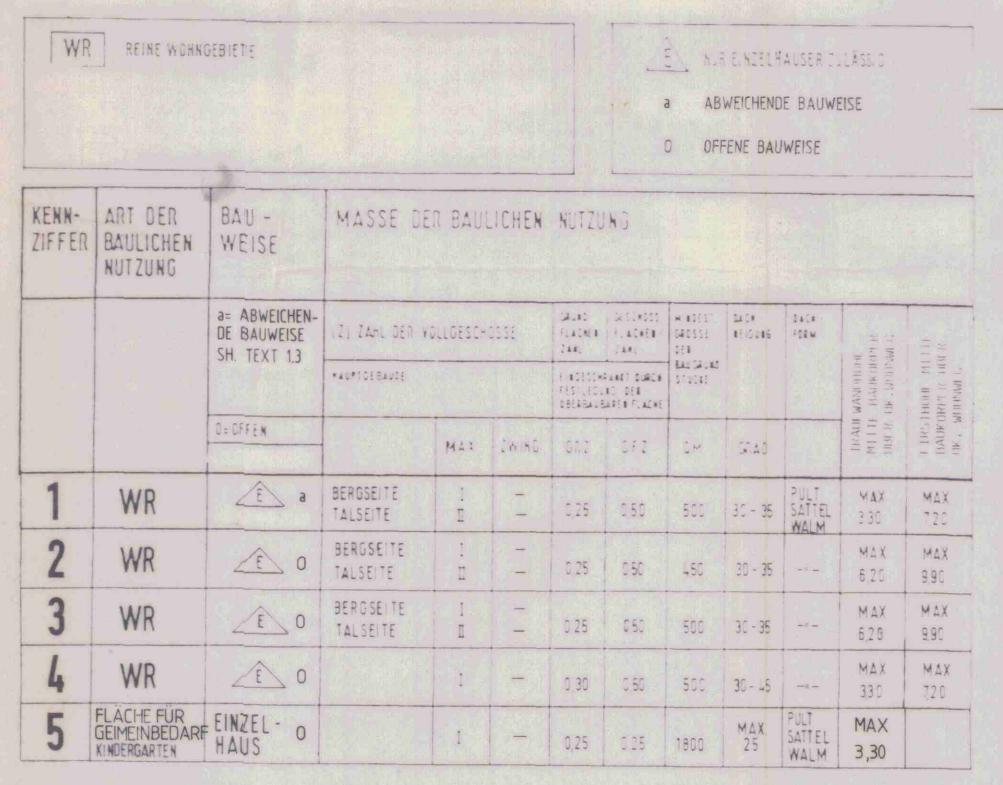
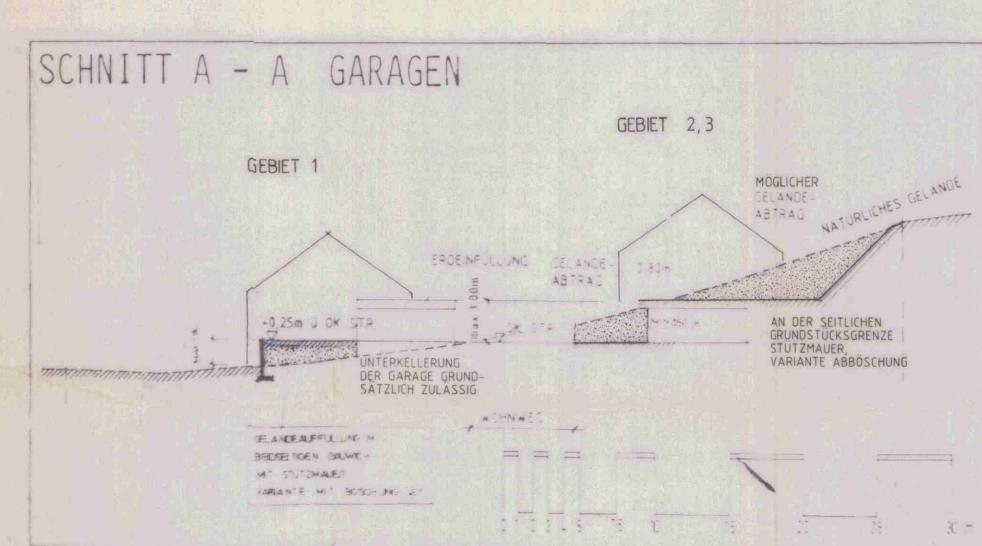
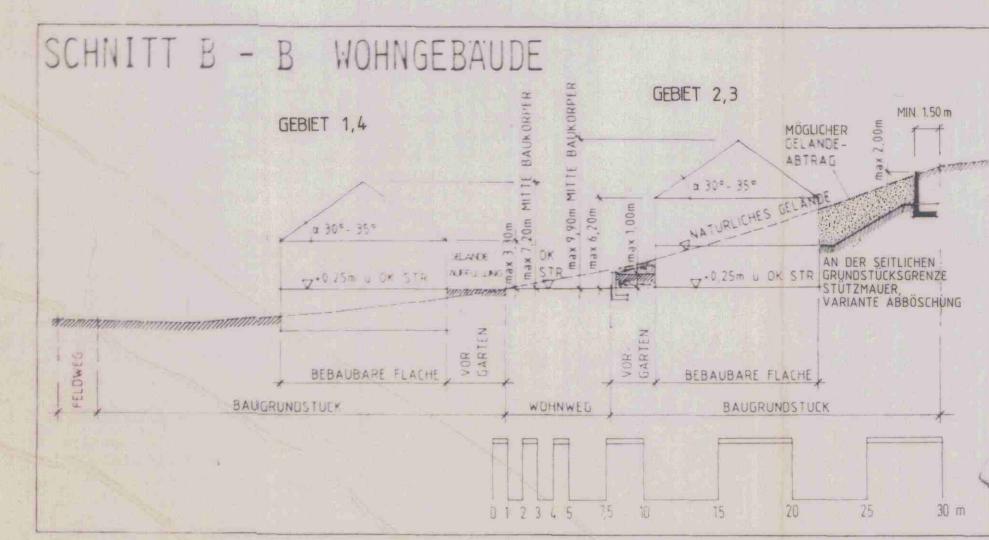
# MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

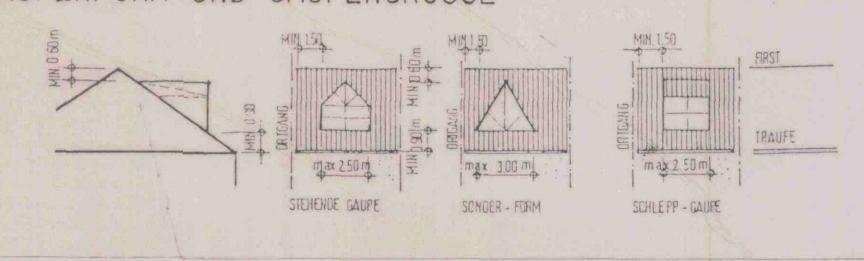
## PLANFESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB UND BauNVO SOWIE ALS SATZUNG NACH



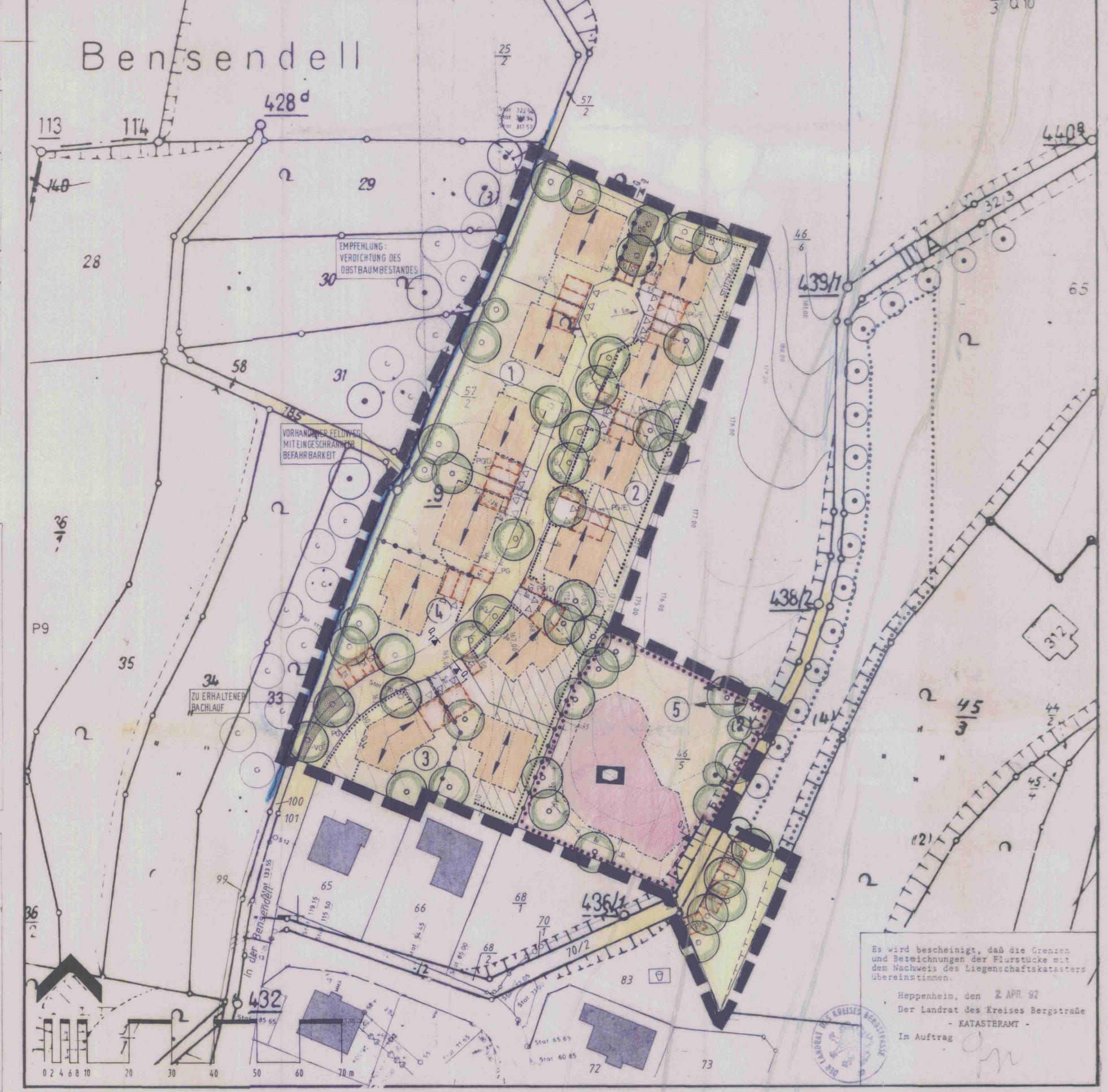




### GAUPENFORM UND GAUPENGRÖSSE



- 1.1 NEBENANLAGIN SIND NUR IN DEN DALUR GEKENNZEICHNEFEN FLACHEN ZUGLEASSEN ( BaUNVU § 14. Abs. 1) IN DEM BAUGEBIET MIT DER KENNZIFFER I SIND NEBENANLAGEN AUCH IN DER ZULASSIGEN GARAGENUNTERKELLERUNG ZULASSIG. DIE LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN/GARAGEN UND DEREN BEDACHUNG SIND ZU BEACHTEN. IN DEN BAUGEBIETEN MIT DER KENNZIFFER 2 UND 3 KÖNNEN ALS BEDACHUNG VON NEBENANLAGEN/GARAGEN AUSNAHMSWEISE ALICH TERHASSENBELAGE ZUGELASSEN WERDEN.
- 1.2 BETRIFFT NUR BAUGEBIET MIT DER KENNZIFTER 1 UND 2 : TADEN DES TÄGTTEHEN BEDARFES, NICHT STOPENDE HANDWERKSULTRIEBE UND KLEINE BEHERBERGUNGSBETRIEBE WERDEN
- NICHT ZUGELASSEN. BauNVU \$ 3. Abs. 3)
- . 3 BETRIFFI NUR BAUGEBIET MIT DER KENNZIFFER I : ABWEICHENDE BAUWEISE MIT DER GARAGE AN DER SUDLICHEN ODER NURDLICHEN GRUNDSTUCKSGRENZE MIT FLACHDACH - WUBET DIE GRENZWAND DURCH DIE GELÄNDENEIGUNG HÜHER ALS 2,50 METER IM MITTEL SEIN DARF - UND EINE UNTER-KELLERUNG DER GARAGEN IST ZULÄSSIG. DIE STRASSENSETTIGE GARGENHÖHE DARF MAXIMAL 2,70 METER U. OBERKANTE STRASSE BETRAGEN. ( BauNVO § 22, Abs.4 )
- Z.1 IM BEREICH VON GARAGEN BZW. STELLPLATZZUFAHRTEN SIND STRASSENSETTIGE EINFRIEDUNGEN NICHT ZULASSIG. 2.2 DIE ZULÄSSIGE STRASSENSETTIGE EINFRIEDUNG WIRD IN FURM EINES LEBENDEN-ODER EINES HULZZAUNES (UHNE SUCKEL) BIS MAXIMAL 0,60 METER OBER STRASSEN-NIVEAU FREIGESTELLT. DIES GILT NICHT FOR DAS BAUGLBILT KENNZIFFER 5
- 2.3 AN DEN SEITLICHEN UND RUCKWÄRTIGEN GRUNDSTUCKSGRENZEN SIND MASCHENDRAHTZAUNE BIS 1,00 METER HÜHE ÜBER DEM GEPLANTEN GELANDE ZULASSIG. (HBO § 11)
- 2.4 DACHAUFBAUTEN ALS GAUPEN SIND NUR IN DER DARGESTELLTEN FORM UND GRÖSSE ZULASSIG. (VGL.HIERZU ERGÄNZEN-DE PLANFESTSETZUNGEN)
- 2.5 STUTZMAUERN SIND NUR AN DER IN DER DARSTELLUNG SCHNITT A-A UND B-B SUWIE AN DEN, IM PLANTEIL GEKENN-ZEITHNETEN STELLEN ZULÄSSIG. SIE DURFEN DIE ANGEGEBENEN HÖHEN NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 2.6 DIE ANLAGE VUN STÜTZMAUERN IST SACHE DER GRUNDSTÜCKSEIGENFUMER.
- 2.7 DIE ÜBERDACHUNG VON GARAGEN- ODER STELLPLATZZUFAHRTEN IST NICHT ZULÄSSIG. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN :
- DIE DÄCHER SIND ALS WALM-, SATTEL- DDER ZUSAMMENGESETZTE DACHER (PULIDACHER) HIT DER FUR DAS BAUGEBILT FESTURES LIZIEN DACHNEIGUNG AUSZUBILDEN, EMPFUHLEN WIRD EINE DACHEINDECKUNG IN ZILGELRUTER ODER ROI-BRAUNER FARBE, DACHVERSATZE SIND GRUNDSATZLICH MÖGLICH. EIN DACHEINSCHNITT 15T BIS ZU EINER BREITE VON 3,00 METER JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG, DER DACHEINSCHNITT DARF BIS MAXIMAL 0, 60 METER UNTER I IRST RETUHEN (VERTIKAL GENESSEN). DACHAUFBAUTEN STEHE PKT. 2.4
- GARAGEN SIND AN DEN DAFUR FESIGELLETEN STELLEN (VGE. PLANTEIL) ANZULLGEN UND MIT EINEM SAFTEL- ODER PULTDACH, IN DER GLEICHEN DACHNEIGUNG WIE DAS WOHNGBAUDE, ZU VERSEHEN. DIE ZULASSIGE GRENZWANDHOHE
- AUSNAHMSWEISE SIND HÖHERE GRENZWÄNDE ZUGELASSEN, WENN SICH DIE NOTWENDIGKEIT HIERFÜR AUFGRUND DER GELÄNDE-VERHALTNISSE ERGIBT.



### AUSNAHMEN

HBO § 7.

DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE IST DURCH BAUGRENZEN BZW. BAULINIEN FESTGESETZT. BAUGRENZEN/BAULINIEN KÖNNEN DURCH VORBAUTEN WIE Z.B. ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN UND DERGLEICHEN IN EINER MAXIMALEN AUSDEHNUNG VON 1,50 METER ÜBER DIE BAUGRENZEN/BAULINIEN HINAUS ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELNEN NICHT BREITER ALS 5,00 METER SIND. DIESE REGELUNG GILT NICHT IM BEREICH VON 3,00 METER ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE. AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN, DIE NICHT AN ÖFFENT-

LICHEN VERKEHRSFLÄCHEN LIEGEN, GELTEN DIE

Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (= Vorgartenfläche) sind - mit

3. Die nicht überbauten Flächen sind zu mindestens 70% als Grünfläche anzulegen und

4. Pro 150 qm nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein gebietsty-

pischer Laubbaum, z.B. Buche (Fagus silvatica). Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium) oder

Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind als mindestens zweirei-

te Arten dafür sind Kornelkirsche (Cornus mas ), Roter Hartriegel (Cornus

sanguineum), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus oxycantha). Geißblatt (Lonicera periclymenum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Brom- und

Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen. Der Anteil von Koniferen am Gesamtge-

hige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Geeigne-

Himbeere (Rubus fruticosus und R. idaeus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum

Alternativ sind max, 1,20 m hohe geschnittene Hecken aus Liguster oder Hainbuche

ides 'Emerald Queen') oder Ulme (Ulmus 'Exoniensis'), jeweils nur eine Art je Stra-

Benzug, zu verwenden. Zur Bepflanzung im Bereich des Kindergartens sind standort-

Hinweis: Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte für Bäume sind im Rahmen der Detailplanung geringfügig verschieblich, jedoch solldas Gestaltungskonzept beibe-

Gebäudeseiten mit nur untergeordneten Fensteröffnungen sind durch Anpflanzen

8. Die Garagen im Teilbereich 2 (am Oberhang) sind si weit in das hängige Gelände

(Unterhang bzw. Talsohle) ist extensive Dachbegrüfung vorzusehen

einzufügen, daß die Dachflächen als Grünflächen in Erscheinung treten und als

Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswalser ist zu sammeln und zur

Gartenberegnung zu verwenden. Überschüssiges Vasser ist in geeigneter Form zur Versickerung zu bringen oder in den Bach zu leiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

solche ggf. genutzt werden können. Für die Dächer ler Garagen in Teilbereich 1

Als Straßenbäume sind Baumhaset (Corylus colurna), Kegel-Ahorn (Acer platano-

zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Flächen nach Ziffer 1 werden angerechnet.

gende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). 2. Die Befestigung von Zufahrten und Wegen mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Lochverbundsteine oder andere,

wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

hölz soll 15 % nicht überschreiten (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

opulus) und Wildrosen (z.B. Rosa rubrifolia, R. canina).

gemäße, heimische Bäume lt. Ziffer 4 vorrangig zu verwenden.

halten und die Anzahl der geplanten Bäume nicht reluziert werden.

von Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2( BauGB).

zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

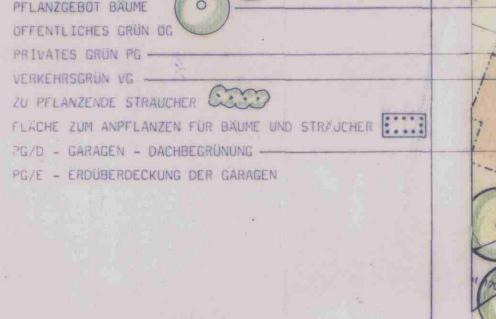
Ausnahme der notwendigen Zuwegungen - als mindestens 3 m breite zusammenhän-

MINDESTABSTANDSFLÄCHEN FÜR GEBÄUDE GEMÄSS

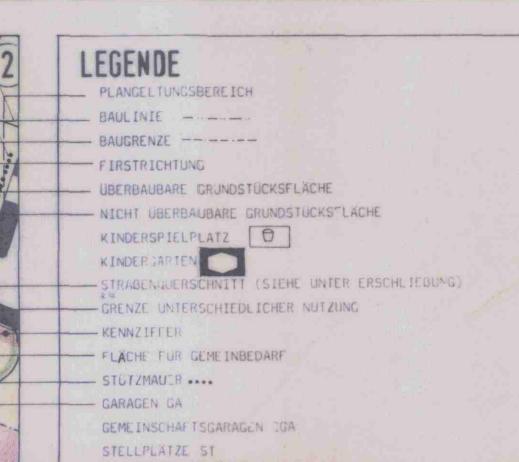
#### LEGENDE ERHALTUNGSGEBOT BÄUME PFLANZGEBOT BAUME OFFENTLICHES GRÜN ÖG PRIVATES GRUN PG VERKEHRSGRÜN VG ZU PFLANZENDE STRÄUCHER

PG/D - GARAGEN - DACHBEGRÜNUNG -

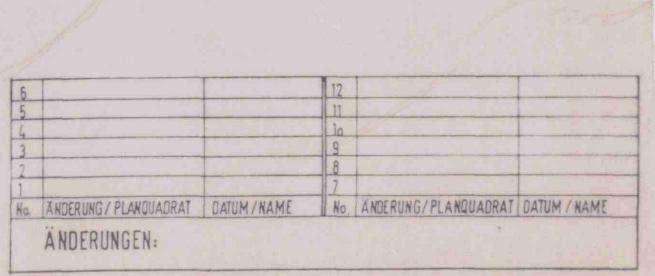
PG/E - ERDÜBERDECKUNG DER GARAGEN



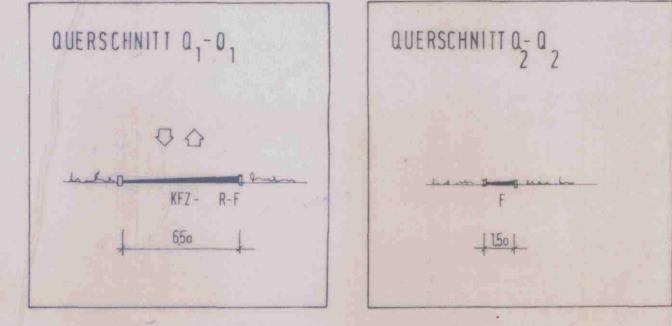
## - KENNZIFFER - GARAGEN GA GELANDEABTRAGE MÖGLICH

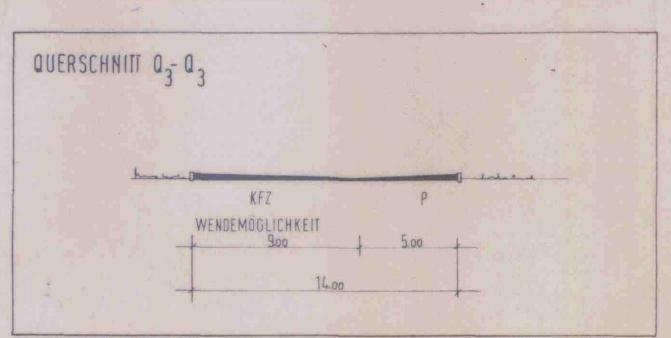


## PLANVERFAHREN Die Aufstellung des Betautungsclanes wurde gemaß § 1. Nos... Saude in des Stadty. -vers. deschiossen am Der Entwurf des Becauchgsplanes mit Begründung hat gemaŭ § 3. 455.1. Saudô offentiion eusgelegen BESUMLUSS. Nach Prufung der fristgemaß eingegangenen Anzegungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan als Satzung gemaß ( 13 BauGB in der Stadty. schloser at 12.062. 1990 Der bebaumistlan with bemad § .. Baudd dem Feulerungsprasidenten angebeigt rechtsverbindlich § 12 SauGE

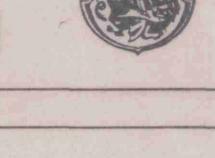


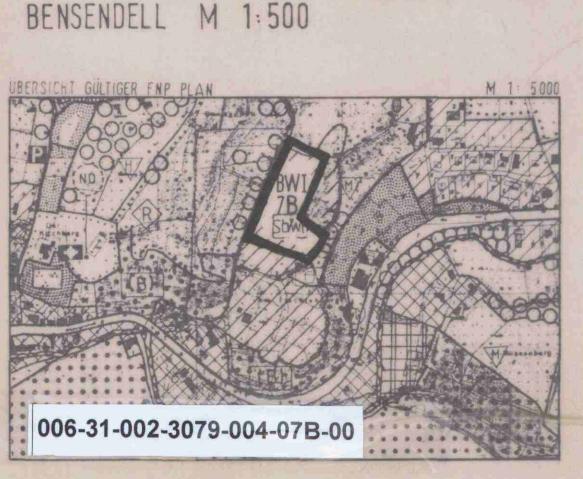
## ERSCHLIESSUNG:





A21 W/34-016 01/01 - WILM SHAUSEN -





PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT:

ENTWURF : STADIBAUAMI BENSHLIM

Buro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Reiner Mühlinghaus Dipl,-Ing. Roiner Mühlinghaus Hauptstr. 52 Tel: 06251-64252 0 6 1 4 0 BENSHEIM

PLANUNGSSTAND: 30 03 92 HER GEANDERT: 04.11.91 HM.

