# BW 15 A

geänderte Planfassung
entsprechend der Nebenbestimmungen
der Verfügung des Regierungspräsidiums
vom 20.09.1989

Bensheim, 16.10.89

Stadtrat

HAT VORGELEGEN
Darmstadt, den 16. Okt. 1989
Regierungspräsidium Darmstadt
Dezernat IV/24

# STADT BENSHEIM

BW 15 A

## BEBAUUNGSPLAN KAPPESGÄRTEN BA I
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen
Heppenheim, den 3.7.1989
Leitender Vermessungsdirektor
KATASTERAMT
i.A. Hoffmann

BEBAUUNGSPLAN

AUFSTELLUNG
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB IN DER STADTV. VERS. BESCHLOSSEN AM 24. NOV. 1982

ALS ENTWURF IN DER STADTV. VERS. BESCHLOSSEN AM 03. DEC. 1986

AUSLEGUNG
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 21. MÄRZ 1988 BIS ZUM 27. APR. 1988 GEMÄSS § 3, ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

BESCHLUSS
NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB IN DER STADT-VERS. BE-SCHLOSSEN AM 16. FEB. 1989

ANZEIGE
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BauGB DEM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN ANGEZEIGT

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN TRITT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT UND IST SEIT DEM 23. OKT. 1989 RECHTSVERBINDLICH (§ 12 BauGB)

UNTERSCHRIFT

## PLANVERFAHREN

STADT BENSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET KAPPESGÄRTEN BA I

BW 15 A

ÜBERSICHT M 1:1250

006-31-002-2975-004-W15A-00

PLANUNGSSTAND: 20-01-87

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL.-ING. THK. LOTHAR MUNOT
FREIE ARCHITEKTEN
D-6140 BENSHEIM/BERGSTRASSE
SCHLUNDGASSE 7 06251/61884

LANDSCHAFTSPLANERISCHE BERATUNG:
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER
RATHAUS RHEINHAUSEN
6839 OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN 2
TELEFON 02754/1727

MAßSTAB 1:1000
STAND: 02.02.89

## PLANFESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BauGB UND DER VERORDNUNG ZU § 2 ABS. 5 BauGB)
ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - GEMASS BauNVO VOM 26.6.1962, IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 BGBL I SEITE 1763

| KENN-ZIFFER | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | BAU-WEISE | MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG (Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | | | | | | ANGABEN UND HINWEISE | | FESTLEGUNG VON PASSIVEN SCHALL-SCHUTZ-MASSNAHMEN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | KAUFFLÄCHE | | GARAGEN (GEM. § 19 ABS. 4 BauNVO) | | | | | | |
| | | | MAX. | ZWING. | MAX. | ZWING. | GRZ | GFZ | DN | GRAD | |
| 1 | WA | E | I | - | I | - | 0.3o | 0.5o | 481.5 | 25-4o | PULT SATTEL |
| 2 | WA | H | - | II | I | - | 0.35 | 0.6o | 251.o | 35 | PULT SATTEL |
| 3 | WA | H | - | II | I | - | 0.35 | 0.7o | 238.5 | 35 | SATTEL |
| 4 | WA | E | I | - | I | - | 0.3o | 0.45 | 484.5 | 3o-4o | WALM PULT SATTEL |
| 5 | WA | E | II | - | I | - | 0.35 | 0.55 | 418.o | 2o-4o | WALM PULT SATTEL |
| 6 | WA | E | - | II | I | - | 0.35 | 0.7o | 351.o | 35 | PULT SATTEL |
| 7 | WA | D | - | II | I | - | 0.3o | 0.6o | 33o.o | 35 | PULT SATTEL |
| 8 | WA | E | II | - | I | - | 0.3o | 0.5o | 475.o | 2o-4o | PULT SATTEL |
| 9 | WA | A | - | II | I | - | 0.35 | 0.75 | 268.5 | 35 | PULT SATTEL |
| 1o | WA | D | - | II | I | - | 0.35 | 0.7o | 351.o | 3o | PULT SATTEL |
| 11 | WA | D | - | II | I | - | 0.3o | 0.6o | 362.5 | 3o | PULT SATTEL |
| 12 | MI | H | III | - | I | - | 0.4o | 1.o | — | 25-35 | PULT SATTEL |
| 13 | WA | O | III | - | I | - | 0.4o | 0.8o | 1845.o | 1o-4o | PULT SATTEL |
| 14 | WA | O | IV | - | I | - | 0.4o | 0.8o | 1410.5 | 4o-4o | - |
| 15 | SO ALTENZENTRUM | g | V | - | I | - | 0.3o | 1.2 | 1o23o.o | - | FLACH |
| 16 | WA | E | III | - | I | - | 0.4o | 0.8o | 1235.o | - | FLACH SATTEL |
| 17 | SO EV. KIRCHE | g | II | - | I | - | 0.5o | BMZ 1.o | 8734.5 | - | - |
| 18 | SO KINDERGARTEN | A | II | - | I | - | 0.2o | 0.5o | 37575 | - | - |
| 19 | SO SCHULE | g | III | - | I | - | 0.55 | BMZ 2.o | 442264 | - | FLACH |
| 2o | SO SPORT- UND MULTIDUSALLE | g | - | - | - | - | 0.45 | BMZ 1.6 | 1o136.5 | - | OK DACH 196.8o m ü NN |

## ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN

1o FESTLEGUNG DER TRAUFHÖHEN (GERADE)

1.1 ZU DEN KENNZIFFERN 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11

1.2 ZU DEN KENNZIFFERN 6, 8, 1o

1.3 ZU DEN KENNZIFFERN 12

2o GARAGENANLAGEN

ZU DEN KENNZIFFERN

## ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ERSCHLIESSUNG

QUERSCHNITT $Q_1$-$Q_1$

QUERSCHNITT $Q_2$-$Q_2$

QUERSCHNITT $Q_3$-$Q_3$

QUERSCHNITT $Q_4$-$Q_4$

QUERSCHNITT $Q_5$-$Q_5$

QUERSCHNITT $Q_6$-$Q_6$

QUERSCHNITT $Q_7$-$Q_7$

QUERSCHNITT $Q_8$-$Q_8$

QUERSCHNITT $Q_9$-$Q_9$

QUERSCHNITT $Q_{10}$-$Q_{10}$

QUERSCHNITT $Q_{11}$-$Q_{11}$

QUERSCHNITT $Q_{12}$-$Q_{12}$

QUERSCHNITT $Q_{13}$-$Q_{13}$

QUERSCHNITT $Q_{14}$-$Q_{14}$

QUERSCHNITT $Q_{15}$-$Q_{15}$

QUERSCHNITT $Q_{16}$-$Q_{16}$

QUERSCHNITT $Q_{17}$-$Q_{17}$

1. AKTIVER LÄRMSCHUTZ

ERFORDERLICHE ABSCHIRMHÖHE 3 m ÜBERSCHREITENDE BAUART DER SB-STRECKE

HINWEIS: IM ZUGE DER HOROIZONTAL-ANSCHLUSS-PLANUNG (BA III) AN DEN BEBAUUNGS-PLAN BA I ENTFÄLLT DER BEREITS ABGEBROCHENE SEITL. SCHALLENFALL.

SCHEMATISCHE SCHNITTDARSTELLUNG

2. OBJEKTSCHUTZ

SCHALLSCHUTZ-FENSTER

GEMÄSS § 9 ABS. 1 SATZ 24 BauGB IST BEI DER ERRICHTUNG VON WOHNRÄUM DARAUF ZU ACHTEN, DASS ALLE RUHEBEDÜRFTIGE RÄUME AUF DIE DEM IMMISSIONS-EINGEKEHRT WENDEN DES BETRIEBS KENNZIFFERN 3, 16 UND 19

RICHTFUNKTION:
ZWISCHENWERTE DER HÖHEN KÖNNEN INTERPOLIERT WERDEN.
DIE BAUHÖHENBEGRENZUNG GILT AUCH FÜR BAUKRANE UND DEREN AUSLEGER

## BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

BRÜCKENBAUWERK FÜR FESSGÄNGER VOLLSTR. FESTSTELLUNGEN 25.2.

HINWEIS:
BAHNSEITIG IST DIE VORÜBERGEHENDE VERKEHRSANBINDUNG DER PLANSTRASSE A-A AN DIE DAMMSTRASSE MIT DER STELLUNG DES VERKEHRSBAUWERKES BAHNUNTER-FÜHRUNG KIRCHBERGSTRASSE SOLL DIE ANBINDUNG DES PLAN-STRASSE AN DIE KIRCHBERGSTRASSE ERFOLGEN VGL. HAUPTPLAN UND BW 15 B)

GELÄNDE-ANSCHNITTE

DIE GARAGEN IN KENNZIFFERN (1) SIND BAULICH SO AUSZUFÜHREN DASS DURCH GEEIGNETE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (LÄRMSCHUTZMAUERN) DIE IMMISSIONEN IN EINE HÖHE VON MIND. 1m ÜBER OKFF AN SÜD ABWENDEN LÄRMZUGEWANDTEN SCHALLSCHUTZWAND ODER ABSCHIRMUNG VON MIND. 1m ÜBER OKFF AN VGL. SCHEMASCHNITT

Kappesgärten

Kappesgärten

Am Schafhofgraben

Fl 18

BENSHEIM

Kultur- und Sporthalle Treelenhof

Geschwister-Scholl-Schule

Ev. St. Stephanus-Gemeinde

Altenwohnheim der Arbeiterwohlfahrt

Wa Schutz-G 22

Wa Schutz-G 23

PLATZ

Ergänzende textliche Festsetzungen zur Bauleitplanung "Kappesgärten BW 15 A" — hier: Landschaftsplanerische Aussagen im besonderen: Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20 und 25a u. b BauGB

3.1 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind zu mindestens 50 % aus wasserdurchlässigem Belag zu erstellen (z.B. Fahrspuren, Rasengittersteine) und gärtnerisch in geeigneter Form in die Außenanlagen einzubinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

3.2 Öffentliche Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen und entsprechend zu befestigen (§ 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

3.3 Entwässerungen zu Nachbargrundstücken im Vorgartenbereich sowie zu privaten angrenzenden öffentlichen Flächen sind durch Rinnen und freie Straßenführung (rechtwinkliger Abgang) durch nachrangige nicht zulässig) möglich. Andere Entwässerungsplanungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und müssen zu mind. 50 % durchlässig sein. Weitere Einfriedungen zu Nachbargrundstücken für den eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (Ausnahmen sind zulässig).

3.4 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind mind. 3 m breite Streifen als zusammenhängende, nur durch notwendige Wege unterbrochene Gehölzflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Es sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen sind querfriedlich einheitlich mit einer Art wie folgt zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- Planstraße A: Roteiche (Quercus rubra)
- Planstraßen B, C, D, E, F, G1: Scheinfeine Robinie (Robinia pseudoacacia 'Monophylla')
- Planstraßen G, H, K: Hainbuche (Carp. betulus 'Fastigiata')
- Planstraßen L, M, N: Baumhasel (Corylus colurna)
- Planstraßen O, P, Q, R: Hainbuche (Carpus intermedia)

Soweit Baumpflanzung im Bereich einer zusammenhängenden Gestaltung des Straßenraumes mit Sträuchern und Bodendeckern liegt, werden auch private Grundstücke für Anpflanzungen vorgesehen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen ist eine Baumscheibe von mind. 2 m sowie ein Stammschutz herzustellen.

Sonstige Bäume und Straucharbepflanzungen sind in mindestens 2-reihiger Pflanzung anzulegen, für die je nach Standort folgende Laubgehölzarten der folgenden Listen (A) und (B) zu verwenden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(A) In Bereichen ohne Aufschüttungen:

Bäume:
Feldahorn *Acer campestre*
Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle *Alnus glutinosa*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Esche *Fraxinus excelsior*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Stieleiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Feldulme *Ulmus carpinifolia*

Sträucher:
Hartriegel *Cornus sanguinea*
Haselnuß *Corylus avellana*
weißdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Faulbaum *Rhamnus frangula*
Hundsrose *Rosa canina*
Salweide *Salix caprea*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Solzbaum *Acer platanoides*
Feldahorn *Acer campestre*
Birke *Betula pendula*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Esche *Fraxinus excelsior*
Süßkirsche *Prunus avium*
Zitterpappel *Populus tremula*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Stiele Traubenkirsche *Prunus serotina*
Stieleiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Sträucher:
Kornelkirsche *Cornus mas*
Hartriegel *Cornus sanguinea*
Haselnuß *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Schlehdorn *Prunus spinosa*
Faulbaum *Rhamnus frangula*
Hundsrose *Rosa canina*
Salweide *Salix caprea*
Purgierbeere *Salix purpurea*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

3.6 Betrifft nur die Sondergebiete Bei der Gestaltung der Sondergebiete ist eine dichte Abpflanzung mit Laubgehölzen sowohl zum öffentlichen Straßenraum als auch zu den benachbarten Wohngebieten anzulegen. Die Bepflanzungen sind durch Pflanzbeete, und mindestens eingelne Gehölze in mindestens 2-reihiger Pflanzung zu ergänzen.

Für je 6 eingelegte PKW-Stellplätze ist jeweils ein großkronenfähiger Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

3.7 Die offene Lagerung und Anwendung von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

4. Unvermeidbare entlang der Bahn nicht — jedoch nicht auf Bahngelände — sind entsprechend einer Entwurfsskizze von der Bahn abzuschließen.

## Legende

- Bestand Sträucher / Bäume
- Fläche mit Pflanzgebot für Sträucher und Bäume
- Als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten
- Private Grünfläche
- LÄRMSCHUTZWALL
- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsgrün (zwischen Straßen-begrenzungslinien)
- Fußweg mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag (z.B. wassergeb. Decke, Schotter)
- LÄRMSCHUTZWAND
- Unternehmerstiche
- Richtung Straße mit Höhenangaben müNN

## LEGENDE

- BAUGRENZE
- BAULINIE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FIRSTRICHTUNG
- STRASSENQUERSCHNITTE (SIEHE "ERSCHLIESSUNG")
- STELLPLÄTZE ST
- GARAGE GA
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN GGa
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE MIT VER- U. ENTSORGUNG
- KENNZIFFER
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES PLANGELTUNGSBEREICHES
- ÖFFENTLICHES GRÜN
- SPIELPLATZ
- ÖFFENTL. PARKEN (BESUCHER)
- AUFSCHÜTTUNG (WALL)
- STELLPLATZ AUF GRUNDSTÜCK
- MIT GFH FAHRRECHTEN ZU BELASTEN FLÄCHEN
- EINFAHRT/GRUNDSTÜCK
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH

SCHULE
KINDER-GARTEN
KIRCHE
SOZIALE EINRICHTUNG ALTENWOHNHEIM
SPORTPLATZ
TRAFO-STATION