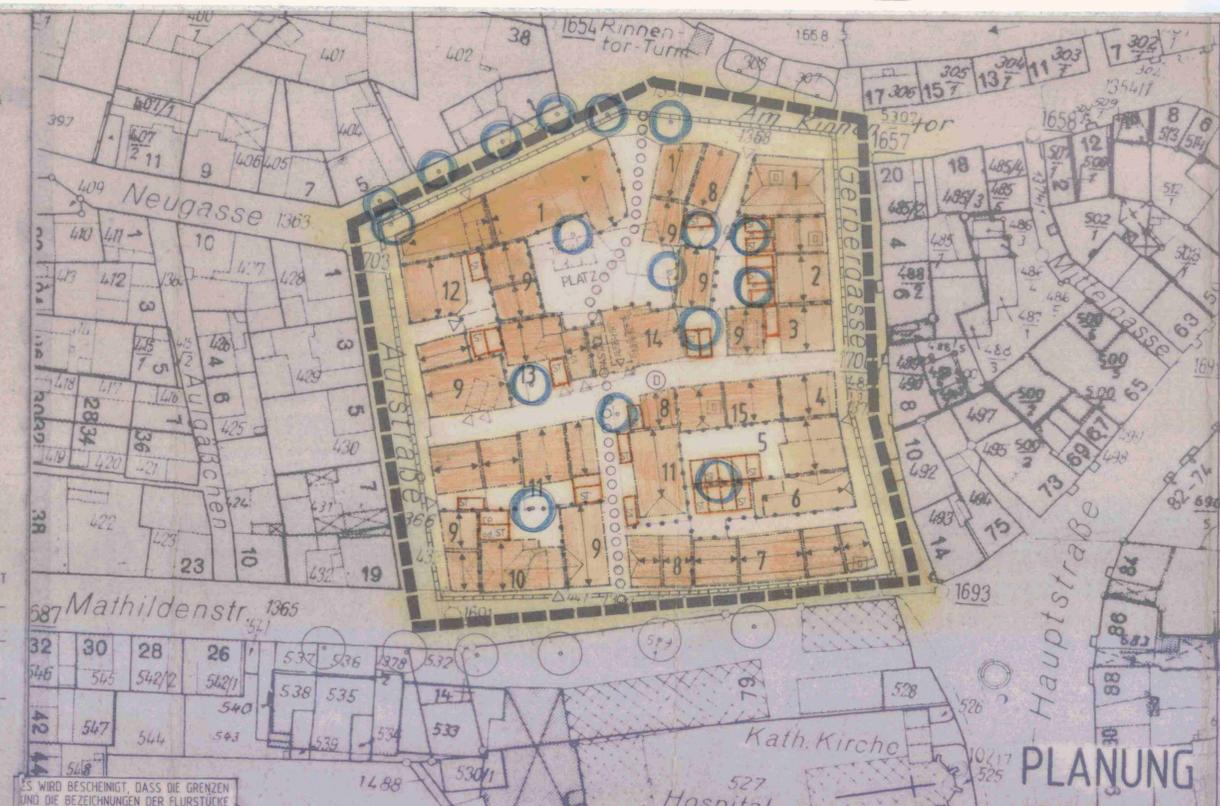
GRZ= GRUNDSTÜCKSZAHL  
 GFZ= GESCHOSSFLÄCHENZAHL

g= GESCHLOSSEN  
 MS= MANSARD-DACH  
 SD= SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG

TW= TRAUFWANDHOHE

GRUNDDIENSTBARKEIT

DENKMALSCHUTZ - GESAMTANLAGE (ENSEMBLES)



## PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 BauGB UND NACH BauNVO ALS SATZUNG NACH § 5 HGO SOWIE § 118 HBO

Nr.	IV	MI	III	WB	Beschreibung
1	1,0	4,0	0,72	2,16	IM ERDGESCHOSS NUR GESCHÄFTSNUTZUNG ODER SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN. UNZULÄSSIG SIND SPIELHALLEN UND ARTVERWANDTE NUTZUNGEN. IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. AM RINNENTOR 22 IST DENKMALGESCHÜTZT.
2	0,6	2,4	0,6	1,8	IM ERDGESCHOSS NUR GESCHÄFTSNUTZUNG ODER SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN. UNZULÄSSIG SIND SPIELHALLEN UND ARTVERWANDTE NUTZUNGEN. IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. GERBERGASSE 3 IST DENKMALGESCHÜTZT.
3	0,9	3,6	0,55	1,65	IM ERDGESCHOSS NUR GESCHÄFTSNUTZUNG ODER SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN. UNZULÄSSIG SIND SPIELHALLEN UND ARTVERWANDTE NUTZUNGEN. IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
4	1,00	4,0	1,0	3,0	IM ERDGESCHOSS NUR GESCHÄFTSNUTZUNG ODER SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN. UNZULÄSSIG SIND SPIELHALLEN UND ARTVERWANDTE NUTZUNGEN. IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
5	0,4	1,6	0,4	1,6	IM ERDGESCHOSS NUR GESCHÄFTSNUTZUNG ODER SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN. UNZULÄSSIG SIND SPIELHALLEN UND ARTVERWANDTE NUTZUNGEN. IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
6	0,6	2,4	0,6	2,4	IM ERDGESCHOSS NUR GESCHÄFTSNUTZUNG ODER SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN. UNZULÄSSIG SIND SPIELHALLEN UND ARTVERWANDTE NUTZUNGEN. IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
7	0,6	2,4	0,6	2,4	IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. GERBERGASSE 19 IST DENKMALGESCHÜTZT.
8	0,8	3,2	0,8	3,2	IM 2. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. ES GELTEN DIE SCHNITTE 1 ODER 2.
9	1,0	3,0	1,0	3,0	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. ES GILT SCHNITT 3.
10	0,65	1,95	0,65	1,95	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. BEI PLANUNG EINES CARPORTS ANSTATT DER STELLPLATZE IST DAS CARPORTDACH UNTER 10° NEIGUNG ZU ERRICHTEN UND EXTENSIV ZU BEGRÜENEN.
11	0,72	2,16	0,72	2,16	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. II = VOLLEGESCHOSS BEI DER ERMITTLUNG DER GRZ UND GFZ BLEIBEN DIE STELLPLÄTZE MIT IHRER ZUFUHR UNBERÜCKSICHTIGT. ES GILT SCHNITT 3.
12	0,6	1,8	0,6	1,8	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. BEI DER ERMITTLUNG DER GRZ UND GFZ BLEIBEN DIE STELLPLÄTZE MIT IHRER ZUFUHR UNBERÜCKSICHTIGT. ES GILT SCHNITT 3.
13	0,55	1,65	0,55	1,65	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. BEI DER ERMITTLUNG DER GRZ UND GFZ BLEIBEN DIE STELLPLÄTZE MIT IHRER ZUFUHR UNBERÜCKSICHTIGT. ES GILT SCHNITT 3.
14	1,0	3,0	1,0	3,0	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. DAS GARAGENGESCHOSS WIRD BEI DER ERMITTLUNG DER VOLLEGESCHOSSE SOWIE BEI DEM NACHWEIS DER GRZ UND GFZ NICHT BERÜCKSICHTIGT. BEI DER ERMITTLUNG DER GRZ UND GFZ BLEIBEN DIE STELLPLÄTZE MIT IHRER ZUFUHR UNBERÜCKSICHTIGT. ES GILT SCHNITT 3.
15	1,0	3,0	1,0	3,0	IM 1. OG UND DG SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG. KELLEREIGASSE 6 IST DENKMALGESCHÜTZT. BEI DER ERMITTLUNG DER GRZ UND GFZ BLEIBEN DIE STELLPLÄTZE MIT IHRER ZUFUHR UNBERÜCKSICHTIGT. ES GILT SCHNITT 3.

AN DEN IM PLANTEIL ANGEgebenEN STELLEN SIND JE NACH VORGABE DES LICHTRAUMES FOLGENDE BÄUME ANZUPFLANZEN:  
KASTANIE, PLATANE, LINDE, BAUMHASSEL, SAULENHEIMBUCH.  
HAUSFASADEN MIT GERINGEN FENSTERANTEILEN SIND JE NACH STANDORT MIT FOLGENDEN KLEETTERPFLANZEN ZU BEGRÜEN:  
KLEETTERROSE, CLEMATIS, BLAUERGEN, EFEU, WILDER WEIN.

IN SÜD- UND OSTSEITIGEN GIEBELWÄNDEN VON GEBÄUDEN SIND EINSCHLUPFMÖGLICHKEITEN (NISTPLATZE) FÜR BESTIMMTE VOGELARTEN IN FORM VON NISCHEN IN AUSREICHENDER TIEFE ODER ALS ÖFFNUNGEN IN DACHRÄUME VORZUSEHEN.

**ABSTANDSFLÄCHEN**

ZUR WAHRUNG DER BAUGESCHICHTLICHEN BEDEUTUNG UND DER SONSTIGEN ERHALTSWERTEN EIGENARTEN DER ALTSTADT VON BENSHEIM, MITTE SIND GERINGERE ALS DIE IN DEM § 8 HBO ÜBER ABSTANDSFLÄCHEN VORGESCHRIEBENE MASSE FÜR ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG:

- DIE ABSTANDSFLÄCHE BETRÄGT DIE HALFTHEIL DER IN § 8 (6) HBO GENANNTE MASSE, WEIST DIE ALTBEBAUTE TRAUFGASSEN (REULEN, WINKEL, AHLE) AUF, DIE NACH SATZ 1 NICHT ZULÄSSIG WÄREN, WERDEN DIE MASSE FÜR ABSTANDSFLÄCHEN AUF DIE MASSE DER BISHERIGEN TRAUFGASSEN VERRINGERT.
- DIE MASSE DER ABSTANDSFLÄCHEN BETRÄGT DIE HALFTHEIL VON § 8 (6) HBO. DIE ABSTANDSFLÄCHEN VON GEBÄUDEN, DIE SICH AN VERKEHRSLÄCHEN GEGENÜBERLIEGEN, ERGEBEN SICH AUS DER JEWEILIGEN BREITE DER VERKEHRSLÄCHE, DAS GLEICHE GILT FÜR DIE ABSTANDSFLÄCHEN ZWISCHEN GEBÄUDEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN.
- HÖHEN- FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE ± OK STRASSE (VERKEHRSLÄCHE).

**AUSNAHMEN**

DIE FESTGELEGTE BAULINIEN UND BAUGRENZEN KÖNNEN DURCH ERKER UND WINTERGARTEN BIS ZU EINER TIEFE VON 1,25m ÜBER SCHRIFFTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELFALL NICHT BREITER ALS 3,00m UND IN DER SUMME NICHT MEHR ALS 1/4 DER BAUKÖRPERLÄNGE BETRAGEN. BEI DER ANDERUNG DIESER BAUTEILE SIND IN BEREICHEN VON ENGEN VERKEHRSLÄCHEN AUF GEGENÜBERLIEGENDE FENSTER ZUR WAHRUNG DES NACHBARRIEDENS ANGEMESSENE ABSTÄNDE MIN 2,50m ZU HALTEN.

**ÖFFNUNGEN IN BRANDWÄNDEN**

IN BRANDWÄNDEN (GRENZWÄNDEN), DIE AN INNENHÖFE ANGRENZEN SIND GRUNDSÄTZLICH FENSTER FÜR AUFWARTUNGSRAUM (MAX FENSTERGRÖSSE 1/8 DER GRÖSSE DES AUFWARTUNGSRAUMES) ZULÄSSIG.

**BILDUNG VON TRAUFGASSEN**

ABWEICHEND VON DER GESCHLOSSENEN BAUWEISE WERDEN AUCH DIE DA DAS STADTBILD PRÄGENDEN TRAUFGASSEN VON 0,80m BREITE ZUGELASSEN.

**GAUPENFORM UND GAUPENGRÖSSE:**

BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS: 1 BLATT PLANTEIL IM MASSTAB 1:500 (UND 1:5000)  
 2 BLATT TEXTEIL  
 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 01. JULI 1987 IN DER FASSUNG UND BEKANNTMACHUNG VOM 08. DEZEMBER 1986 BauGB I S. 2253.

**PLANVERFAHREN**

**AUFSTELLUNG**  
 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM **19.02.1991** GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB BESCHLOSSEN.

DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM

**AUSLEGUNG**  
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM **22. JUNI 1991** ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 ABS. 2 BauGB).

DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM

**BESCHLUSS**  
 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS EMPFANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN AM **26.10.1992** ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB BESCHLOSSEN.

DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM

**ANZEIGE**  
 DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB PRESIDENTEN ANGEZEIGT und durchgeführt.  
 Die Verteilung von Nachverordnungen wird nicht getrennt gemacht.  
 Verfügung vom **29.2.92**  
 Nr.: IV/91-61 d 04/09/28 BSH/130-  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 im Auftrag

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB PRESIDENTEN ANGEZEIGT und durchgeführt.  
 Die Verteilung von Nachverordnungen wird nicht getrennt gemacht.  
 Verfügung vom **29.2.92**  
 Nr.: IV/91-61 d 04/09/28 BSH/130-  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 im Auftrag

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB PRESIDENTEN ANGEZEIGT und durchgeführt.  
 Die Verteilung von Nachverordnungen wird nicht getrennt gemacht.  
 Verfügung vom **29.2.92**  
 Nr.: IV/91-61 d 04/09/28 BSH/130-  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 im Auftrag

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB PRESIDENTEN ANGEZEIGT und durchgeführt.  
 Die Verteilung von Nachverordnungen wird nicht getrennt gemacht.  
 Verfügung vom **29.2.92**  
 Nr.: IV/91-61 d 04/09/28 BSH/130-  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 im Auftrag

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "BOLLERHOF" BO S 13**  
 ZWISCHEN AM RINNENTOR, GERBERGASSE, MATHILDENSTR., AULSTR. UND NEUGASSE

BEZEICHNUNG: STADT BENSHEIM  
 ENTWURF: 05.12.1990  
 BEZEICHNET: 05.12.1990  
 DATUM: NAME  
 GEÄNDERT: MASSTAB  
 1:500 (1:5000)  
 60 x 130  
 BLATTGRÖSSE  
 BLATT NR. 1

LEITER DES STADTBAMTES: ARCHITEKTURBÜRO H.-D. FREUDENBERGER, DIPLOM-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN JOHANN-SEBASTIAN-BACH-STRASSE 1-5, 6141 ENHÄUSEN TEL. 06251/51055/55288

**006-31-002-2975-004-OS13-00**