STADT BENSHEIM

B SCH 4A

BEBAUUNGSPLAN SCHWANHEIM / AM FALLTOR

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

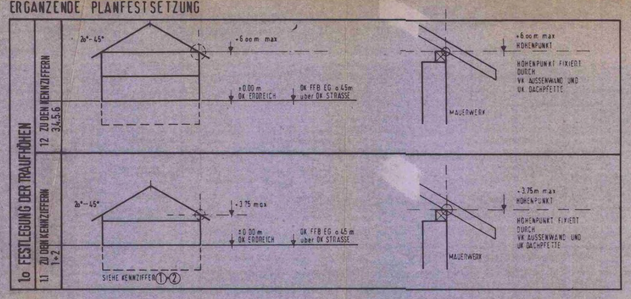
PLANFESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BauGB UND DER VERORDNUNG ZU § 2 Abs. 5 BauGB) ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE – GEM. 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						ANGABEN UND HINWEISE			ANMERKUNGEN
		BAUWICHE ABSTÄNDE UND ABSTANDSFLÄCHEN GEM. §§ 7 & 8 HBO	(Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL	MINDEST-GRÖSSE DER BAUGRUND-STÜCKE	DACH-NEIGUNG	DACH-FORM	
		⚠ NUR EINZEL-HÄUSER ZU-LÄSSIG	HAUPTGEBÄUDE		GARAGEN BZW. NEBENANLAGEN (VGL. § 14 BauNVO)		EINGESCHRÄNKT DURCH FESTLEGUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE					
		O=OFFEN g=GESCHLOSSEN	MAX.	ZWING.	MAX.	ZWING.	GRZ	GFZ	QM	GRAD		
1	WA	E	I	–	I	–	0.30	0.45	571.00	20°-45°	SATTEL WALM	DACHAUSBAU (SIEHE TEXTLICHE PLANFESTSETZUNG)
2	WA	E *	I	–	I	–	0.35	0.55	415.00	20°-45°	SATTEL WALM	FÜR JEDES GEBÄUDE SIND MAX. 2 WE ZULÄSSIG (GEMÄSS WOHNUNGSBAUGESETZ)
3	WA	g	II	–	I	–	0.30	0.50	442.00	20°-45°	SATTEL WALM	
4	WA	E	II	–	I	–	0.30	0.55	409.00	20°-45°	SATTEL WALM	
5	WA	g	II	–	I	–	0.25	0.55	402.00	20°-45°	SATTEL WALM	
6	WA	E *	II	–	I	–	0.25	0.50	538.00	20°-45°	SATTEL WALM	
7	FLÄCHE F. D. GEMEINBED.		II	–	I	–	0.40	0.80	–	–	–	

* ZT. ABWEICHENDE BAUWEISE (EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG) FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 7+14 (BauNVO § 22 ABS. 4) SIEHE HIERZU ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN, 1.2.

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNG



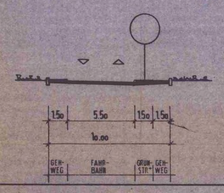
FÜR JE ZWEI PKW-GARAGENANLAGEN (PRO GRUNDSTÜCK) MIT EINER GRENZWANDFLÄCHE VON MAX. 6.5 m LÄNGE UND MAX. 2.5 m HÖHE IST GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG (VGL. HIERZU AUSSERDEM IM PLANTEIL DIE ANGEGEBENE GARAGENSTELLUNG IM JEWEILIGEN ÜBERBAUBAREN BEREICH DES GRUNDSTÜCKES); DIE VORSCHRIFTEN DER HBO SIND ZU BEACHTEN. FÜR GRENZGARAGEN IST ZUSÄTZLICH DER § 7 ABS. 5 HBO ZU BEACHTEN.

DIE AN DIE L 3345 UND DEN SÜDÖSTLICHEN FELDWEG ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKE SIND VOR BAUBEGINN ZUR L 3345 UND ZU DEM FELDWEG DURCH EINEN LÜCKENLOSEN ZAUN OHNE TÜR UND TOR ABZUGRENZEN.

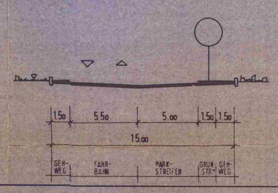
ERSCHLIESSUNG

- HINWEIS: Baumpflanzung in Baumscheiben (z.T. überfahrbar)

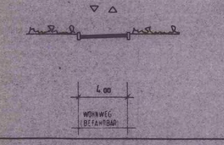
QUERSCHNITT Q_1-Q_1



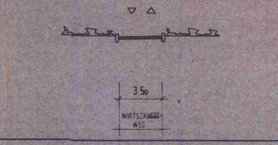
QUERSCHNITT Q_2-Q_2



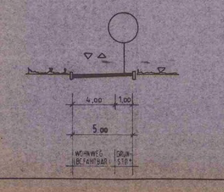
QUERSCHNITT Q_3-Q_3



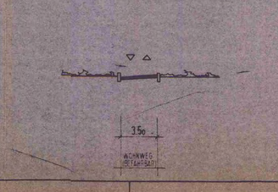
QUERSCHNITT Q_4-Q_4



QUERSCHNITT Q_5-Q_5

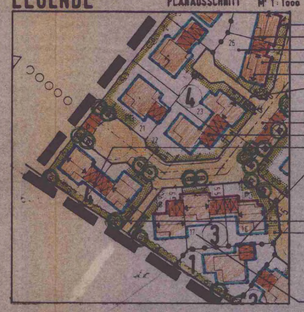


QUERSCHNITT Q_6-Q_6



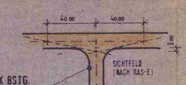
LEGENDE

PLANAUSSCHNITT M' 1:1000



- BAULINIE (ROT)
- BAUGRENZE (BLAU)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FIRSTRICHTUNG
- STRASSENQUERSCHNITT ANGABEN UNTER 'ERSCHLIESSUNG'
- PARKEN P
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE MIT VER- UND ENTSORGUNG
- DOPPELGARAGE GG
- KENNZIFFER
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG SOWEIT SIE NICHT MIT ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN ODER RÄUMLICHEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ZUSAMMENFÄLLT.
- GRENZE DES PLANGELTUNGSBEREICHES
- Grünfläche – hier: private Grünfläche
- Spielplatz = ÖG = öffentl. Grünfläche
- VG = Verkehrsgrün
- PG = private Grünfläche (Vorgartenbereiche)
- 1-28 lfd. Grundstücks-Nr.

SICHTWINKEL ZÄUNE UND ANDERE SICHTHINDERNISSE NICHT HÖHER ALS 0.9 m ÜBER OK BSTG.



Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Gemeinbedarf

Erhaltungsgebot
Bäume

Pflanzgebot
Bäume
Bäume u. Sträucher

Straßenhöhe [m über NN]

1	94,98
2	94,70
3	94,63
4	94,66
5	94,71
6	94,67
7	94,67
8	94,62
9	94,68
10	94,67
11	94,82

Ergänzende textliche Festsetzungen / Grünordnerische Festsetzungen

1.0 NACH BauGB + BauNVO :

1.1 PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAXIMAL 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG. (BauNVO § 4, ABS. 4)

1.2 BETRIFFT NUR DIE GRUNDSTÜCKE 7,8 und 13,14 :

DIE BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE 7 UND 14 IST ABWEICHEND VON DER VORGESCHRIEBENEN BAUWEISE (NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG) MIT EINSEITIGER GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG.

2.0 NACH HBO :

2.1 STRASSENSEITIGE VORGARTENFLÄCHEN SIND – MIT AUSNAHME DER NOTWENDIGEN ZUWEGUNGEN – ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. (HBO § 118, ABS. 1, 5)

2.2 IM BEREICH VON GARAGEN- BZW. STELLPLATZZUFAHRTEN SIND STRASSENSEITIGE EINFRIEDIGUNGEN NICHT ZULÄSSIG. FÜR WEITERGEHENDE EINFRIEDIGUNGEN GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER HESSISCHEN BAUORDNUNG.

2.3 BETRIFFT NUR DIE GRUNDSTÜCKE 1 UND 28 :

DIE STRASSENSEITIGEN EINFRIEDIGUNGEN SIND AUCH ALS MAUER MIT EINER HÖHE BIS MAXIMAL 1,50 METER ZULÄSSIG.

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN :

3.1 ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOT :

(a) GRUNDSÄTZE : – LEITFUNKTION DURCH VERWENDUNG NUR EINER BAUMART JE WEGE- ODER STRASSENVERBINDUNG UNTERSTREICHEN.
– SCHATTENSPENDE IM BEREICH VON PARKIERUNGSFLÄCHEN DURCH GROSSKRONIGE BÄUME FÖRDERN.

(b) ARTENAUSWAHL : – FÜR LANDESSTRASSE UND STELLPLÄTZE : PLATANE
– FÜR DURCHGEHENDE WOHNWEGE : NUR SÄULENHAINBUCHE ODER NUR FELDAHORN
– FÜR HAUPTERSCHLIESSUNG : NUR BAUMHASEL ODER NUR STACHELLOSE ROBINIE
– FÜR PLATZ BEIM SPIELPLATZ : BLAUGLOCKENBAUM ODER ROSSKASTANIE
– FÜR RANDBEPFLANZUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT – IM ÖFFENTLICHEN ODER PRIVATEN BEREICH – :
KEINE HECKEN AUS IMMERGRÜNEN NADELGEHÖLZEN, STATTDESSEN : LIGUSTERHECKE, HAINBUCHENHECKE ODER MIND. ZWEIREIHIGE FREIE PFLANZUNG VON STRAUCHERN DER POT. NAT. VEGETATION, Z.B. HASELNUß, HARTRIEGEL, KORNELKIRSCHE, TRAUBENKIRSCHE, PFAFFENHÜTCHEN, SCHNEEBALL, DURCHSETZT MIT EINZELNEN BLÜTENSTRÄUCHERN AUF DER, DER BEBAUUNG ZUGEWANDTEN SEITE.

(c) HINWEIS : PFLANZSTANDORTE FÜR BÄUME SIND IM RAHMEN DER DETAILPLANUNG GERINGFÜGIG VERSCHIEBLICH, JEDOCH SOLL DAS GESTALTUNGSKONZEPT BEIBEHALTEN UND DIE ANZAHL DER BÄUME NICHT REDUZIERT WERDEN.

3.2 BEI DER PFLANZUNG VON BÄUMEN IN VORGÄRTEN SOLLTEN BEVORZUGT OBSTGEHÖLZE (BIRNE, APFEL, KIRSCHE) VERWENDET WERDEN, UM DEM BAUGEBIET EIN CHARAKTERISTISCHES ERSCHEINUNGSBILD ZU GEBEN, DASS DER LAGE AM RAND EINES LÄNDLICHEN ORTES ENTGEGENKOMMT. ALS ANHALTSPUNKT GILT 1 BAUM PRO 150 qm FREIFLÄCHE.

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

Gemarkung Schwanheim 'Am Falltor', Flur 1
Nrn. 460/1 (teilweise), 461/1, 462, 463, 464, 465, 466, 467

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 24. Juni 1987

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE –KATASTERAMT–

IM AUFTRAG

BEBAUUNGSPLAN

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

-1- BLATT PLANTEIL IM M' 1:1000 UND GRUNDRISSERISCHE FESTSETZUNGEN VOM

PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE GEMÄSS § 2, ABS. 1 BauGB IN DER STADTV.-VERS. BESCHLOSSEN AM 14. NOV. 1985

STADT BENSHEIM SIEGEL

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

ALS ENTWURF IN DER STADT.-VERS. BESCHLOSSEN AM 08. NOV. 1986

STADT BENSHEIM SIEGEL 32

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

AUSLEGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 02. FEB. 1987 BIS ZUM 04. MÄRZ 1987 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

STADT BENSHEIM SIEGEL 32

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

BESCHLUSS

NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB IN DER STADT VERS. BESCHLOSSEN AM 29. OKT. 1987

STADT BENSHEIM SIEGEL 32

UNTERSCHRIFT Bürgermeister

~~GENEHMIGUNG~~ ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BauGB ~~GENEHMIGT~~ DEM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN ANGEZEIGT.

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

(Text 2)

~~SIEGEL~~ ~~UNTERSCHRIFT~~

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

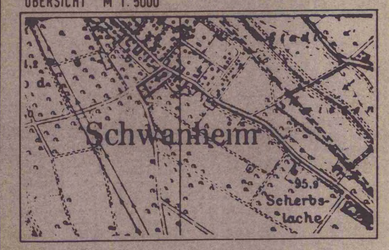
SIEGEL UNTERSCHRIFT

STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET SCHWANHEIM / AM FALLTOR **B SCH 4A**

IN DER FLUR 1 (SIEHE AUFSTELLUNG)

ÜBERSICHT M 1:5000



PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT

006-31-002-3057-004-04A-00

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL.-ING. GERHARD MANTKE
DIPL.-ING. THK LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
D-6140 BENSHEIM/BERGSTRASSE
SCHLINKENGASSE 7 06251/618 04

SHR

Landschaftsplan-Integration:
Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlhaus Hauptstr. 52 Tel. 06251-64252 6140 BENSHEIM 1

PLANUNGSSTAND 15.10.1986
PLANGRÖSSE 83 cm × 107 cm
geä. 5.87 / 04.11.87