Bebauungsplan West I
der Stadt Bensheim/Bergstraße

Aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 8-1o des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 196o (Bundesgesetzblatt I S. 341) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 196o (GVBl. S. 1o3) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I, S. 429) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 2.1o.1967 den folgenden Bebauungsplan in Textform als Satzung beschlossen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Bebauungsplan West I sind folgende Baugebiete festgesetzt.

1. reines Wohngebiet
2. Kleinsiedlungsgebiet
3. Sondergebiet für Katholisches Gemeindezentrum
4. Allgemeines Wohngebiet

1.2 Von den Anlagen, die nach § 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind generell zulässig:

1. im reinen Wohngebiet

Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

2. im allgemeinen Wohngebiet

Anlagen für Verwaltung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

2.2 Die im Bebauungsplan unter 1^2 ausgewiesenen Wohngebäude dürfen nur drei Wohngeschosse erhalten. Das vierte Geschoß darf nur als Speicher ausgebaut werden. Die lichte Höhe darf 2,o m nicht übersteigen. Dieses vierte Geschoß darf nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

2.3 Der im Bebauungsplan unter 1^3 ausgewiesene Hochbau darf nur acht Wohngeschosse erhalten. Im übrigen gilt Punkt 2, Absatz 2.2 sinngemäß.

2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Flächen, Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind jeweils die maximal zulässigen.

2.5 Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.

3. Bauweise

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, Mittelhochbauten und Hochbauten sind als solche zwingend. Ausnahmen sind nicht zulässig.

3.2 Nebengebäude sind nicht zulässig, ausnahmsweise kann ein Abstellraum von maximal 6 qm Größe innerhalb des Baukörpers der Garage untergebracht werden.

3.3 Im Kleinsiedlungsgebiet können Nebengebäude von maximal 2o qm Größe im Zusammenhang mit der Garage zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die im Bebauungsplan angegebenen bebaubaren Flächen sind verbindlich. An die Baulinien muß angebaut werden. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur nach Maßgabe des Absatzes 4.2, 4.3 und 4.5 zulässig.

4.2 Im Wege der Ausnahme kann, sofern die mit der Festsetzung der Baulinie oder Baugrenze beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes nicht gestört wird und die erforderliche Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen in benachbarten Gebäuden nicht beeinträchtigt werden, gestattet werden, daß bei ein- und zweigeschossigen Häusern Baulinien:

1. von Gebäudegliederungen wie Gesimsen, Dachgesimsen, Dachvorsprüngen und Pfeilern um maximal o.5o m,
2. von Balkonen, Erkern, Treppen und Treppenhäusern sowie Vordächern um maximal 1.5o m,
3. von Mauerscheiben und Gebäudeteilen um maximal 2.oo m überschritten werden.
4. von Gebäudeteilen um maximal 5.oo m unterschritten werden.

Die Hauptflucht des Gebäudes mindestens 2/3 der Gesamtbreite muß jedoch immer auf der Baulinie errichtet werden. Bei Baugrenzen sind keine Ausnahmen zulässig.

4.3 Bei drei- und viergeschossigen Bauten ist gestattet, daß Baulinien und Baugrenzen von

1. Gebäudegliederungen wie Dachvorsprüngen, Dachgesimsen, Mauervorlagen und Pfeilern um o.5o m,
2. Balkonen, Loggien, Treppen und Treppenhäusern sowie Vordächern um 1.5o m

überschritten werden.

4.4 Bei acht- bzw. neungeschossigen Bauten ist Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen nicht zulässig.

4.5 Überschreiten Gebäudeteile im Rahmen der oben genannten Ausnahmen die Baulinie oder die Baugrenze, so ist die Grundfläche des überschreitenden Gebäudeteiles auf die bebaubare Fläche anzurechnen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

5.1 Die eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist in ihrer Richtung zwingend, auch wenn sie nicht ausdrücklich durch eine Baulinie festgesetzt ist. Im Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeversätze können im Rahmen der bebaubaren Fläche variiert werden.

5.2 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind verbindlich.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet und erweitert werden, die bei offener Bauweise mindestens 35o qm groß sind. Bei Reihen- und Doppelhäuser betragen die Grundstücksgrößen mindestens 2oo qm.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

7.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohnhäuser darf nicht höher als 3o cm über Oberkante Straßenniveau liegen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn auf andere Weise kein Anschluß an das öffentliche Kabelnetz gewährleistet ist. Jedoch darf Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht höher als 6o cm über Oberkante Strassenniveau liegen.

7.2 Oberkante Fußboden der Garage muß grundsätzlich auf ± o.oo m bis o.1o m Oberkante Straßenniveau liegen. Wenn die Garage innerhalb des Wohngebäudes untergebracht wird, kann Oberkante Fußboden der Garage gleich Oberkante Erdgeschoßfußboden des Wohngebäudes sein. Oberkante Fußboden der Garage darf jedoch nicht höher als 3o cm über Oberkante Straßenniveau liegen. Ausnahmen können zugelassen werden. Das Gefälle der Zufahrt von der Straße zur Garage darf jedoch 1o % nicht übersteigen.

8. Die Flächen für Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der Garagen und ihre Einfahrten auf dem Grundstück sowie die Stellung von Sammelgaragen, Abstellplätzen, ist zwingend, wenn die Garagen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht innerhalb des Wohngebäudes eingeplant werden. Ausnahmen sind zugelassen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Garagen im Keller sind nicht gestattet.

9. Verkehrsflächen, ihre Lage und Höhenlage

Lage, Höhenlage und Gestaltung der im Bebauungsplan angegebenen Verkehrsflächen, der dazugehörigen Abstellplätze, Bürgersteige, sowie sämtlicher im Bebauungsplan vermaßter Fußwege und Lage, Höhenlage und Gestaltung der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Straßenquer- und Längsschnitte sind verbindlich

1o. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1o.1 Das Gehrecht ist auf allen im Bebauungsplan eingetragenen Wegen und Straßen der Allgemeinheit zugestanden.

1o.2 Das Leitungsrecht ist auf allen im Bebauungsplan eingetragenen Wegen und Straßen den Versorgungsunternehmen sowie der Stadt zugestanden.

1o.3 Das Fahrrecht ist auf privaten Straßen zugestanden:

1. den Anliegern,
2. Krankenwagen,
3. Feuerwehr
4. Möbelwagen,
5. Städtische Müllabfuhr.

Auf allen im Bebauungsplan mit 3.o m Breite eingetragenen Fußwegen:

1. Krankenwagen,
2. Feuerwehr,
3. Möbelwagen,
4. Städtische Müllabfuhr.

11. Anpflanzung von Bäumen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Bäume sind zwingend.

12. Zuwiderhandlungen

12.1 Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes können mit Geldbußen bis zu DM 1.ooo,-- geahndet werden. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952 (BGBl. I S. 177) in der Fassung vom 26. Juli 1957 (BGBl. I, S. 861) und (BGBl. II, S. 713) findet Anwendung.

12.2 Verwaltungsbehörde im Sinne von § 73 des Bundesgesetzes ist der Magistrat (§ 5 Abs. 3 der Hessischen Gemeindeordnung).

13. Außerkrafttreten von Vorschriften

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

Bensheim, den 2. Okt. 1967

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bausatzung

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 196o (GVBl. S. 1o3), der §§ 3 und 29 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 1o1) 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 ~~2.10.1967~~ 1.12.1966 folgende Bausatzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekanntgemacht wird:

1. Gestaltung der Außenanlagen

1.1 Grundstücksfreiflächen

1.11 Grundstücksfreiflächen sind entsprechend des § 24 der HBO anzulegen und zu unterhalten.

1.12 Soweit Grundstücksfreiflächen unterhalb des Straßenniveaus liegen, sind diese im Bereich der Vorgärten und den Bauwichen aufzufüllen.

1.13 In den Vorgärten und innerhalb der Bauwiche sind zulässig:
1. Rasen
2. Blumen, Stauden und Sträucher
3. Bäume.

1.14 Das Aufstellen von Wäschepfählen und Teppichklopfstangen in den Vorgärten und innerhalb der Bauwiche ist unzulässig.

1.15 Kinderspielplätze
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Spielplatz für Kinder anzulegen:
1. Kleinstkinderspielplätze für Kinder bis drei Jahre sind für je eine Wohnungsgruppe (etwa 6 - 1o Wohnungen) anzulegen.
Kleinstkinderspielplätze müssen in Sicht- und Hörweite der Wohnungen liegen und ungefähr 6o qm groß sein.
2. Kleinstkinderspielplätze für Kinder von 3 - 6 Jahren sind für je eine Siedlungseinheit (etwa 1o Wohnungsgruppen = 6o bis 12o Familien) anzulegen. Sie müssen in unmittelbarer Wohnungsnähe liegen - die Lage zwischen Zeilenbauten ist unzweckmäßig - und zwischen 15o qm und 45o qm groß sein.

1.2 Einfriedigungen

1.21 Frist
Die Grundstücke sind innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit Einfriedigung zu versehen, spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.

1.22 Einfriedigungen der Grundstücke auf der Straßenseite (bzw. auf der Seite des angrenzenden Erschliessungssteges) hat zu erfolgen durch Beton-, Klinker- oder Natursteinsockel bis o,4o m hoch, gemessen von Oberkante Bürgersteig (Erschließungsweg). Darauf Zaun bis 1oo m über Oberkante Bürgersteig (Erschliessungssteg), der nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden darf. Er muß durchbrochen sein und den Durchblick in die Vorgärten gestatten.

1.23 Grundstücke, auf denen Hausgruppen stehen, sind mit einer einheitlichen Einfriedigung zu versehen.

1.24 Für die seit- und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune bis zu 9ocm Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen ersetzt oder durch diese ein- oder beidseits verdeckt werden.

1.25 Die Grundstücke der drei- bis neungeschossigen Wohngebäude West I dürfen nicht eingezäunt werden.

1.26 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Sicht an der Straße abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

1.3 Einstellplätze und Garagen

1.31 Die im Bebauungsplan eingetragenen Garagen und Abstellplätze sind zwingend. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze Verwendung finden. Die Garagengruppen (Sammelgaragen) müssen als solche gebaut werden

2. Baugestaltung

2.1 Gebäudehöhen

Die zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Stockwerkshöhe darf im Erdgeschoß 3,5o m, in allen weiteren Geschossen 3,00 m nicht überschreiten.

2.2 Sockel

2.21 Bei Wohngebäuden und Garagen sind Sockel bis 6o cm über Gelände zulässig.

2.22 Sockel sind in Putz oder in Natursteinen auszuführen.

2.3 Außenwände

2.31 Alle Mauerwerksteile der aufgehenden Außenwände von Wohngebäuden und Garagen sind in Putz bzw. geschlemmt auszuführen. Bei neungeschossigen Wohngebäuden können die Außenwände auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

2.32 Alle für Putz vorgesehenen Flächen sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung zu verputzen. Der Farbton ist im Benehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.

2.4 Dächer

2.41 Für zweigeschossige Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 3o° zulässig.

Für die im Bebauungsplan unter 1^2, 1^3 und 1^4 ausgewiesenen drei-, vier- und neungeschossigen Wohngebäude sind nur Flachdächer mit einem Gefälle von o - 5° zulässig.

2.42 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu 8o cm zugelassen.

2.43 Dachaufbauten jeder Art sind nicht gestattet.

2.44 Kaminköpfe sind in Klinker oder Kaminfertigteilen (Sichtbeton) auszuführen.

2.45 Garagen sind einheitlich flach abzudecken, maximales Gefälle o - 5°.

2.46 Als Bedachungsmaterial sind zulässig:
1. Für zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern:
Gebrannte Ziegeln (ausgenommen farbglasierte Ziegel) und Zementdachpfannen in Ziegelfarbe.
2. Für vier- und neungeschossige Wohngebäude mit Flachdächern und für Garagen:
Alle für Flachdächer geeigneten Materialien außer farbigen Pappen und farbigen Kunststoff-Folien.

2.5 Farbige Kunststoffe
Farbige, starr montierte Kunststoffe sind an den Wohngebäuden und an den Garagen sowie innerhalb des Grundstücks als Bauteile, wie z.B. für Regenschutz- und Sonnendächer, Balkonbrüstungen, Windschutz usw. nicht gestattet.

3. Zuwiderhandlungen

3.1 Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Bausatzung können mit Geldbußen bis zu DM 1.ooo,-- geahndet werden. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952 (Bundesgesetzblatt I. S. 177) findet Anwendung.

3.2 Verwaltungsbehörde im Sinne des § 73 des Bundesgesetzes ist der Magistrat (§ 5 Abs. 3 der Hessischen Gemeindeordnung).

4. In- und Außerkrafttreten

Diese Bausatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Baugebietes West I außer Kraft.

Bensheim, den 2. Okt. 1967

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

ZEICHENERKLÄRUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BEGRENZUNGSLINIE DER GEBIETE VERSCHIEDENER BAULICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- VERBINDLICHE FIRSTRICHTUNG
- TRAFOSTATION
- GARAGEN: 1. SAMMELGARAGE 2. EINZELGARAGE-ERSTGARAGE 3. ZWEITGARAGE 4. GARAGE MIT ABSTELLPLATZ
- PRIVATE ABSTELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE ABSTELLPLÄTZE
- STRASSE MIT GEHWEG-BEIDSEITIG, STRASSE MIT GEHWEG EINSEITIG UND SCHRAMMBORD
- FUSSWEG
- NEBENGEBÄUDE
- BÄUME

	ART DER NUTZUNG		BAUWEISE		ZWINGENDE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
1^1	WR	REINES WOHNGEBIET	0	OFFEN	2	0,4	0,7
1^2	WR	REINES WOHNGEBIET	0	OFFEN	4	0,3	1,0
1^3	WR	REINES WOHNGEBIET	0	OFFEN	9	0,3	1,0
3^1	WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET	0	OFFEN	2	0,2	0,3
9^1	SO	KATH. GEMEINDEZENTRUM	0	OFFEN		0,4	
1^4	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	0	OFFEN	3	0,3	0,9

PLANVERFAHREN

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) BBAUG AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT BENSHEIM IN DER SITZUNG VOM 13.2.1963

DER BÜRGERMEISTER

BESCHLOSSEN ALS ENTWURF GEM. § 2, (1) BBAUG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT BENSHEIM IN DER SITZUNG VOM 1.12.1966

DER BÜRGERMEISTER

DER BESCHLOSSENE ENTWURF HAT GEM. § 2, (6) BBAUG VOM 10.7.1967 BIS 11.8.1967 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DER ORT UND DIE DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 20.6.1967 IM BERGSTRÄSSER ANZEIGEBLATT ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN GEPRÜFT.
IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETEN DER STADT BENSHEIM VOM 2.10.1967 WURDE DARÜBER BESCHLUSS GEFASST, DAS ERGEBNIS DIESES BESCHLUSSES WURDE DEN EINSENDERN AM 14.12.1967 SCHRIFTLICH / ~~MÜNDLICH~~ MITGETEILT.

DER BÜRGERMEISTER

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG AUFGRUND DES § 5 HGO IN DER FASSUNG VOM 1. JULI 1960 (GVBL S. 103) UND DES § 10 BBAUG IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETEN DER STADT BENSHEIM VOM 2.10.1967

DER BÜRGERMEISTER

~~GENEHMIGT DURCH DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN GEM. § 11 BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM~~

~~DER REGIERUNGSPRÄSIDENT~~

GEMÄSS § 12 BBAUG HABEN DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN UND SEINE BEGRÜNDUNG VOM BIS ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES, DER ORT UND DIE DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

DER BÜRGERMEISTER.

Genehmigt
mit Vfg. vom 7.5.1960
Az. III/8 a-61 d 01/01
Darmstadt, den 7.5.1960
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

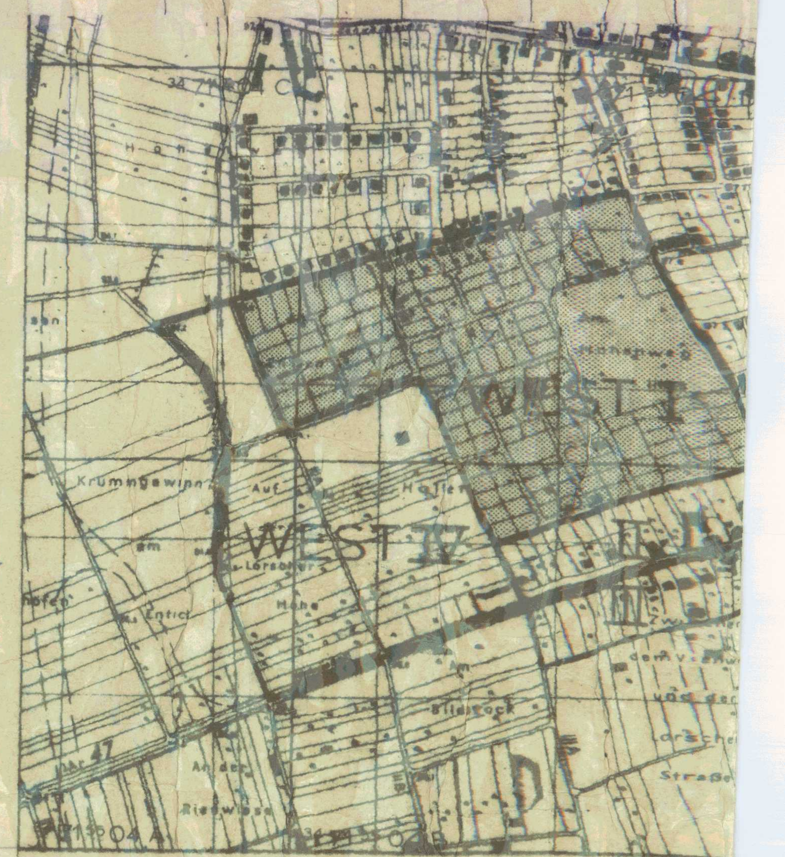
ÄNDERUNGEN GEM. §13 BBAUG.

006-31-002-2975-004-W01-00

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

HEPPENHEIM DEN 13. Dez. 1967

KATASTERAMT
Im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN

(VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. §§ 8 UND 30 BBAUG)

STADT BENSHEIM
BAUGEBIET WEST I
GEMARKUNG BENSHEIM Fl.
M. 1:1000

BESTANDTEILE DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES

1. BEBAUUNGSPLAN MIT DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN M.
2. ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
3. BEBAUUNGSPLAN IN TEXTFORM
4. STRASSENPROFILE

ANLAGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES

1. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENBERECHNUNG

ARCHITEKTEN FAUTZ + RAU DIPL-ING DARMSTADT GUTENBERGSTRASSE

DARMSTADT, DEN 20.10.1964 .../HA.

FAUTZ

RAU