

ZEICHENERKLÄRUNG

Planung/ Festsetzung:

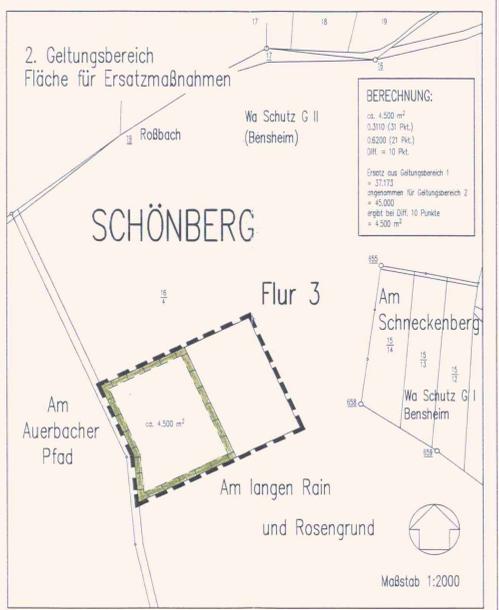
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Begrenzung der privaten Verkehrsfläche (§ 9 (1) BauGB)
- Abgrenzung zw. Gebieten unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1)11. BauGB)
- private Verkehrsfläche (§ 9 (1)11. BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)
- Fläche für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB) hier: Stellplätze oder Carports

- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Anlage z. BauNVO Pkt. 15.5
- Geh- u. Leitungsrecht (schmale Flächen)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 (1) 25a. BauGB)
- Pflanzgebot für sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) 25a. BauGB) hier: Fassaden- und Carportbegrünung
- Rasengittersteine
- Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a. BauGB) hier: Stammumfang größer 20 cm nach Pflanzliste
- Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a. BauGB) hier: Stammumfang größer 20 cm nach Pflanzliste
- Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a. BauGB) hier: Stammumfang mind. 14 cm nach Pflanzliste, z.B. Obstgehölz, kleiner Hausbaum
- Fläche für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 14. BauGB) hier: Müll-Einzel- oder -Sammelabstellplatz

- z.B. Offene Bauweise gem § 22 (1), (2) BauNVO
- hier: Doppelhäuser
- z.B. Gebietsbezeichnung (siehe Tabelle 1.0)

- z.B. Parzellengrenze als Vorschlag
- z.B. Gebäude mit Firstrichtung

PLANZEICHNUNG (TEIL B)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL A)

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Gem. § 9 BauGB:

GEBIETS- BEZEICH- NUNG	ART DER BAU- LICHEN NUTZ.	GRZ	GFZ	ANZAHL GESCHOSSE	BAUWEISE
6.1	WR	0,35	0,6	II	(offene Bauweise)
6.2	WA	0,4	0,65	II	(offene Bauweise)

- (1.) Die durchschnittliche Geschosshöhe für die Gebiete 6.1 und 6.2 wird insgesamt über die Teilbereiche der Gebiete unterschiedlicher Nutzungen ermittelt.
 - (2.) Bei nachträglichem Dachgeschossausbau ist gemäß 20 (3) 2. Satz BauNVO die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mit Umfassungswänden ausnahmsweise nicht auf die Geschosshöhe anzurechnen.
- Ausnahmen:**
 6.1: Gem. § 3 (3) sind Ausnahmen gem. (1) nicht zulässig.
 6.2: Gem. § 4 (3) sind Ausnahmen gem. (1) - (5) nicht zulässig.

1.1 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1), Ziffer 1 bzw. § 9 (2) ff BauGB):

- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die mit der Bezugshöhe "100,00 B.N.M." festgesetzte Bezugshöhe im Finkenweg.
- 1.1.3 Oberkante Roh-Fußboden des Erdgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Doppelhauses gemessen folgende Bezugshöhen nicht überschreiten:

DKRFB EG Haus 1 + 2: 101,75	DKRFB EG Haus 9 + 10: 102,05
DKRFB EG Haus 3 + 4: 101,40	DKRFB EG Haus 11 + 12: 104,55
DKRFB EG Haus 5 + 6: 101,05	DKRFB EG Haus 13 + 14: 104,36
DKRFB EG Haus 7 + 8: 102,45	DKRFB EG Haus 15 + 16: 104,17

 Eine geländebedingte Überschreitung von 25 cm ist zulässig.
- 1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind (gem. § 23 BauNVO) durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

1.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (gem. § 9 (1), Ziffer 4 BauGB):

- 1.2.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur an der im Plan festgelegten Stelle und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit Carports als Überdachung ausgeführt werden sollen, sind sie gem. Punkt 2.2. einzurichten.
- 1.2.2 Garagen im Erd- bzw. Kellergeschoss der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße in einer vertretbaren Höhendifferenz liegen. Als vertretbar gilt eine Gefälle zur Garage von max. 10% und eine Steigung zur Garage von max. 15%.

1.3 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO):

- 1.3.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Fläche - wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
- 1.3.2 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (zur Versorgung) können zugelassen werden.

1.4 Grundstücksfreiflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1), Ziffer 25a BauGB)

- 1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gem. Punkt 2.2. näher bestimmten Umfang sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzung der Bäume sind Hoch- oder Halbstämme gem. Punkt 2.2. zu verwenden.
- 1.4.2 Abstellplätze für Abfallbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen oder durch Erdbänne, Ummauerung und Bepflanzung gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Vor dem Hintergrund der Regelung über Eingriffe in Natur und Landschaft und ihren Ausgleich (§§ 8 - 11 BNatSchG) wird eine Fläche von 4.500 m² in einem 2. Geltungsbereich außerhalb des Wohngebietes als Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt, da ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht möglich ist. Es handelt sich um eine zur Zeit noch als Weideland genutzte Fläche, die in eine extensiv genutzte Streuwiese umgewandelt werden soll. Nach Anpflanzung hochstammiger regionaltypischer Obstbäume und Ansaat einer krautreichen Grasmischung ist die Fläche durch 2-malige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mahdgutes oder durch 1-malige Beweidung zu pflegen, wobei eine einjährige Ausruhmzeit stattfindet. Bei den Schnittarbeiten im jährlich wechselnden Turnus jeweils etwa 20% der Wesenfläche auszusparen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Ziffer 1 HBO):

- 2.1.1 Grundsatz: Doppelhaushälften müssen die gleiche Höhenlage des Traufpunktes, die gleiche Dachneigung und Dachdeckung aufweisen. Nachträgliche Umbaumaßnahmen, bei denen beabsichtigt ist, diese Festsetzungen zu verändern, sollen nicht genehmigt werden.
- 2.1.2 Hauptgebäude:
 - Dächer/ Traufhöhe: Es sind Dächer als Sattel- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Flach- und Pultdächer können zugelassen werden, wenn sie sich als untergeordnete Bauteile harmonisch in die Umgebung einfügen. Sie sind als Dachterrassen oder begrünte Dachgärten auszubilden.
 - Die max. zulässige Traufhöhe beträgt am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen: 6,30 m. Bezugspunkt ist Oberkante Roh-Fußboden des Erdgeschosses des jeweiligen Doppelhauses.
 - Es sind nur rote Tonziegel, Falzziegel oder Überschwärze und rote Betondachziele zulässig.
 - Dachaufbauten in Form von Giebeln sind zulässig. Die Giebelbreite darf 40% der Firstlänge einer Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Zwischen Giebel und Dachende (Ordnung) muß ein Abstand von mindestens 1,25 m eingehalten werden. Der First der Giebel muß mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst einbinden. Zwei übereinanderliegende Dachgauben, bzw. -helmen sind nicht zulässig.
 - Für Dachschichten gilt das Gleiche, jedoch mit einem Prozentsatz von 50% der Firstlänge.

- 2.1.3 Fassaden:
 - Es sind ausschließlich helle Putzfassaden und verglaste Bauteile zulässig.
 - Farbige stark montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Hauptgebäuden und Carports nicht gestattet.
 - Bei Glasfassaden sind dunkle Rahmen- und Trägerprofile unzulässig (max. Farbstufe II), ebenso bei Fensterrahmen (max. Farbstufe I). Der Nachweis zu den Farbstufen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.
 - Es sind nur echte oder aufgeleimte Sprossen zulässig, im Glas liegende Sprossen sind unzulässig.

- 2.1.4 Garagen/ Carports/ Nebenanlagen:
 - Dächer: Garagen, Carports und Nebenanlagen sind flach (max. 3%) abzudecken. Satteldächer (15-25%) können bei Nebenanlagen zugelassen werden.
 - Dachendeckung wie bei Hauptgebäuden, farbige Kunststoffe und Weibliche sind unzulässig, einfache Überdachungen bei Carports mit farblosen Kunststoffen sind unter Berücksichtigung des Punktes 2.2. zulässig.
 - Fassaden: Garagen wie Hauptgebäude, bei Carports und Nebenanlagen sind nur Halbflechtverkleidungen zulässig, sie sind mit zu beauftragenden Rankgeräten zu versehen oder als Kletterhilfe zu überspannen.

2.2 Begründung baulicher Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Ziffer 1 HBO)

- 2.2.1 Carports sind mit wildem Wein oder Gleichwertigem einzuzüchten.
- 2.2.2 Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen dient der Durchgrünung und inneren Gestaltung des Baugebietes, dem Ausgleich des Eingriffes, sowie der Verbesserung des Siedlungsklimas. Der Grundstücksentwurf kann dabei zwischen mehreren alternativen Bepflanzungen -allerdings eingeschränkt- wählen, aus gestalterischen Gründen sind bei den grenzgebenden Bepflanzungen feste Heckenstrukturen wünschenswert. Zur Gestaltung der Flächen besteht gem. zeichnerischer Festsetzung die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen gem. Pflanzliste.
- 2.2.3 Für die Mindestbepflanzung sind Arten der nachfolgenden Gehölzartenliste mit standortgerechten Laubgehölzen zu verwenden.
- 2.2.4 Mit dem Baueinstieg ist ein Freiflächenbepflanzungsplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzufertigen; er wird Bestandteil der Bauplanzeichnung. Die Pflanzung ist im zweiten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten spätestens zu realisieren.
- 2.2.5 Gehölzartenliste: Das für eine Bepflanzung nach 2.2.2 vorgesehene Pflanzmaterial muß folgende Mindestgrößen aufweisen:
 - Hochstämmle 4 x v. STU 20 - 25 cm,
 - Hochstämmle / Halbstämme 3 x v. STU mind. 14 cm,
 - Heister 2 x v. mit Höhe 200 - 250 cm,
 - Sträucher 2 x v. mit Höhe 60 - 100 cm.

- Im Rahmen der Mindestbepflanzung sind heimische Sorten der folgenden Arten zu verwenden:
- Bäume:**
- | | | |
|---|--------------|---|
| Acer platanoides frühblühend (Säulenform) | Spitzahorn | größer 20 cm STU (entlang der B3) |
| Prunus avium | Vogelkirsche | größer 20 cm STU (im hinteren Gartenbereich entlang der B3) |
| Carpinus betulus (im sonstigen Festsetzungsbereich) | Hainbuche | größer 20 cm STU |
| Hoch- / Halbstämmige Haus- oder Obstbäume, regionaltypischer Sorten | | mind. 14 cm STU |
- Hecken/ Sträucher:**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| (für alle Hecken) | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crotaegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaferhölzchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulpura | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- In Abstimmung mit oder auf Wunsch der Stadtverwaltung können festgesetzte Baumarten - allerdings nur insgesamt innerhalb ihrer Bestimmungszuweisung als Gruppe - abgeändert werden.

PLANVERFAHREN:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.1997... dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zur Deckung eines eingetragenen Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 Abs. 1 BauGB und BauGB-Maßnahmengesetz gefaßt und den Aufstellungsbeschluss am 18.12.1999... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.1999... den Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung gebilligt und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und diese am 18.12.1999... ortsüblich bekanntgemacht.
3. Den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B), dem Text (Teil A) sowie der Begründung, ~~am 04.02.2000~~ haben in der Zeit vom 27.12.1999 bis zum 04.02.2000 während der üblichen Arbeitszeiten gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange geprüft und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2000 über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen einen Beschluss gefaßt.
5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A), wurde am 18.05.2000... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2000... gebilligt.
6. Die Satzung wurde ortsüblich gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-Maßnahmengesetz am 17.06.2000... bekanntgemacht.
7. Es wird bestätigt, daß der Planentwurf unter Beachtung der vorstehenden Weisungsschritte mit den ~~Bestimmungen~~ der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BA 39 "FINKENWEG" BENSHEIM AUERBACH

BESTANDTEIL DER SATZUNG SIND:

- TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL A)
- PLANZEICHNUNG (TEIL B)
- BEGRÜNDUNG

MAßSTAB 1:500
DATUM 27.03.2000

PROJEKTNR. BE-S1

PLANUNG REINHARD GARLOFF ARCHITEKT DIPL. ING.
 GUNDOLFSTRASSE 19 64287 DARMSTADT
 TEL 06151-494230
 FAX 06151-494230

GEZ.: RÖHNER-S./WIESM. BL.GR.: 59.4/113.5
 CAD: &\1\BE-S1\B-PLANZ PL.NR. 1
 INDEX

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitions erleichterung und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 460) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

006-31-002-2973-004-39-00