

B a u s a t z u n g

für die Baugebiete "West I, II und III"

aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103) der §§ 3 und 20 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 1.12.1966 folgende Bausatzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekanntgemacht wird:

§ 1

Gestaltung der Außenanlagen

(1) Grundstücksfreiflächen

1. Grundstücksfreiflächen sind entsprechend des § 24 der HBO anzulegen und zu unterhalten.
2. Soweit Grundstücksfreiflächen unterhalb des Straßenniveaus liegen, sind diese im Bereich der Vorgärten und den Bauwischen aufzufüllen.
3. In den Vorgärten und innerhalb der Bauwische sind zulässig:
 1. Rasen,
 2. Blumen, Stauden und Sträucher,
 3. Bäume.
4. Das Aufstellen von Wäschepfählen und Teppichklopfstangen in den Vorgärten und innerhalb der Bauwische ist unzulässig.
5. 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 Jahren sind für je eine Wohnungsgruppe (etwa 6 - 10 Wohnungen) anzulegen.
Kleinstkinderspielplätze müssen in Sicht und Hörweite der Wohnungen liegen und ungefähr 60 qm groß sein.
 2. Kleinstkinderspielplätze für Kinder von drei bis 6 Jahren sind für je eine Siedlungseinheit (etwa 10 Wohnungsgruppen = 60 - 120 Familien) anzulegen.
Sie müssen in unmittelbarer Wohnungsnähe liegen, die Lage zwischen Zeilenbauten ist unzweckmäßig - und zwischen 150 qm und 450 qm groß sein.

(2) Einfriedigungen

1. Frist
Die Grundstücke sind innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit Einfriedigung zu versehen, spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
2. Einfriedigungen der Grundstücke auf der Straßenseite (bzw. auf der Seite des angrenzenden Erschließungsweges) hat zu erfolgen durch Beton-, Klinker - oder Natursteinsockel bis 0,40 m hoch, gemessen von Oberkante Bürgersteig (Erschließungsweg). Darauf Zaun bis 1,00 m über Oberkante Bürgersteig (Erschließungsweg), der nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden darf. Er muß durchbrochen sein und den Durchblick in die Vorgärten gestatte.
3. Grundstücke, auf denen Hausgruppen stehen, sind mit einer einheitlichen Einfriedigung zu versehen.

4. Für die seit- und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune bis zu 90 cm Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen ersetzt oder durch diese ein- oder beidseitig verdeckt werden.
5. Die Grundstücke der drei- bis neugeschossigen Wohngebäude I, II, III dürfen nicht eingezäunt werden.
6. 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.

(2) Einstellplätze und Garagen

1. 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

(1) Gebäudehöhen

Die zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Stockwerkshöhe darf im Erdgeschoß 3,50 m, in allen weiteren Geschossen 3,00 m nicht überschreiten.

(2) Sockel

1. Bei Wohngebäuden und Garagen sind Sockel bis 80 cm über Gelände zulässig.
2. Sockel sind in Putz oder in Natursteinen auszuführen.

(3) Außenwände.

1. Alle Mauerwerksteile der aufgehenden Außenwände von Wohngebäuden und Garagen sind in Putz bzw. geschlemmt auszuführen. Bei neugeschossigen Wohngebäuden können die Außenwände auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
2. Alle für Putz vorgesehenen Flächen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung zu verputzen. Der Farbton ist im Benehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.

(4) Dächer

1. Für zweigeschossige Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Für die im Bebauungsplan unter 1², 1³, und 1⁴ ausgewiesenen drei-, vier- und neugeschossigen Wohngebäuden sind nur Flachdächer mit einem Gefälle von 0 - 5 ° zulässig.
2. Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu 80 cm zugelassen.
3. Dachaufbauten jeder Art sind nicht gestattet.
4. Kaminköpfe sind in Klinker und Kaminfertigteilen (Sichtbeton) auszuführen.
5. Garagen sind einheitlich flach abzudecken, maximales Gefälle 0 - 5 °.
6. Als Bedachungsmaterial sind zulässig:
 1. Für zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern:
Gebrannte Ziegeln (ausgenommen farblasierte Ziegel) und Zementfachpfannen in Ziegelfarbe.
 2. Für vier- und neugeschossige Wohngebäude mit Flachdächern und für Garagen:
Alle für Flachdächer geeigneten Materialien außer farbigen Pappen und farbigen Kunststoff-Folien.

7. **Farbige Kunststoffe**
Farbige Kunststoffe, 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

Zu widerhandlungen

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zu widerhandlungen gegen diese Bestimmungen können nach § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OwiG) - jeweils neuste Fassung - mit einer Geldbuße von 5,00 bis 1.000,00 Euro geahndet werden.
- (2) Verwaltungsbehörde nach § 36 OwiG ist der Magistrat der Stadt Bensheim.

§ 4

In- und Außerkräfttreten

Diese Bausatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung inkraft. Gleichzeitig treten alle bisher gültigen ortsbaurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Baugebietes West I, II und II außerkräft.

Bensheim, den 2. Oktober 1967

**Der Magsitrat
der Stadt Bensheim**

K i l i a n , Bürgermeister

Veröffentlicht im "Bergsträßer Anzeiger" vom 17.12.1969

Nachträge

1. Nachtrag
beschlossen am 01.11.2001
veröffentlicht am 27.11.2001 BA
in Kraft getreten am 01.01.2002
Euro-Anpassung

B e b a u n g s p l a n

West I, II, III der Stadt Bensheim/Bergstraße

Aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I. S. 341) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103) 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 2.10.1967 den folgenden Bebauungsplan in Textform als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Bebauungsplan West sind folgende Baugebiete festgesetzt:
1. reines Wohngebiet,
 2. Kleinsiedlungsgebiet,
 3. Sondergebiet für Katholisches Gemeindezentrum,
 4. Allgemeines Wohngebiet.
- (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 die Verwaltung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (2) Die im Bebauungsplan unter 1² ausgewiesenen Wohngebäude dürfen nur drei Wohngeschosse erhalten. Das vierte Geschoß darf nur als Speicher ausgebaut werden. Die lichte Höhe darf 2,0 m nicht übersteigen. Dieses vierte Geschoß darf nicht für Wohnzwecke genutzt werden.
- (3) Der im Bebauungsplan unter 1³ ausgewiesene Neubau darf nur acht Wohngeschosse erhalten. Im übrigen gilt Punkt 2 Abs. 2.2 sinngemäß.
- (4) Die im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Flächen, Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind jeweils die maximal zulässigen.
- (5) Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.

§ 3

Bauweise

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, Mittelhochbauten und Hochbauten sind als solche zwingend. Ausnahmen sind nicht zulässig.
- (2) Nebengebäude sind nicht zulässig, ausnahmsweise kann ein Abstellraum von maximal 6 qm Größe innerhalb des Baukörpers der Garage untergebracht werden.
- (3) Im Kleinsiedlungsgebiet können Nebengebäude von maximal 20 qm Größe im Zusammenhang mit der Garage zugelassen werden.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (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.
- (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, Bachgesimsen, Dachvorsprüngen und Pfeilern um maximal 0,50 m,
 2. von Balkonen, Erkern, Treppen und Treppenhäusern sowie Vordächern um maximal 1,50 m,
 3. von Mauerscheiben und Gebäudeteilen um maximal 2,0 m überschritten werden,
 4. von Gebäudeteilen um maximal 5,00 m unterschritten werden.

Die Hauptflucht des Gebäudes, mindestens $\frac{2}{3}$ der Gesamtbreite, muß jedoch immer auf der Baulinie errichtet werden.

Bei Baugrenzen sind keine Ausnahmen zulässig.

- (3) Bei drei- und viergeschossigen Bauten ist gestattet, daß Baulinien und Baugrenzen von
 1. Gebäudegliederungen wie Dachvorsprüngen, Dachgesimsen, Mauervorlagen und Pfeilern um 0,50 m,
 2. Balkonen, Loggien, Treppen und Treppenhäusern sowie Vordächern um 1,50 m überschritten werden.
- (4) Bei acht- zw. neugeschossigen Bauten ist Überschreitung von Baulinie und Baugrenze nicht zulässig.
- (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

- (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 Gebäudevorsätze können im Rahmen der bebaubaren Flächen variiert werden.
- (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 350 qm groß sind. Bei Reihen- und Doppelhäusern betragen die Grundstücksgrößen mindestens 200 qm.

§ 7

Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohnhäuser darf nicht höher als 30 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 60 cm über Oberkante Straßenniveau liegen.
- (2) Oberkante Fußboden der Garage muß grundsätzlich auf $\pm 0,00$ m bis $0,10$ 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 30 cm über Oberkante Straßenniveau liegen. Ausnahmen können zugelassen werden. Das Gefälle der Zufahrt von der Straße zur Garage darf jedoch 10 % nicht übersteigen.

§ 8

Die Flächen und 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 im Bebauungsplan als Anlage beigefügten Straßenquer- und Längsschnitte sind verbindlich.

§ 10

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Das Gehrecht ist auf allen im Bebauungsplan eingetragenen Wegen und Straßen der Allgemeinheit zugestanden.
- (2) Das Leitungsrecht ist auf allen im Bebauungsplan eingetragenen Wegen und Straßen den Versorgungsunternehmen sowie der Stadt zugestanden.
- (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 3,0 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

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen können nach § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) – jeweils neuste Fassung - mit einer Geldbuße von 5,00 bis 1.000,00 EURO geahndet werden.
- (2) Verwaltungsbehörde nach § 36 OWiG ist der Magistrat der Stadt Bensheim.

§ 13 Außerkräfttreten 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 02.10.1967

**Der Magistrat
der Stadt Bensheim**

- a) Als Entwurf in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 1.12.1966 beschlossen
- b) Offengelegt vom 10.7.1967 bis 11.8.1967
- c) Als Satzung beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 2.10.1967
- d) Genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 7.5.1968
- e) Bekanntmachung am 1.7.1968
- f) Offenlage des genehmigten Bebauungsplanes vom 1.7. bis 5.8.1969

Nachträge

1. Nachtrag
beschlossen am 01.11.2001
veröffentlicht am 27.11.2001 BA
in Kraft getreten am 01.01.2002
Euro-Anpassung