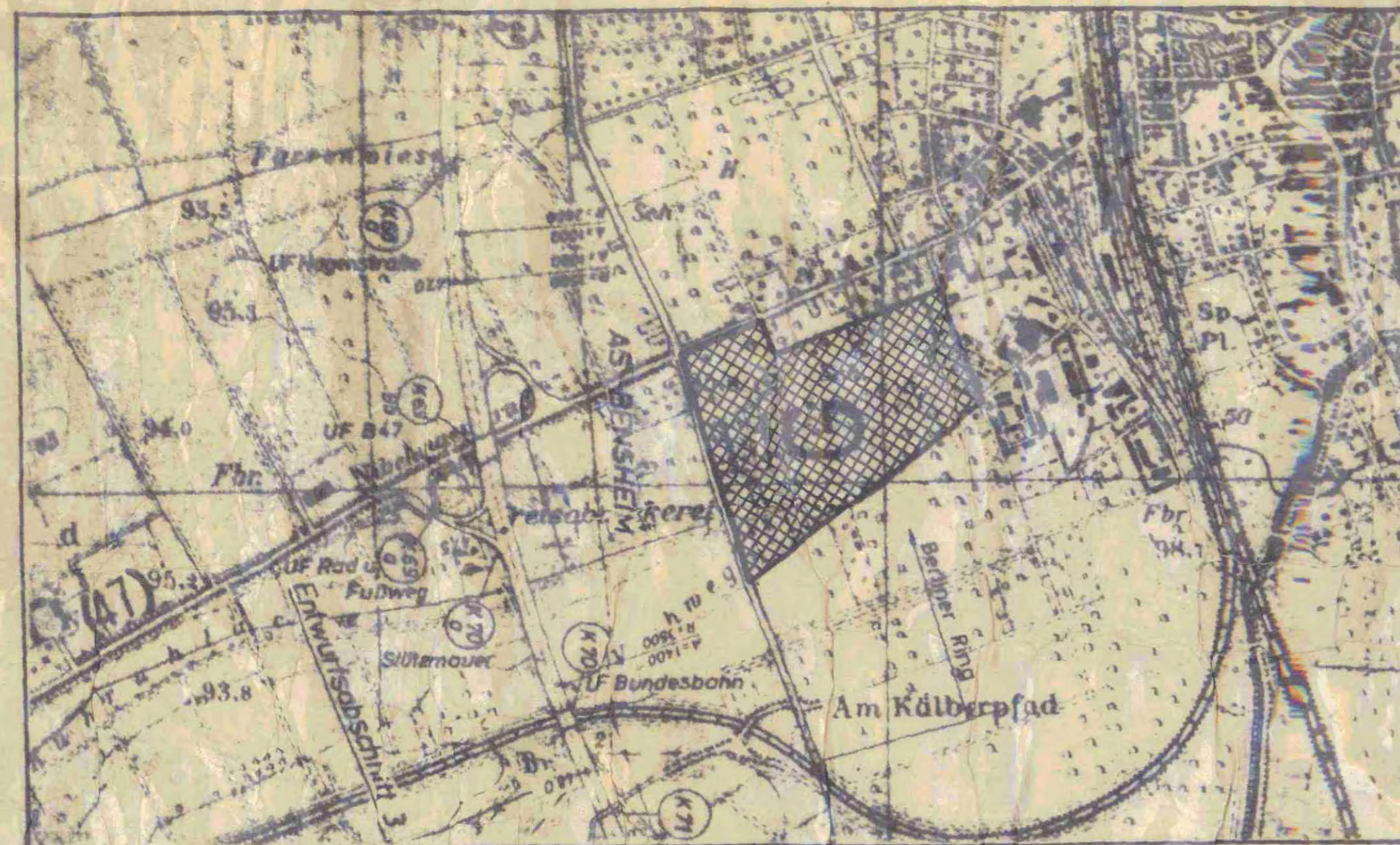




STADT BENSHEIM BEBAUUNGSPLAN WEST V GEMARKUNG BENSHEIM FL. 3 NASSTAB 1:1000

- LEGENDE
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bauglinie
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Stellung der baulichen Anlage verbindliche Firstrichtung
 - Garagen
 - Abstellplätze
 - Höhenlage der Verkehrsflächen
 - Erläuterung zu Gunsten der Stadt Bensheim u. der Versorgungsträger

ART DER NUTZUNG	BAUWEISE	GRZ	GFZ	DACHFORM u. NEIGUNG
1 GE	Gewerbegebiet	G	Geschlossen	5 0,4 11 FLACHDACH 3°
2 WR	Reines Wohngebiet	OG	Offen Geschlossen	4 0,4 11 FLACHDACH 3°
3 WR	Reines Wohngebiet	OG	Offen Geschlossen	5 0,4 11 FLACHDACH 3°
4 MI	Mischgebiet	O	Offen	2 0,4 0,8 SATTELDACH 30°
5 WR	Reines Wohngebiet	O	Offen	2 0,4 0,8 SATTELDACH 22°
6 WR	Reines Wohngebiet	G	Geschlossen	2 0,4 0,8 FLACHDACH 3°
7 WR	Reines Wohngebiet	O	Offen	2 0,4 1,2 FLACHDACH 3°
8 WA	Allgemeines Wohngebiet	O	Offen	1 0,4 0,5 FLACHDACH 3°
9 WR	Reines Wohngebiet	O	Offen	6 0,4 1,2 FLACHDACH 3°
10 GE	Gewerbegebiet	O	Offen	3 0,8 2,0 PRÄGESTELLT
11 MI	Mischgebiet	O	Offen	2 0,4 0,8 SATTELDACH 30°
11 ¹ MI	Mischgebiet	O	Offen	3 0,4 1,0 FLACHDACH 3°
12	Landwirtschaftlich genutzte Fläche - Gärten			

BENSHEIM, IM JANUAR 1970

STADTBAUAMT

LEITER DES STADTBAUAMTES

Genehmigt
30. April 1970
Stadtbaurat
Stadtbaurat

ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND DIE BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
HEPPENHEIM, DEN 12. FEBRUAR 1970

KATASTRAMT
Stadtbaurat



Bebauungsplan West V

der Stadt Bensheim/Bergstraße

Aufgrund des § 3 Abs. 1 und der §§ 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960 (BGBL. I, S. 361) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (HGBL. I, S. 103) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1960 (BBL. I, S. 103) hat die Stadtversammlung in ihrer Sitzung am 6. November 1969 den folgenden Bebauungsplan in der Form als Satzung beschlossen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In Bebauungsplan West V sind folgende Bauebenen festgesetzt:
 - 1.1.1 reines Wohngebiet
 - 1.1.2 allgemeines Wohngebiet
 - 1.1.3 Mischgebiet
 - 1.1.4 Gewerbegebiet

- 1.2 Von den Anlagen, die nach § 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind generell zulässig:
 - 1.2.1 In reinen Wohngebiet unter 7 ausgewiesene Wohngebäude, Läden und nicht störende landwirtschaftliche Anlagen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

- 1.3 Sondern Ausnahmen nach den §§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 3 und 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind nicht zugelassen.
- 1.4 In Mischgebieten sind aus räumlich und geruchlich sowie nicht brandgefährlich betriebliche Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Eintragung in den Bebauungsplan ist der Bauebene zugeordnet.
- 2.2 Die in Bebauungsplan festgesetzten Überbauungsflächen, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind jeweils die Maßstäbe zu sein.
- 2.3 Mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.

3. Besondere

- 3.1 In Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, Mittelhäuser und Hochhäuser sind als solche zu verstehen. Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 3.2 Nebengebäude sind nur in Mischgebiet zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die in Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Flächen sind verbindlich. An die Baugrenzen sind anzuschließen. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- 4.2 Ausnahmen von 4.1 können durch den Magistrat zugelassen werden, falls dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.
- 4.3 Überschreiten der Baugrenze in Rahmen der Ausnahme der Baugrenze, so ist die Grundfläche des überschreitenden Gebäudes auf die überbaubare Fläche anzurechnen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Gebäudestellung ist in wohnwirtschaftlichen Teil des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. In Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeansätze können in Rahmen der überbaubaren Fläche variiert werden.
- 5.2 In Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtungen sind verbindlich.

6. Mindestmaß der Baugrundstücke

- 6.1 Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet und erweitert werden, die bei einem offenen Bauweise mindestens 150 qm groß sind. Im reihenhaften Bauweise beträgt die Grundstücksgröße mindestens 200 qm und in Gewerbegebiet mindestens 300 qm.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1 Überkante Erdgeschoss-Flächen der Wohngebäude darf über 10 m über Straßenoberkante liegen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn auf andere Weise kein Anschluss an den städtischen Kanal möglich ist. Jedoch darf Überkante Erdgeschoss-Flächen nicht höher als 60 cm über Straßenoberkante liegen.
- 7.2 Überkante Flächen der Garagen mit Grundstücksfläche 0,50 bis 0,10 m über Straßenoberkante liegen. Hiervon Ausnahmen sind zulässig.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 8.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen, Sammelgaragen und Stellplätze sind verbindlich. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

9. Zweifelsfragen

- 9.1 Vorstellige oder fahrbare Zweifelsfragen gegen die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes können mit Grundstücken bis zu 1.000 qm geltend gemacht werden. Der Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1960 (BBL. I, S. 177) in der Fassung vom 26. Juli 1967 (BBL. I, S. 27) und (BBL. I, S. 713) findet Anwendung.
- 9.2 Verwaltungsbehörden im Sinne des § 73 des Bundesgesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat (§ 5 Abs. 1 der Hess. Gemeindeordnung).

10. Außerkrafttreten von Vorschriften

- 10.1 Alle Vorschriften, die im Bebauungsplan nach § 10 des Bundesbaugesetzes treten als nicht gültig. Baunutzungsverordnung und Festsetzungen in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

- 10.2 Alle Vorschriften, die im Bebauungsplan nach § 10 des Bundesbaugesetzes treten als nicht gültig. Baunutzungsverordnung und Festsetzungen in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

11. Gestaltung der Außenanlagen

- 11.1 Grundstücksflächen sind unterhalb des Straßenbodens zu unterhalten.
- 11.2 Soweit Grundstücksflächen unterhalb des Straßenbodens liegen, sind diese aufzufüllen.
- 11.3 Die in den Vorgründen und innerhalb der Baugrenze zulässig:
 - 11.3.1 Rasen
 - 11.3.2 Blumen, Stauden und Sträucher
 - 11.3.3 Bäume

12. Kinder- und Spielplätze

- 12.1 Bei der Errichtung von Wohnanlagen und öffentlichen Anlagen in den Vorgründen und innerhalb der Baugrenze ist unzulässig:
 - 12.1.1 Kleinkinder- und Spielplätze für Kinder bis 6 Jahre sind für je eine Wohnungseinheit (zwei bis zu 100 qm) anzulegen.
 - 12.1.2 Kleinkinder- und Spielplätze müssen in Sicht- und Hörweite der Wohnungseinheiten liegen und ungefähr 50 qm groß sein.

13. Einfriedigungen

- 13.1 Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Einfriedigung zu versehen; spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
- 13.2 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite darf auf der Seite des angrenzenden Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,20 m über das Gelände auszuführen. Die Einfriedigung muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.
- 13.3 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.

14. Einzelplätze und Garagen

- 14.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Abstellplätze sind verbindlich. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze verwendet werden. Die Garagenflächen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche markiert werden. Diese sind in ihrer baulichen Gestaltung einheitlich auszuführen.
- 14.2 Ausnahmen von der Festsetzung über 1.4 sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

15. Baugestaltung

- 15.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 15.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 15.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.

16. Dach

- 16.1 Die Dachform und Dachneigung ist in den Bebauungsplan für die einzelnen Bauebenen festgelegt. Diese Festsetzungen sind verbindlich.
- 16.2 Dächer und Kniestocke sind nicht gestalterisch durch Fassadenverkleidungen, Putz, Aufbauten, so dass die Höhe von 1,00 m nicht überschritten.
- 16.3 Dachaufbauten und -anbauten jeder Art sind nicht gestattet. Hierunter ausgenommen sind Aufbauten für die bauliche Gestaltung des Grundstücks. Diese Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.

Bebauungsplan West V

Für das Baugelände West V der Stadt Bensheim

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (HGBL. I, S. 103) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1960 (BBL. I, S. 103) hat die Stadtversammlung in ihrer Sitzung am 6. November 1969 den folgenden Bebauungsplan in der Form als Satzung beschlossen:

1. Gestaltung der Außenanlagen

- 1.1 Grundstücksflächen sind unterhalb des Straßenbodens zu unterhalten.
- 1.2 Soweit Grundstücksflächen unterhalb des Straßenbodens liegen, sind diese aufzufüllen.
- 1.3 Die in den Vorgründen und innerhalb der Baugrenze zulässig:
 - 1.3.1 Rasen
 - 1.3.2 Blumen, Stauden und Sträucher
 - 1.3.3 Bäume

2. Kinder- und Spielplätze

- 2.1 Bei der Errichtung von Wohnanlagen und öffentlichen Anlagen in den Vorgründen und innerhalb der Baugrenze ist unzulässig:
 - 2.1.1 Kleinkinder- und Spielplätze für Kinder bis 6 Jahre sind für je eine Wohnungseinheit (zwei bis zu 100 qm) anzulegen.
 - 2.1.2 Kleinkinder- und Spielplätze müssen in Sicht- und Hörweite der Wohnungseinheiten liegen und ungefähr 50 qm groß sein.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Einfriedigung zu versehen; spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
- 3.2 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite darf auf der Seite des angrenzenden Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,20 m über das Gelände auszuführen. Die Einfriedigung muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.
- 3.3 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.

4. Einzelplätze und Garagen

- 4.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Abstellplätze sind verbindlich. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze verwendet werden. Die Garagenflächen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche markiert werden. Diese sind in ihrer baulichen Gestaltung einheitlich auszuführen.
- 4.2 Ausnahmen von der Festsetzung über 1.4 sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

5. Baugestaltung

- 5.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 5.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 5.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.

6. Dach

- 6.1 Die Dachform und Dachneigung ist in den Bebauungsplan für die einzelnen Bauebenen festgelegt. Diese Festsetzungen sind verbindlich.
- 6.2 Dächer und Kniestocke sind nicht gestalterisch durch Fassadenverkleidungen, Putz, Aufbauten, so dass die Höhe von 1,00 m nicht überschritten.
- 6.3 Dachaufbauten und -anbauten jeder Art sind nicht gestattet. Hierunter ausgenommen sind Aufbauten für die bauliche Gestaltung des Grundstücks. Diese Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.

- 2.44 Rankpflanzen sind in Ränder oder Gabeln einzufügen (Sichtbeton) auszuführen.
- 2.45 Garagen sind einheitlich flach abdecken, das Material sollte hell sein.
- 2.46 Als Bedachungsmaterial sind zulässig:
 - 2.46.1 Ziegel in Kupferfarben von
 - 2.46.2 Flächendeckelung mit einem nicht spiegelnden Material eindecken.
- 2.47 Bedachungsmaterial ist zugelassen.
- 2.48 Fertige Kunststoffe sind an den

2. Zweifelsfragen

- 2.1 Vorstellige oder fahrbare Zweifelsfragen gegen die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes können mit Grundstücken bis zu 1.000 qm geltend gemacht werden. Der Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1960 (BBL. I, S. 177) in der Fassung vom 26. Juli 1967 (BBL. I, S. 27) und (BBL. I, S. 713) findet Anwendung.
- 2.2 Verwaltungsbehörden im Sinne des § 73 des Bundesgesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat (§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung).

3. Außerkrafttreten von Vorschriften

- 3.1 Alle Vorschriften, die im Bebauungsplan nach § 10 des Bundesbaugesetzes treten als nicht gültig. Baunutzungsverordnung und Festsetzungen in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

4. Baugestaltung

- 4.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 4.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 4.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.

5. Dach

- 5.1 Die Dachform und Dachneigung ist in den Bebauungsplan für die einzelnen Bauebenen festgelegt. Diese Festsetzungen sind verbindlich.
- 5.2 Dächer und Kniestocke sind nicht gestalterisch durch Fassadenverkleidungen, Putz, Aufbauten, so dass die Höhe von 1,00 m nicht überschritten.
- 5.3 Dachaufbauten und -anbauten jeder Art sind nicht gestattet. Hierunter ausgenommen sind Aufbauten für die bauliche Gestaltung des Grundstücks. Diese Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.

6. Einfriedigungen

- 6.1 Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Einfriedigung zu versehen; spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
- 6.2 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite darf auf der Seite des angrenzenden Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,20 m über das Gelände auszuführen. Die Einfriedigung muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.
- 6.3 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.

7. Einzelplätze und Garagen

- 7.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Abstellplätze sind verbindlich. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze verwendet werden. Die Garagenflächen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche markiert werden. Diese sind in ihrer baulichen Gestaltung einheitlich auszuführen.
- 7.2 Ausnahmen von der Festsetzung über 1.4 sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

8. Baugestaltung

- 8.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 8.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 8.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.

9. Dach

- 9.1 Die Dachform und Dachneigung ist in den Bebauungsplan für die einzelnen Bauebenen festgelegt. Diese Festsetzungen sind verbindlich.
- 9.2 Dächer und Kniestocke sind nicht gestalterisch durch Fassadenverkleidungen, Putz, Aufbauten, so dass die Höhe von 1,00 m nicht überschritten.
- 9.3 Dachaufbauten und -anbauten jeder Art sind nicht gestattet. Hierunter ausgenommen sind Aufbauten für die bauliche Gestaltung des Grundstücks. Diese Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.

10. Einfriedigungen

- 10.1 Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Einfriedigung zu versehen; spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
- 10.2 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite darf auf der Seite des angrenzenden Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,20 m über das Gelände auszuführen. Die Einfriedigung muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.
- 10.3 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.

11. Einzelplätze und Garagen

- 11.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Abstellplätze sind verbindlich. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze verwendet werden. Die Garagenflächen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche markiert werden. Diese sind in ihrer baulichen Gestaltung einheitlich auszuführen.
- 11.2 Ausnahmen von der Festsetzung über 1.4 sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

12. Baugestaltung

- 12.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 12.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 12.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.

13. Dach

- 13.1 Die Dachform und Dachneigung ist in den Bebauungsplan für die einzelnen Bauebenen festgelegt. Diese Festsetzungen sind verbindlich.
- 13.2 Dächer und Kniestocke sind nicht gestalterisch durch Fassadenverkleidungen, Putz, Aufbauten, so dass die Höhe von 1,00 m nicht überschritten.
- 13.3 Dachaufbauten und -anbauten jeder Art sind nicht gestattet. Hierunter ausgenommen sind Aufbauten für die bauliche Gestaltung des Grundstücks. Diese Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.

14. Einfriedigungen

- 14.1 Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Einfriedigung zu versehen; spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
- 14.2 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite darf auf der Seite des angrenzenden Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,20 m über das Gelände auszuführen. Die Einfriedigung muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.
- 14.3 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.

15. Einzelplätze und Garagen

- 15.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Abstellplätze sind verbindlich. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze verwendet werden. Die Garagenflächen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche markiert werden. Diese sind in ihrer baulichen Gestaltung einheitlich auszuführen.
- 15.2 Ausnahmen von der Festsetzung über 1.4 sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

16. Baugestaltung

- 16.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 16.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 16.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.

17. Dach

- 17.1 Die Dachform und Dachneigung ist in den Bebauungsplan für die einzelnen Bauebenen festgelegt. Diese Festsetzungen sind verbindlich.
- 17.2 Dächer und Kniestocke sind nicht gestalterisch durch Fassadenverkleidungen, Putz, Aufbauten, so dass die Höhe von 1,00 m nicht überschritten.
- 17.3 Dachaufbauten und -anbauten jeder Art sind nicht gestattet. Hierunter ausgenommen sind Aufbauten für die bauliche Gestaltung des Grundstücks. Diese Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.

18. Einfriedigungen

- 18.1 Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Einfriedigung zu versehen; spätestens jedoch drei Monate vor Ausbau der Straße.
- 18.2 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite darf auf der Seite des angrenzenden Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,20 m über das Gelände auszuführen. Die Einfriedigung muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.
- 18.3 Die Einfriedigung der Grundstücke auf der Straßenseite muss aus einem durchgehenden Material (z.B. Mauerwerk, Ziegel, Stein, Holz) bestehen. Der Abstand zwischen der Einfriedigung und der Straßenseite muss mindestens 1,00 m betragen.

19. Einzelplätze und Garagen

- 19.1 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Abstellplätze sind verbindlich. Die für Garagen vorgesehenen Flächen können vorübergehend als Abstellplätze verwendet werden. Die Garagenflächen (Sammelgaragen) müssen jedoch als solche markiert werden. Diese sind in ihrer baulichen Gestaltung einheitlich auszuführen.
- 19.2 Ausnahmen von der Festsetzung über 1.4 sind zulässig, wenn dies aus baulichen Gründen erforderlich ist.

20. Baugestaltung

- 20.1 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sind nach der in Bebauungsplan festgesetzten Bauweise zu bestimmen. Die zulässige Gebäudehöhe darf in Mischgebiet 22,0 m, in allen weiteren Gebieten 20,0 m nicht übersteigen.
- 20.2 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.
- 20.3 Die Gebäudehöhen sind in Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung des Grundstücks zu bestimmen.