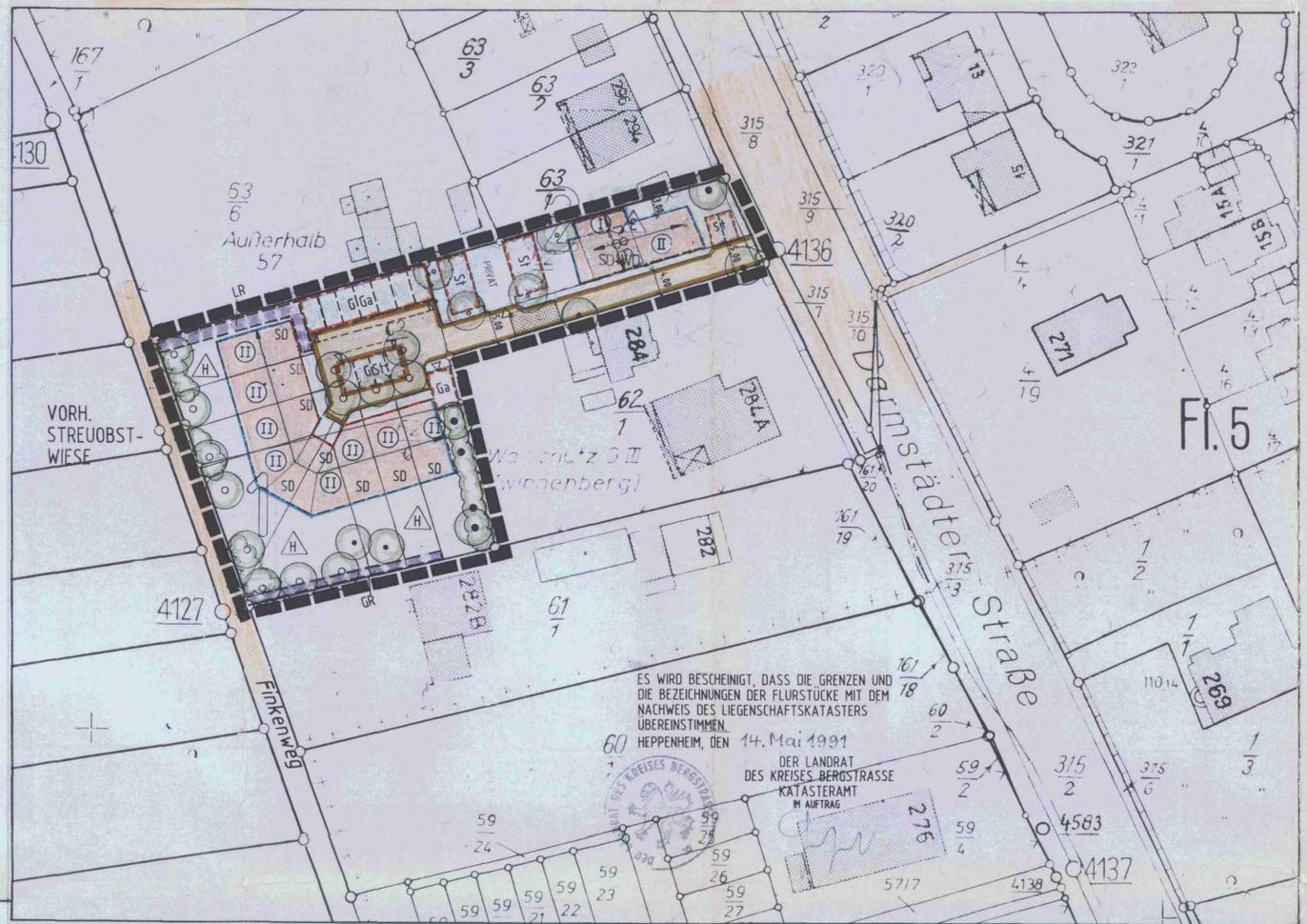


### LEGENDE (NACH § 2 ABS. 3 PLANV 1990)

	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES		STRASSENBEGRÄNZUNGS-LINIE
	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE		OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
BAUGEBIET	Z= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		EIN- BZW AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDE-RER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
GRZ= GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GFZ= GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL		EIN- UND AUSFAHRT
BAUWEISE	DACHFORM, DACHNEIGUNG		ZU PFLANZENDE BÄUME
	TWH= HÖHE DER GEBÄUDE-TRAUFWAND		ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
			ZU ERHALTENDE BÄUME
			ZU ERHALTENDE STRÄUCHER (FELDGEHÖLZ)
WR	REINES WOHNGEBIET		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN Ga= GARAGE GGa= GEMEINSCHAFTSGARAGE St= STELLPLATZ, GSt= GEMEINSCHAFTSSTELLPL.
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
II	ALS HÖCHSTMASS		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
II	ZWINGEND		VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
TWH MAX	ALS HÖCHSTMASS		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL, MAX		
1,0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, MAX		
0	OFFENE BAUWEISE		
9	GESCHLOSSENE BAUWEISE		
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG		
	BAULINIE BAUGRENZE ÜBERBAUBARE FLÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE		
	FIRSTRICHTUNG		



BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS: 1 BLATT PLANTEIL IM MASZSTAB 1:500 (1:5000) BLATT TEXTTEIL  
 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 01. JULI 1987 IN DER FASSUNG UND BEKANNTMACHUNG VOM 08. DEZEMBER 1986 BauGB I S. 2253.

**PLANVERFAHREN AUFSTELLUNG**  
 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 24. APR. 1986 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB BESCHLOSSEN

DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM  
  
 Koller  
 Bürgermeister

**AUSLEGUNG**  
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 23. MRZ. 1992 BIS ZUM 23. APR. 1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 ABS. 2 BauGB).

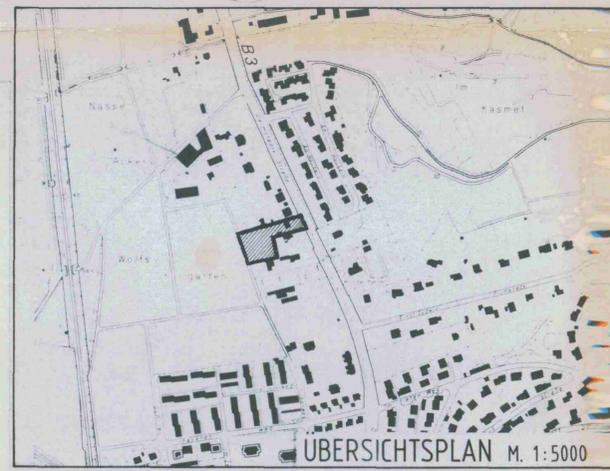
DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM  
  
 Koller  
 Bürgermeister

**BESCHLUSS**  
 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN AM 14. JULI 1994 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB BESCHLOSSEN.

DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM  
  
 Koller  
 Bürgermeister

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

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 22. Dezember 1994  
 Az.: IV/34-61d 04/01 Bensheim 181  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 Im Auftrag  
 Mann  
 DER BEBAUUNGSPLAN TRITT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT UND IST SEIT DEM 27. DEZ. 1994 RECHTSVERBINDLICH (§ 12 BauGB).  
 DER MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM  
  
 Sommer  
 Stadtrat



### 1

WR	II	
0,4	1,0	
g	SD 30°-45°	
	TWH= max 7,10 m Ü OK ANBAUFÄHIGE VERKEHRSFLÄCHE	
PRO GRUNDSTÜCK IST NUR EIN EINFAMILIENHAUS ZULÄSSIG.		

### 2

WA	II	
0,4	1,0	
0	SD od. WD 30°-45°	
	TWH = max 7,50 m Ü OK GEHWEG	
DARMSTÄDTER STR.		

### GAUPENFORM UND -GRÖSSE

- ### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- RECHTSGRUNDLAGEN:  
 BAUGESETZBUCH VOM 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), ZULETZT GEANDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)  
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1993 (BGBI. I S. 132)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND §§ 1-15 BauNVO) BAUGEBIETE (§ 1 ABS. 3 BauNVO) SIEHE EINSCHRIBE IM PLAN:  
 1. WR - REINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 3 BauNVO  
 2. WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND § 9 ABS. 2 BauGB SOWIE §§ 16-21a BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 ABS. 2 UND § 19 ABS. 4 SATZ 3 BauNVO) SIEHE EINSCHRIBE IM PLAN.
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 ABS. 2 BauNVO) SIEHE EINSCHRIBE IM PLAN.
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 ABS. 2 BauNVO) SIEHE EINSCHRIBE IM PLAN: DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD GEMÄSS § 16 ABS. 4 BauNVO ALS HÖCHSTGRENZE ODER ZWINGEND FESTGESETZT.
  - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BauNVO UND § 18 BauNVO) SIEHE EINSCHRIBE SOWIE DIE ERLÄUTERNDEN SKIZZEN IM PLAN.
  - BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)
  - BAUWEISE IM WR (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB) SIEHE EINSCHRIBE IM PLAN: GESCHLOSSENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 3 BauNVO
  - BAUWEISE IM WA (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB) SIEHE EINSCHRIBE IM PLAN: OFFENE BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 2 BauNVO.
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB) SIEHE EINZEICHNUNGEN IM PLAN.
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 23 BauNVO)  
 1. SIEHE EINZEICHNUNGEN IM PLAN  
 2. AUSNAHMEN ZU DEN BAULINIEN UND BAUGRENZEN DIE FESTGELEGTE BAULINIEN UND BAUGRENZEN KÖNNEN DURCH ERKER, BALKONE UND WINTERGÄRTEN GERINGFÜGIG ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELNEN NICHT BREITER ALS 3,50m SIND UND IN DER SUMME NICHT MEHR ALS 1/4 DER BAUKÖRPERLÄNGE BETRAGEN SOWIE EINE TIEFE VON 2,50m NICHT ÜBERSCHREITEN (§ 23 ABS. 2 SATZ 3 ODER ABS. 3 SATZ 3 BauNVO)
  - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB) SIEHE EINZEICHNUNGEN UND EINSCHRIBE IM PLAN.

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 2 ABS. 1 NR. 11 BauGB) SIEHE EINZEICHNUNGEN IM PLAN.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB) BEFESTIGUNG VON ZUFÄHRTEN UND WEGEN MIT BITUMINÖSEN DECKEN IST UNZULÄSSIG. STATTOESSEN SIND PFLASTER MIT WEITEM FUGENBILD, LOCH-VERBUNDSTEINE ODER ANDERE, WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNGSARTEN ZU VERWENDEN.
- GEHRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB) SIEHE EINZEICHNUNG UND EINSCHRIBE IM PLAN. GR: GEHRECHT ZUGUNSTEN EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES (SICHERUNG DES ZUGANGES ZU DEN GARTENFLÄCHEN DER REIHENHAUS-BEBAUUNG)
- LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB) SIEHE EINZEICHNUNG UND EINSCHRIBE IM PLAN. LR: LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT BENSHEIM ZUR FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BauGB) SIEHE EINZEICHNUNG UND EINSCHRIBE IM PLAN: GSt: GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GGa: GEMEINSCHAFTSGARAGEN DIE FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN SIND FÜR DAS BAUGEBIET 1 BESTIMMT.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN BZW VERMEIDUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BauGB) ZUR LUFTSCHALLDÄMMUNG VON WOHN- UND AUFENTHALTSBEREICH WERDEN FÜR DIE WOHNGEBÄUDE IN DEN BAUGEBIETEN 1 U. 2 FOLGENDE PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN FESTGESETZT:  
 A) SCHALLDÄMMUNG DER AUSSENWÄNDE: R<sub>w</sub> WAND= 47 dB  
 B) SCHALLDÄMMUNG DER FENSTER:  
 - FENSTER IM LÄRMPELBEREICH II (SÄMTL. HÄUSERFASSADEN IM BAUGEBIET 1)  
 SCHLAFRÄUME (30% FENSTERFLÄCHE) R<sub>w</sub> FENSTER= 25 dB; SSK 1  
 WOHNRÄUME (60% FENSTERFLÄCHE) R<sub>w</sub> FENSTER= 28 dB; SSK 1  
 - FENSTER IM LÄRMPELBEREICH III (SÜD-, WEST- UND NÖRDLICHE HAUSFASSADE IM BAUGEBIET 2)  
 SCHLAFRÄUME (30% FENSTERFLÄCHE) R<sub>w</sub> FENSTER= 30 dB; SSK 2  
 WOHNRÄUME (60% FENSTERFLÄCHE) R<sub>w</sub> FENSTER= 33 dB; SSK 2  
 - FENSTER IM LÄRMPELBEREICH IV (ÖSTL. HAUSFASSADE IM BAUGEB. 2)  
 SCHLAFRÄUME (30% FENSTERFLÄCHE) R<sub>w</sub> FENSTER= 35 dB; SSK 3  
 WOHNRÄUME (60% FENSTERFLÄCHE) R<sub>w</sub> FENSTER= 38 dB; SSK 3  
 DACHFENSTER MÜSSEN EINE SCHALLSCHUTZKLASSE BESSER SEIN ALS DIE DARUNTER LIEGENDEN FASSADENFENSTER WEGEN DER GERINGEREN SCHALLDÄMMUNG DER DACHKONSTRUKTION.
- SCHALLDÄMMUNG DES DACHES  
 AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE DÜRFEN EIN BEWERTETES SCHALLDAM-MASS VON R<sub>w</sub> DACH= 40 dB NICHT UNTERSCHREITEN  
 ABWEICHUNGEN VON DIESEN FESTSETZUNGEN SIND MÖGLICH, SOFERN BEI DER BEBAUUNG NACH DEM STAND DER TECHNIK UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER FESTGESTELLTEN LÄRMPELBEREICHE DER NACHWEIS DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZ GEGEN AUSSEN-LÄRM NACH DER NORM DIN 4109 IN SONSTIGER WEISE GEFÜHRT WIRD.  
 1.12 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB) SIEHE EINZEICHNUNGEN UND EINSCHRIBE IM PLAN. STANDORTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER IM BEREICH PRIVATER FLÄCHEN SIND ARTEN GEMÄSS DER VORSCHLAGSLISTE ZU VERWENDEN. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: PRO 150m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MIN. 1 OBSTBAUM ODER 1 LAUBBAUM ENTSPRECHEND DER VORSCHLAGSLISTE ZU PFLANZEN.  
 1.13 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB) SIEHE EINZEICHNUNGEN IM PLAN.

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN BA 23B WESTLICH DER DARMSTÄDTER STR. ZWISCHEN DER DARMSTÄDTER STRASSE UND DEM FINKENWEG IN DER GEMARKUNG AUERBACH

BRZEICHNUNG	ENTWURF	DATUM	NAMM	GEANDERT	MASZSTAB
STADT BENSHEIM	08.04.1991 F.	19.05.1994 Sd			1:500
	GEZEICHNET	08.04.1991 MF	20.12.1994 HM		
LEITER DES STADTBAUAMTES	BLATTGRÖSSE	006-31-002-2973-004-23B-00			
ARCHITEKTURBÜRO H.-D. FREUDENBERGER DIPLO-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN JOHANN-SEBASTIAN-BACH-STRASSE 1-5, 6141 EINHAUSEN TEL. 06252/51055/5528					