BW 15 A 1. ÄNDERUNG

STADT BENSHEIM

BW 15 A 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN KAPPESGÄRTEN BA I

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

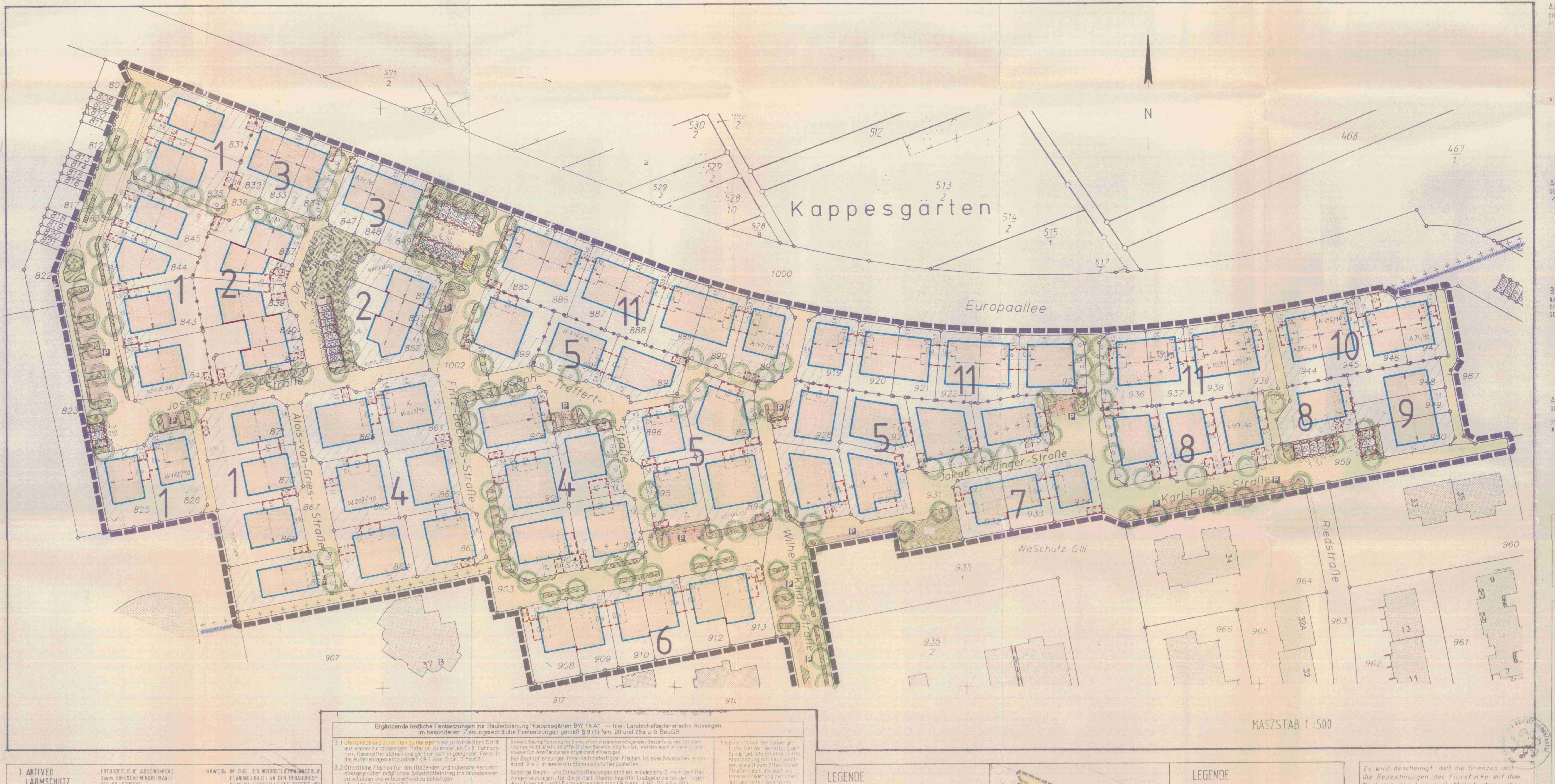
PLANFESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BauGB UND DER VERORDNUNG ZU § 2 ABS. 5 BauGB)
ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - GEMÄSS BauNVO VOM 26.06.1962, IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 BGBL. I SEITE 1763

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE (BAUWICHE, ABSTÄNDE UND ABSTANDSFLÄCHEN GEM. §§ 7, 8 ff. HBO; E EINZELHÄUSER, D DOPPELHÄUSER, H HAUSGRUPPEN; o=OFFEN, g=GESCHLOSSEN)	MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG: (Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HAUPTGEBÄUDE, MAX	HAUPTGEBÄUDE, ZWING.	GARAGEN BZW. NEBENANLAGEN (VGL. § 12 BauNVO), MAX	GARAGEN BZW. NEBENANLAGEN, ZWING.	GRUNDFLÄCHENZAHL (EINGESCHRÄNKT DURCH FESTLEGUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE), GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GFZ	ANGABEN UND HINWEISE: MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE, QM	DACHNEIGUNG, GRAD	DACHFORM	FESTLEGUNG VON PASSIVEN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN GEMÄSS GUTACHTEN VOM 27.07.1984
1	WA	E MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	I	–	I	–	0.30	0.50	481.5	25 - 40	PULT SATTEL	
2	WA	H	–	II	I	–	0.35	0.60	251.0	35	PULT SATTEL	
3	WA	H	–	II	I	–	0.35	0.70	238.5	35	SATTEL	
4	WA	E MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	I	–	I	–	0.30	0.45	484.5	30 - 40	WALM PULT SATTEL	
5	WA	E MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	II	–	I	–	0.35	0.65	418.0	20 - 40	WALM PULT SATTEL	
6	WA/	D MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	–	II	I	–	0.35	0.70	351.0	35	PULT SATTEL	
7	WA	ED MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	–	II	I	–	0.30	0.60	330.0	35	PULT SATTEL	
8	WA	E MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	II	–	I	–	0.30	0.60	475.0	20 - 40	PULT SATTEL	
9	WA	H	–	II	I	–	0.35	0.75	268.5	35	PULT SATTEL	AUSSENWÄNDE IM III VG UND DACHKONSTR. AN DER OSTSEITE R'w= MIN 45 dB FENSTER Rw= MIN 30 dB
10	WA	D MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	–	II	I	–	0.35	0.70	351.0	30	PULT SATTEL	AUSSENWÄNDE IM III VG UND DACHKONSTR. AN DER OSTSEITE R'w= MIN 30 dB FENSTER Rw= 25 dB
11	WA	D MIT DOPPELPARKER-GARAGEN	–	II	I	–	0.30	0.60	362.5	30	PULT SATTEL	

DIE IM ZEICHNERISCHEN PLANTEIL DARGESTELLTEN SCHRAFFIERTEN FLÄCHEN SIND AUF STRASSENNIVAU AUFZUFÜLLEN § 9 (1) NR. 17 BauGB

ERSCHLIESSUNG



MASZSTAB 1:500

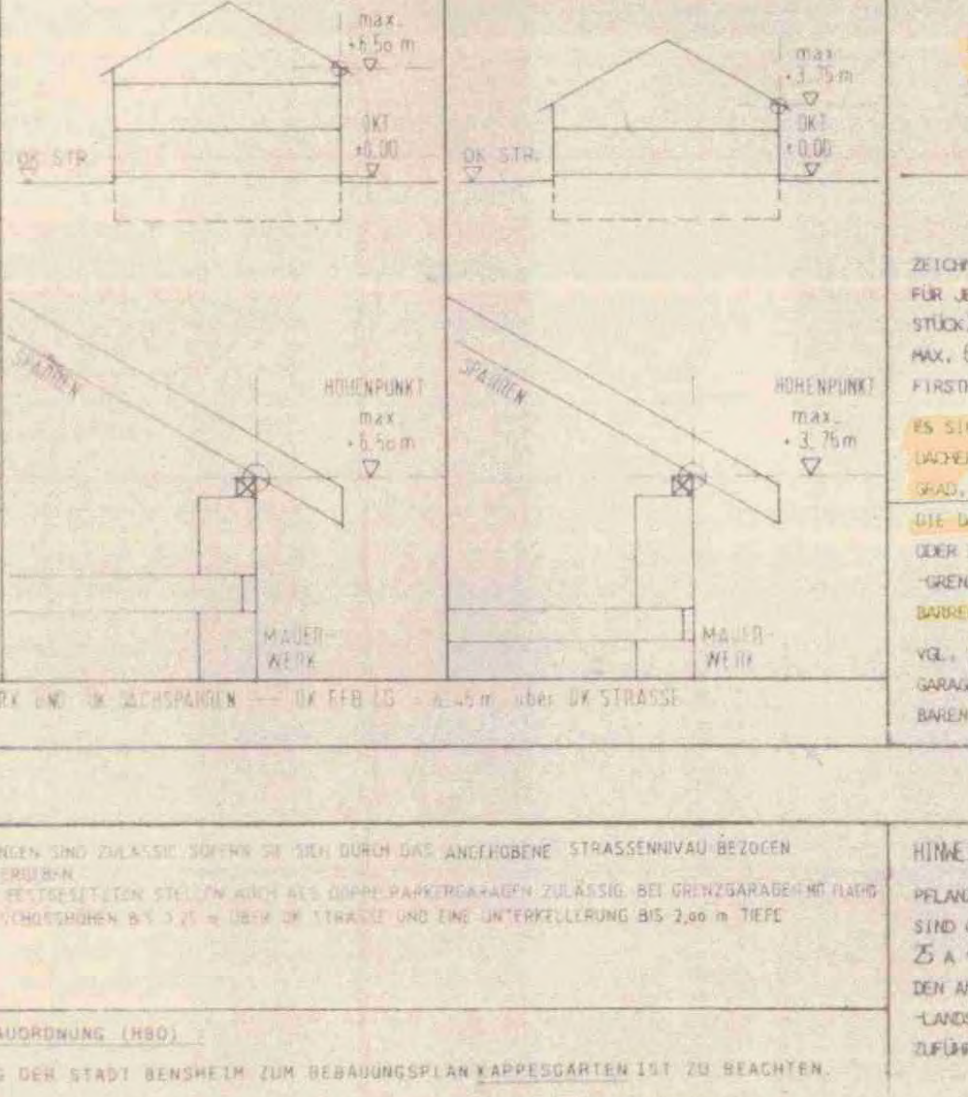
ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN

1.0 FESTLEGUNG DER TRAUFHÖHEN (GEBÄUDE)

1.1 ZU DEN KENNZIFFERN 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11

1.2 ZU DEN KENNZIFFERN 9

1.3 ZU DEN KENNZIFFERN 1, 4



HÖHENPUNKT FIXIERT DURCH VK MAUERWERK UND OK DACHSPARREN --- OK FFB EG = 0.45 m über OK STRASSE
OKT = OK TERRAIN / ERDREICH

2.0 GARAGENANLAGEN

ZU ALLEN KENNZIFFERN
ANGABEN DER HESS. BAUORDNUNG SIND ZU BEACHTEN

PULT ODER SATTELDACH
OK FIRST max. +4.75 m
OK TRAUFE +2.75 m max
±0.00 m
OKT STR
GA

IM RAHMEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN IST FÜR JE ZWEI PKW-GARAGEN (PRO GRUNDSTÜCK) MIT EINER GRENZWANDLÄNGE VON MAX. 6.50 METERN UND MAX. 4.75 METER FIRSTHÖHE "GRENZBEBAUUNG" ZULÄSSIG.

ES SIND NUR BEDACHUNGEN MIT GENEIGTEN DÄCHERN ZULÄSSIG. DACHNEIGUNG 15 - 45 GRAD.

DIE DACHNEIGUNG IST BEI DOPPELGARAGEN ODER BEI ANEINANDERLIEGENDEN GARAGEN "GRENZBEBAUUNG" ENTSPRECHEND DEN NACHBARRECHT GLEICH ZU GESTALTEN.

VGL. HIERZU DIE IM PLANTEIL ANGEGEBENE GARAGENSTELLUNG IM JEWEILIGEN ÜBERBAUBAREN BEREICH DES GRUNDSTÜCKS.

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAUWICHGARAGENUNTERKELLERUNGEN SIND ZULÄSSIG SOFERN SIE SICH DURCH DAS ANGEHOBENE STRASSENNIVAU BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE ERGEBEN.
GARAGENANLAGEN SIND AN DEN FESTGESETZTEN STELLEN AUCH ALS DOPPELPARKERGARAGEN ZULÄSSIG. BEI GRENZGARAGEN MIT FLACHD[illegible] ALS DOPPELPARKER WERDEN GESCHOSSHÖHEN BIS 3.25 m ÜBER OK STRASSE UND EINE UNTERKELLERUNG BIS 2,00 m TIEFE ZUGELASSEN.

2.0 NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO):

2.1 DIE GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT BENSHEIM ZUM BEBAUUNGSPLAN KAPPESGÄRTEN IST ZU BEACHTEN.

2.2 STRASSENSEITIGE VORGARTENFLÄCHEN SIND - MIT AUSNAHME DER NOTWENDIGEN ZUWEGUNGEN - ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

2.3 IM BEREICH VON GARAGEN BZW. STELLPLATZZUFAHRTEN SIND STRASSENSEITIGE EINFRIEDIGUNGEN NICHT ZULÄSSIG, ANSONSTEN GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER HBO §.

2.4 BETRIFFT DIE BAUGEBIETE MIT DEN KENNZIFFERN 10 UND 11:

2.4.1 DIE TRAUFHÖHE FÜR GEBÄUDE IST ZWINGEND AUF + 6.00 m.ü. OK.TERRAIN FESTGESETZT. (VGL. ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN, DARSTELLUNG 1.1)

2.4.2 DIE TRAUFHÖHE FÜR GARAGEN BETRÄGT BINDEND 2.75 m.ü.OK.TERRAIN. (DIE DARSTELLUNG UNTER "ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN", PUNKT 2.0 ZU DEN HÖHENPUNKTEN IST ZU BEACHTEN.

2.4.3 WERDEN KEINE GARAGEN SONDERN NUR STELLPLÄTZE ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN ODER SEITLICH DAVON ERRICHTET, SO IST ZUMINDEST STRASSENSEITIG EINE MAUERSCHEIBE MIT DURCHFAHRT ZU ERSTELLEN. DIE HÖHE AB OK TERRAIN BETRÄGT BINDEND 2.75 m. DIE GESTALTUNG DER MAUERSCHEIBE/DURCHFAHRT IST DEN NACHBARGARAGEN IN MATERIAL, FARBE UND STRUKTUR ANZUPASSEN.

2.5 BETRIFFT NUR SONDERBAUFLÄCHE "KULTUR- UND SPORTHALLE", KENNZIFFER 20:

2.5.1 FÜR VERANSTALTUNGEN WERDEN DIE VORHANDENEN BESUCHERSTELLPLÄTZE DES FREIBADES AUF DER WESTSEITE DES BERLINER RINGES GENUTZT. DIE BENUTZUNG IST ÖFFENTLICH-RECHTLICH ZU SICHERN (HBO § 67, ABS. 2 + 6)

2.5.2 VON DEN PARKPLÄTZEN ZU DEM BAUGRUNDSTÜCK IST EINE FUSSLÄUFIGE, KREUZUNGSFREIE ANBINDUNG, Z.B. EINE FUSSGÄNGERBRÜCKE, HERZUSTELLEN.

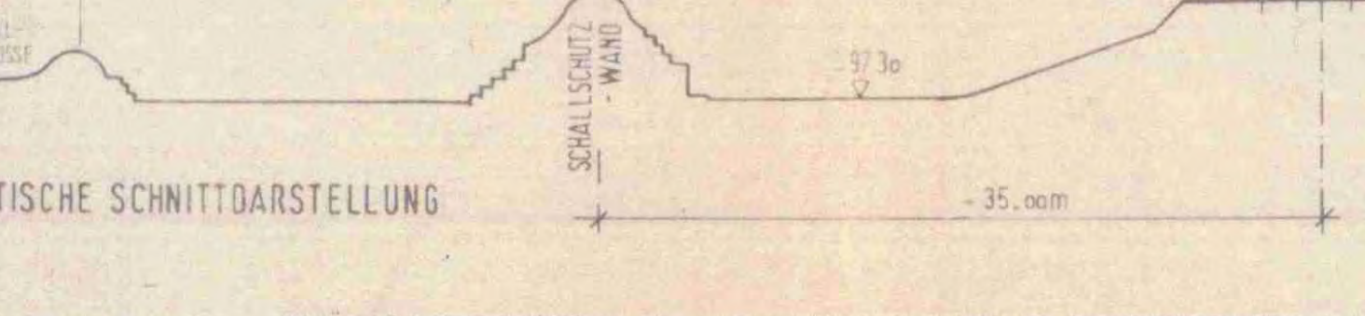
2.6 BETRIFFT NUR GRUNDSTÜCK NR. 90: 16 GARAGEN/STELLPLÄTZE SIND AUSSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES DES BA I, IM NORDÖSTLICH ANGRENZENDEN BA II ODER AUF EINEM ANDEREN GRUNDSTÜCK IN ZUMUTBARER ENTFERNUNG ZUM BAUGRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN. (VGL. HBO § 67, ABS. 4 UND 6)

HINWEIS:
PFLANZMASSNAHMEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN SIND GEMÄSS BAUGB § 9, ABS. 1, PKT. 25 A + B IN ART UND ARTENAUSWAHL NACH DEN ANGABEN "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -LANDSCHAFTSPLAN-", PKT. 3.5 FF. AUSZUFÜHREN UND ZU UNTERHALTEN.

1. AKTIVER LÄRMSCHUTZ

ERFORDERLICHE ABSCHIRMHÖHE 3.00 m ÜBER SCHIENENOBERKANTE DER DB-STRECKE

HINWEIS: IM ZUGE DER NORDÖSTLICHEN ANSCHLUSSPLANUNG (BA II) AN DEN BEBAUUNGSPLAN BA I ENTFÄLLT DER DERZEIT VORHERRSCHENDE SEITL. SCHALLEINFALL.



SCHEMATISCHE SCHNITTDARSTELLUNG

2. OBJEKTSCHUTZ

GEMÄSS § 9 ABS. 1 SATZ 24 BauG IST BEI DER ERRICHTUNG VON WOHNRAUM DARAUF ZU ACHTEN, DASS ALLE RUHEBEDÜRFTIGEN RÄUME AN DIE DER LÄRMQUELLE ABGEWANDTEN SEITE ANGEORDNET WERDEN. DIES GILT FÜR DIE KENNZIFFERN 9, 10, 12 UND 13.

SCHALLSCHUTZ
BÜRO DR. GRUSCHKA
PLANUNGSBÜRO VBI
SCHLINKENGASSE 7
6140 BENSHEIM 1

RICHTFUNKTRASSE
ZWISCHENWERTE DER HÖHEN KÖNNEN INTERPOLIERT WERDEN.
DIE BAUHÖHENBEGRENZUNG GILT AUCH FÜR BAUKRÄNE UND DEREN AUSLEGER.

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 Material zu erstellen (z.B. Fahrspuren, Rasengittersteine) und gärtnerisch in geeigneter Form in die Außenanlagen einzubinden (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

3.2 Öffentliche Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind gegenüber möglichem Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu schützen und entsprechend zu befestigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

3.3 Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken im Vorgartenbereich sowie zu angrenzenden öffentlichen Flächen können als Hecken- und freie Strauchpflanzung (reihenartige Abgrenzung durch Nadelgehölze nicht zulässig) angelegt werden. Andere Einfriedigungsarten dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und müssen zu mind. 30 % durchsichtig sein. Weitere Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (Ausnahme Gehölzpflanzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

3.4 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mind. 3 m breite Streifen als zusammenhängende, nur durch notwendige Wege unterbrochene Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Es sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

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

- Planstraße A: Roteiche (Quercus rubra)
- Planstraßen B, C2, D1, D2, E, F, G1: Stachellose Robinie (Robinia pseudoaccacia 'Monophylla')
- Planstraßen G, H, K: Hainbuche (Carp. betulus 'Fastigiata')
- Planstraßen L, M, N: Baumhasel (Corylus colurna)
- Planstraßen O, P, Q, R: Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Soweit Baumpflanzung im Sinne einer zusammenhängenden Gestaltung des Straßenraumes nicht allein im öffentlichen Bereich möglich ist, werden auch private Grundstücke für Anpflanzungen ergänzend einbezogen.
Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen ist eine Baumscheibe von mind. 2 x 2 m sowie ein Stammschutz herzustellen.

Sonstige Baum- und Strauchpflanzungen sind als mindestens 2-reihige Pflanzungen anzulegen, für die je nach Standortqualität Laubgehölzarten der folgenden Listen (A) und (B) zu verwenden sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

(A) In Bereichen ohne Aufschüttungen:		(B) In Bereichen mit Aufschüttungen	
Bäume:		**Bäume**	
Feldahorn	*Acer campestre*	Spitzahorn	*Acer platanoides*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Birke	*Betula pendula*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Esche	*Fraxinus excelsior*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Silberpappel	*Populus alba*
Traubenkirsche	*Prunus padus*	Zitterpappel	*Populus tremula*
Stieleiche	*Quercus robur*	Vogelkirsche	*Prunus avium*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Späte Traubenkirsche	*Prunus serotina*
Feldulme	*Ulmus campestris*	Stieleiche	*Quercus robur*
		Winterlinde	*Tilia cordata*
Sträucher:		**Sträucher:**	
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Haselnuß	*Corylus avellana*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Haselnuß	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Liguster	*Ligustrum vulgare*	Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Hundsrose	*Rosa canina*	Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*	Salweide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Purpurweide	*Salix purpurea*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	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 als innere Gliederung zwischen dem geplanten Sportplatz und den angrenzenden Nutzungen Schule/geplante Sporthalle vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind durch Sträucher und niedrige Gehölze in mindestens 3-reihiger Pflanzung zu ergänzen.

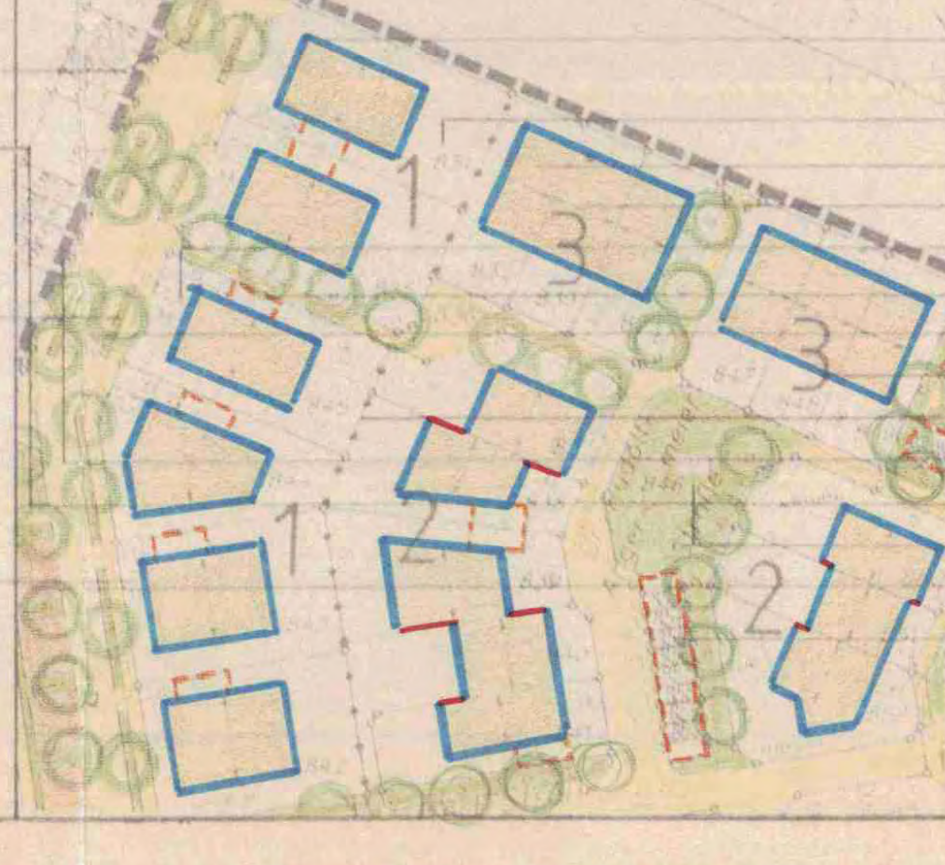
Für je 5 angelegte PKW-Stellplätze ist jeweils ein großkroniger Baum vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

3.7 Die offene Lagerung und Anwendung boden- und wasserschädlicher Stoffe wird untersagt (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

4. Großgehölze entlang der Bahnlinie - jedoch nicht auf Bahngelände - sind entsprechend ihrer Endwuchshöhe von der Bahn abzurücken.

LEGENDE

ZU PFLANZENDE BÄUME
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
VERKEHRSGRÜN (ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN)
UMFORMERSTATION
RICHTFUNKTRASSE MIT HÖHENPUNKTEN müNN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST AUF OK. STRASSE MIT ERDREICH AUFZUFÜLLEN
+ + + WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III



LEGENDE

BAUGRENZE
BAULINIE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
FIRSTRICHTUNG
STELLPLÄTZE ST, üSt ÜBERDACHTER STELLPLATZ
GARAGE Ga
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE MIT VER- UND ENTSORGUNG
KENNZIFFER
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES PLANGELTUNGSBEREICHES
ÖFFENTLICHES GRÜN
SPIELPLATZ
ÖFFENTL. PARKEN (BESUCHER)
STELLPLATZ AUF GRUNDSTÜCK
△ EINFAHRT GRUNDSTÜCK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den 22. Juni 1990
Landrat des Kreises Bergstraße
- KATASTERAMT -
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253)

BESTEHEND AUS -2- BLATT PLANTEIL IM M 1:500 UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN VOM

PLANVERFAHREN

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

SIEGEL UNTERSCHRIFT

ALS ENTWURF IN DER STADT-VERS. BESCHLOSSEN AM 29.3.90

Stolle (Bgmstr.)
SIEGEL UNTERSCHRIFT

AUSLEGUNG
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 12.4.90 BIS ZUM 18.05.90 GEMÄSS § 3, ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SIEGEL UNTERSCHRIFT

BESCHLUSS
NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB IN DER STADT.-VERS. BESCHLOSSEN AM 4.7.90

SIEGEL UNTERSCHRIFT

ANZEIGE
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BauGB, DEM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN ANGEZEIGT.

DER ~~GENEHMIGTE~~ BEBAUUNGSPLAN TRITT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT UND IST SEIT DEM 28.7.90 RECHTSVERBINDLICH (§ 12 BauGB).

SIEGEL UNTERSCHRIFT

STADT BENSHEIM

Dieser Plan stimmt mit dem Original überein
17/9.90 Gierhaas

**BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET
KAPPESGÄRTEN BA I**

**BW 15 A
1. ÄND.**

ÜBERSICHT M 1:12500 rechtsv. seit 28.07.90

006-31-002-2975-004-W15A-01

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT

PLANUNGSSTAND 20-01-87
PLANGRÖSSE 80 / 153 cm
GEÄNDERT 20.10.87 MuK / 03.02.88 RA

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

SHR

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BERATUNG:
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER
RATHAUS RHEINHAUSEN
6839 OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN 2
TELEFON 07254/1737

BLATT 1
STAND 12o2 88