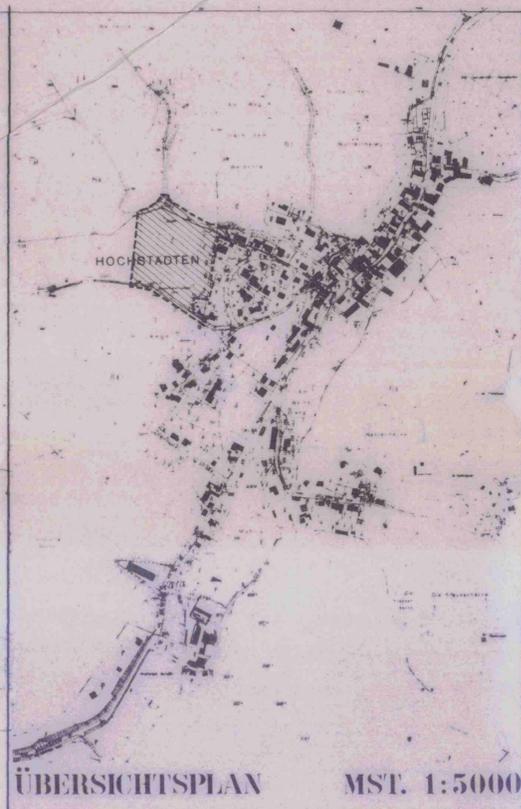
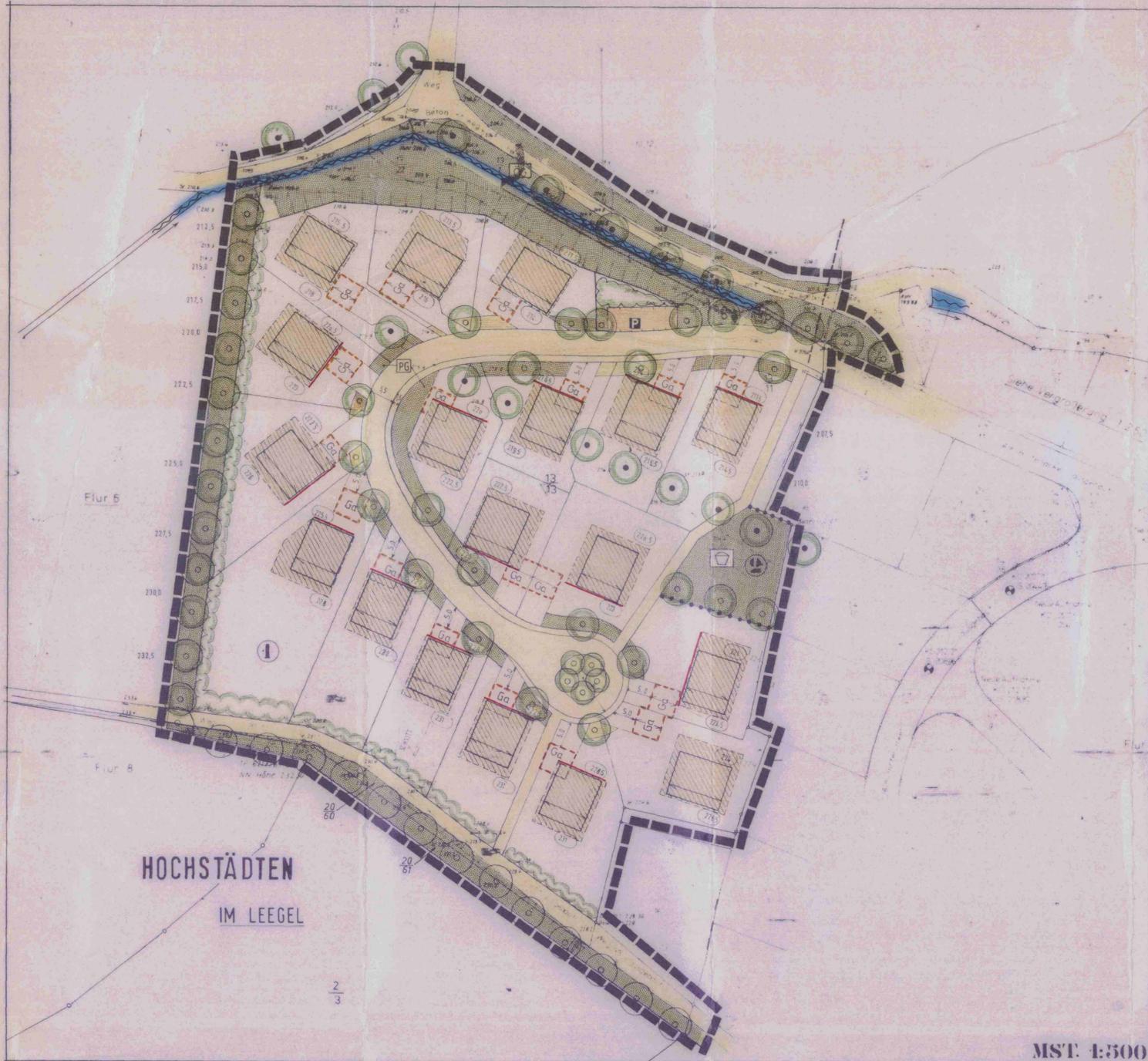


BEBAUUNGS- U. LANDSCHAFTSPLAN BH 1 ERWEITERUNG

BAUGEBIET "IM LEEGEL" B.-HOCHSTÄDTEN

1. ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB



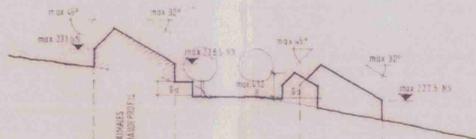
LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen, z.B. Garage
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- verkehrsberuhigte Zone
- Wohnweg, Ausführungsplanung mit Verkehrsplan
- Parkplatz
- Grünfläche
- Spielplatz
- sonstige öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Pflanz- und Erhaltungsgebiete
- zu erhaltender Baumbestand
- Neupflanzung Bäume
- Neupflanzung Sträucher
- an West- und Südrand: mind. 2-reihige Pflanzung mit Arten gemäß Ziffer 10 der textlichen Festsetzung
- Bachlauf
- Firsttrichtung
- Traufwandhöhen über NN
- Höhen über NN

PLANFESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 Bundesbaugesetz (BBauG), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, der PlanZonenverordnung (PlanZVO) und der Verordnung der Hess. Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan werden festgesetzt:

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		DACHFORM DACHNEIGUNG
			ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	SR [m ²]	
1	WR REINES WOHNGEBIET	0 OFFEN	1 + SOU	160	SATTELDACH PULTDACH falls 22-30° bergwärts 30-45°
2	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE/SPIELPLATZ				



SCHEMATISCHER SCHNITT 1:500

15. Ausnahmsweise kann die tatsächliche Traufwandhöhe max. 0,70 m gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen üNN überschritten werden, wenn die Firsthöhe die sich aus der max. Tiefe der überbaubaren Flächen bezogen auf die max. Dachneigung ergibt, eingehalten wird.

GRUNDSTÜCKE DIE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGEN:

FLUR 6 NR. 13/8, 13/11, 13/13 GANZ, 13/23 TEILW.,
FLUR 8 NR. 20/55, 20/60, 20/61 GANZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Grundstücke dürfen, unabhängig von ihrer Größe, innerhalb der dargestellten überbaubaren Fläche max. 160 m² überbaut werden.
2. Die überbaubaren Flächen sind teilweise durch eine Baulinie begrenzt. Rücksprünge hinter die Baulinie sind auf einer Breite von max. 300 bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
3. Für jedes Grundstück sind die berg- und talseitigen Traufwandhöhen über NN festzulegen. Diese Höhenangaben sind Bestandteil des Bebauungsplanes und dürfen nicht überschritten werden.
4. Für jedes Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
5. PKW-Einstellplätze sind jeweils auf den Grundstücken nachzuweisen. Die notwendige Anzahl richtet sich nach den MJG-Urlassen von 20.02.1967 und 24.10.1972.
6. Garagenanlagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind an den im Plan festgesetzten Stellen als Grenzbebauung zulässig. Maximale Grenzfläche: Höhe 2,60 m, Länge 7,00 m. Die Garagen, bei denen keine Firsttrichtung angegeben ist, können entweder mit begradetem Flachdach oder mit Sattel- oder Pultdach (Dachneigung entsprechend Wohnhaus) versehen werden. Maximale Traufhöhe 2,60 m. Bei Satteldach: Firsthöhen max. 4,10 m über FFH Garage.
7. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungswinkel 1:1,5 anzulegen. Von den Neigungsüberschriften können Stützmauern auf den Grundstücken errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Litt. 20 BauGB); für diese gilt max. 1,20 m über Straßenoberkante bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen. Material: unbearbeitete Betonflächen unzulässig. Die Böschungen sind Bestandteil der jeweiligen Vorgartenflächen gemäß Ziffer 6.
8. Die Notwendigkeit von Abtrümpfungen und Aufschüttungen im Bereich der Baufläche ist im Einzelfall durch Geländeschnittzeichnungen nachzuweisen. Die Entscheidung trifft hierüber der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.
9. Das Souterraingeschoss kann als Außenbau gemäß § 11/1 BauGB auch als Vollgeschoss ausgeführt werden, wenn die festgesetzten Höhenlagen (Traufwandhöhen) eingehalten werden.
10. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind mind. 3 m breite Vorsärten als zusammenhängende, nur durch notwendige Zugänge und Garagenzufahrten unterbrochene Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze im Vorgartenbereich sind gärtnerisch in geeigneter Form in die Außenanlage einzubinden (Pflanzspur oder Rosengitterstein o.ä.).
11. Die Standorte der im Vorgartenbereich zu pflanzenden Laubbäume können um bis zu 1 m nach rechts oder links verschoben werden, wenn die Zugangswege sonst behindert würde.
12. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
13. Für Baumpflanzungen im öffentl. Bereich und im Vorgartenbereich sollen nur hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Entlang des Panoramaswegs sind Walnussbäume (Juglans regia) zu pflanzen. Außerdem ist im rückwärtigen Gartenbereich je 130 m² hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
14. Entlang der Grundstücksgrenzen, die im Westen, Norden und Süden die Grenze zur unbesiedelten Landschaft bilden ist eine mind. 2-reihige Pflanzung mit Laubgehölzen, bestehend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, anzulegen und zu unterhalten. Folgende Gehölze sind zur Pflanzung zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Rotdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Cambucus nigra), Thymeläe (Sarcocodanthele), Schneeball (Viburnum opulus). Das Pflanzangebot des Bebauungsplanes geht nachbarrechtlichen Bestimmungen vor.



STADT BENSHEIM

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. In Vertretung von Rechtsvorschriften wird nicht gehandelt gemacht.
Verfügung vom 20.7.1985
Az.: IV/38-61 d. 04/03
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



Bebauungsplan bestehend aus 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:5000 und 1 Blatt Textteil vom 23. Juni 1960 BGGBl. I S. 341 in der Fassung und Bekanntmachung vom 18. August 1976 BGGBl. S. 2256

PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.03.85 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

DER MAJSTRAT DER STADT BENSHEIM

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 24.03.85 bis zum 24.03.85 öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 BBauG)

DER MAJSTRAT DER STADT BENSHEIM

BESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 24.03.85 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

DER MAJSTRAT DER STADT BENSHEIM

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 14.04.85 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG)

DER MAJSTRAT DER STADT BENSHEIM

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim den 15. Juni 1985

Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
im Auftrag

LANDSCHAFTSPLANERISCHE BERATUNG:

PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER, RATHAUS RHEINHAUSEN
RHEINSTR. 1, 6830 UBERHAUSEN - RHEINHAUSEN 2,
TEL. 07254 / 1737

006-31-002-3005-004-01-01

AUFGESTELLT BENSHEIM den 19.6.85

DIP.-ING. HAYO HAERER DIP.-ING. ROLF JÄHRING UND PARTNER ARCHITECTEN UND STADTLEBENSARCHITECTEN Darmstadt Str. 24, 6140 Bensheim 1 Telefon 069 / 49-25	planungsteam für architektur und stadtbau
OBJEKT BAUGEBIET AUFTRAGS STADT BENSHEIM	1. ÄNDERUNG 1.7.85 HM 2. ÄNDERUNG 17.85 SARTORIUS-PARTNER 3. INDRUCK 17.85 HM
THEMA M 1:500 BEZ DATUM 19.6.85	4 5 6 7 8
OBJEKTNR.	PLANNR.