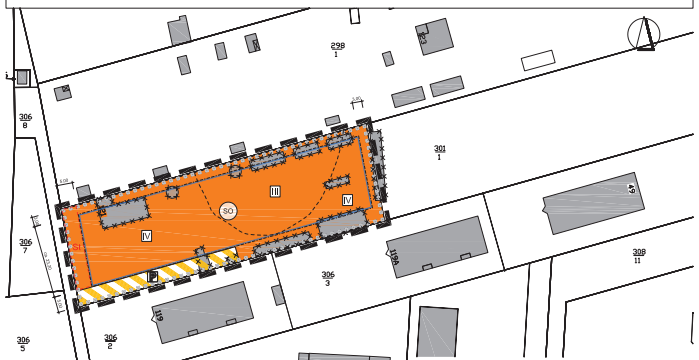
Bebauungsplan BA 17 A "Ehemaliger Vogelpark" - 4. Änderung

Gemarkung Auerbach, Flur 11, Nr. 301/1 (teilweise)

Stadt Bensheim

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	II	0,8	7,5	10,5	a

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. v. BauNVO)
   - SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tierheim" (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (mit Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. v. § 16 BauNVO)
   - GRZ Grundflächenzahl
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TWH Traufwandhöhe
   - FH Firsthöhe
3. Bauweise Baubauten und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. v. BauNVO)
   - a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Pflanzweg (Grundstückszufahrt)
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Behauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind / Hier: verbauungsgefährdeter Bereich

III. Hinweise

- Bemessung (Angaben in Meter)
- Abbruch vorhandener Gebäude / bauliche Anlagen
- Gebäude Bestand
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnung
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gem. Schallgutachten (Immissionsschutz BSc Dr. Grunchka)

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

TEXTTEIL zum Bebauungsplan

Dem nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 17 A „Ehemaliger Vogelpark", 4. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den rechtsgültigen Textteil ergänzt.
Die planungsrechtlichen 4. Änderung des Bebauungsplans BA 17A erstreckt innerhalb dies räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich den zeichnerischen und textlichen Festsetzungsgehalt der rechtskräftigen Ursprungs-Planfassung in allen ihren Teilen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird „**Sonstiges Sondergebiet**" (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierheim" in Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausschließlich zulässig sind:
- Tierheim einschließlich der dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen,
- dem Nutzungszweck zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude,
- eine dem Nutzungszweck zugeordnete und in Baurnasse und Grundfläche untergeordnete Wohnung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, den Betriebsleiter oder den Betriebsleiter,
- dem Nutzungszweck zugeordnete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (s. Festsetzungsvorschriften sehe festsetzung in Teil B, Ziffer 4), Werbeanlagen mit einer eigenständigen Hauptnutzung sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässige Obergeschossen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH).

2.2 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Traufkonstruktion.
Bei Flachdächern gilt ausschließlich die maximale FH als höchster Punkt der Traufkonstruktion zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Über die festgesetzte FH hinausgehend ist bei Flachdächern technisch erforderliche Aufbauten von 30 cm über max. FH zulässig.
Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite nachzuweisen.

Abbildungen:
Definition der zulässigen Gebäudehöhen bei Nebenbauten (links) und Pultdach (rechts)
Pu
Höhe «Blatt» + FH + 30 cm
TWH
Pu

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, um 1,5 m überschreiten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenwande in dem Maße einhalten, wie sie selber über der Dachhaut hoch sind.

2.4 Bezugspunkt/Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (Berliner Ring, Grundstück fr. 306/9) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird abweichende Bauweise festgesetzt die wie folgt bestimmt ist: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare/Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsanlagen und -leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

6. Maßnahmenurnd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB)

6.1 Zum Schutz von Reproduktionsstätten der europäischen Vogelarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 1. Oktober eines Jahres bis einschließlich 28. Februar des Folgejahres zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen:
Das Plangebiet liegt nach DIN 4109-90 in den Lärmpegelbereichen III und IV /Abgrenzung der Lärmpegelbereiche anhäb. Einteilung im Plandeil). Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" von November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung ermittelt wurden und die gemäß „ab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gem. DIN A)	Lärmpegelbereich
≤ 65	III
> 65	IV

Die Lärmpegelbereiche gelten für alle Geschosse. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anlagen (z. B. unter Berücksichtigung der Verschirmung durch Gebäude – siehe dazu auch Hinweise in Ifeachnitt D des Textteils). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dementsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:
Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die zum Lüften geöffneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Berücksichtigung der Verkehrsmengen von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

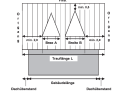
B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußen Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Stafflegeschosse sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnittsmuss mindestens 0,5 Meter unterhalb des Dachfirsts liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang der betreffenden Dachfläche muss mindestens 2,0 Meter betragen.

Beispiel:
2 Dachaufbauten (Spitzgauben)

Gesamtbreite A + B ≤ max. ⅓ x L



2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von maximal 1,80 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig.

2.2 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Stakeetenzäun) zulässig und dürfen eine Bauhöhe von 1,8 m über der Geländeoberfläche (entlang der straßenzugewandten Grundstücksseite über Oberkante der anbaufähigen öffentlichen) nicht überschreiten.
Zulässige Zäune sind mit einem Bodenabstand von 10 bis 15 cm zu errichten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren (z. B. Igel) zu gewährleisten.

2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortverträglichen Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D) in einer Mindestbreite von 1,1 Meter und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu fachlangrundstücksnen Abgrenzungen von der Pflanzmitte und gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung nicht heimischer bzw. nicht standortgerechter Gehölze oder Nadelgehölzen sowie Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften Über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

3.1 Sofern eine Befestigung für das Grundwasser durch schädliche Inhälge ausgeschlossen ist, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilsgrünter Oberfläche /Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

3.2 Bamerkmse Stellplätze für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können weitweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeignetor ist.

4. Örtliche Bauvorschriften Über die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Werbeanlagen:

4.1.1 sind ausschließlich an der Stätte der ,eistung zulässig; als egenständige Hauptnutzung sind diese i. S. d. Festsetzung in Teil A, Ziffer 1.2 unzulässig.

4.1.2 an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Eischenungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind sowie dem sie umgebenden baulichen und sonstigen städtebaulichen Umfeld; sie dürfen insbesondere das Straßen- Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

4.1.3 die ihrer Zweckbestimmung nicht mein dienen, die die zugelassene Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen; sie sie tragenden Gebäudeteile sind in ihren ursprünglicher Zustand zu versetzen.

4.1.4 sind nur unterhalb der Traufkne bzw. Attika eines Gebäudes zulässig;

4.1.5 sind ausschließlich in folgenden Größen zulässig:
- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfenseine Höhe von 50 cm nicht überschreiten, Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder Symbolen dürfen eine maximale Höhe von 75 cm nicht überschreiten; sonstige Schriftzüge dürfen eine Anschlrifthöhe von maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten;
- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flächenansprüche dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 5% der betreffenden Fassadenfläche, jedoch maximal 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;
- großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen(zeug, Megaposter) usw. dürfen pro Gebäudeseite eine Größe von maximal 15% der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch maximal 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;
- alle oben genannten Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche

4.1.6 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten.

4.2 Beleuchtung:

4.2.1 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig; dazu zählen Gegenlichtbänkern, Werbeanlagen, Leiltchtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Skybeamer.

4.2.2 Die Beleuchtung muss von oben nach unten ausgerichtet sein, die Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu minimieren.

4.3 freistehende Werbeanlagen, z. B. Fahnen, Standmastspanerk, Hinweistafeln, Pylone

4.3.1 Es ist maximal 1 Fahnenmast mit Fahne oder 1 Standmastanserl oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage je Stätte der Leistung zulässig; je öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

4.3.2 Die Höhe der Werbeanlagen ist bis maximal 8,0 m über Bezugspunkt zulässig.

4.3.3 Fahnen sind bis 8,0 m zulässig; sonstige freistehende Werbeanlagen, wie Standmastspanerke oder Hinweistafeln, sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig.

4.4 Unzulässige sind:
- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freiberreiche erweiternde Werbung;
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
- fahbliche Rahmungen sowie das Gleiten der flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstrich oder Ähnliches;
- die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;
- Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung");
- Werbeanlagen auf oder im Bereich der Dachflächen, d. h. oberhalb der Traufkne bzw. Attika eines Gebäudes.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 31Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

5.2 Hinweis: Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses aufrieiebsicher herzustellen. Kommen Zisternen mit Überlauf zur Versickerung in Betracht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5.3 Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachhaltig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Für die Versickerung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

C Kennzeichnung (§ 9Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren beleuang besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hier: Verubauungsgefährdeter Bereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Ier Plangebietsgebiet ist als verbauungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Flächen, bei denen Behauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder sie denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren (Hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlo sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Sohlrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage die Bauvorhabens im Plangebiet mit der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserauftrieb vorzusehen.
Für die Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserstandes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen bei Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, auf die ermittelten Bemessungsgrundwasserstände abzuzielen; hierzu legt der Stadt Bensheim ein Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauvorhabsbichungen vor, das bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann. Dieser Grundwasserstand sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung vo Niederschlagswasser herangezogen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass selbst der Plangebiet im Rahmen des Baulebplanverfahrens keine gesonnte Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines jeweils objektbezogenen hydrogeologischen und Gründungsgutachtens empfohlen.
Wer in in wenisstens oder wenisstsuggefährdetes Gebiet trieben baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Verbauungsschäden trifft, kann bei aufretenden Verbauungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Bensheimals Plangebeim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D Hinweise

1. Pflanzvorlisten für heimische, standortgerechte Arten

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe 1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 2
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hängebirke	B 2
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 2
Ilex aquifolium	Stechpalme	B 2
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus sylvestris	Wild-Apfel	B 2
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 2
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 1
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Wildbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
Rosa canina	Hunds-Rose	N S
Rosa corymbifera	Lederr-Rose	K S
Rosa gallica	Essig-Rose	K S
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
Rosa rugosa	Dünn-Rose	N S
Rosa tomentosa	Filzkarnell-Rose	K S
Rosa villosa	Weich-Rose	N S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	B 2
Sambucus nigra	Schwarzer Holder	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 2
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 2
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus laevis	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

1.2 Pflanzvorlisten II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe 1)
Acer campestre	Feldahorn	B2
Acer platanoides	Spitzahorn	B2
Acer rubrum cores	Scharlach-Kastanie	B2
Carpinus betulus	Säulenhainbuche	B2
Corylus colurna	Baumhasel	B2
Crataegus lavigata	Rotdorn	B2
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Stadtbirne	B2
Sorbus aria	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

1.3 Pflanzvorlisten III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe 1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera periclymenum	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1,3 m
Vitis vinifera ssp. sylvestris	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte « Wuchsgröße »
B1 = Baum 1. Ordnung GS = Großsträuch
B2 = Baum 2. Ordnung K S = Kleinsträuch
B3 = Baum 3. Ordnung KS = Kletterstrauch

2. Verwendung regenerative Energien

Zur Versorgung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimaäveränter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

3. Immissionsschutz (§ 22 BImSchG)

Es wird darauf hingewiesen, das bei Erdarbeiten jederzeit Bodenbestmäler wie Mauern, Steinansammlungen, Bodenverfärbungen und Fremdgegenstände „z.B. Schrotten, Steingeröllen, Stahltrümmer entdeckt werden können. Diese sind bis zu H.DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in ausgesteter Weise zu schützen.

4. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten in Nähebereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftrmen über die genaue Lage von ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen an Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen bei Baumpflanzungen sind zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahme nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zuerrichten.

5. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruckerforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.
Die Zufahrten und Aufstell- sowie Bewegungsflächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigenund so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglichist (DIN 14090).
Zur Warnung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Einleitbarkeit durch Rettungskräftemit ist eine Feuerwehr sinnbildsrelevanz Hausnummern gut sichtbar und dueraft anzubringen.
Es wird die Empfehlung gegeben dass die Hausnummer beleuchtet sein sollten.

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die ein Eingriff in den Boden bedeuten, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich besten Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, ist dieser umgehend der untändigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/De 41 5, Bodenschutz, mitzuteilen Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenmagen hinzu zu ziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Ab.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für dereinzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Baulebplanverfahrens keine gezielterte Auswertung vor Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht unedas mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hatte leiten können. Der Stadt Bensheim liegen keinerkenntnisse über begründete Verdachtsmomentenoder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Die entbindet bei künftiger Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vo Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen.
Erfordertichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu unterschöhen. Sowei im Zuge von Baubeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienstes unverzüglich zu verständigen.

8. Schallschutz

8.1 Folgende Maßnahmen an den bebauten können - ggf alternativ - im Rahmen des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm vorgesehen werden:

8.1.1 Abschirmung durch geeignete Gebäudestellung
Abschirmung durch entsprechende Gebäudestellung (z. B. Bildung eines „Ritzkun-Innenhofes") sowie Anlage der zum dauerhaften Aterthalt bestimmten Wohn- und Arbeitsräume auf die der Lärmquelle „Straße (Berliner Ring)" und „Schiene (Bahnstrecke)" abgewandten Gebäudeseite; zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sollen unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf die vorden schallschutztech relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite hin orientiert werden.

8.1.2 Einbau von Schallschutzfenstern schutzbedürftige Aufenthaltsräume
- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entsprichtdie Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 (7) den Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV entspricht Fenster-Schallschutzklasse 3);
- bei Büros entsprichtdie Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 (7) dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV entspricht Fenster-Schallschutzklasse 2);
- vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung; Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 (7) mindestens die Schallschutzklasse 2.

8.1.3 Ergänzende Maßnahmen:
Montage von außen im Abstandvon weniger als 0,5 m vor den Fenstern montiertefeststehende Glasscheiben („Prallscheiben"), alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster auch mit schallabsorbierender Verkleidunen an Sturz und Laibung eingesetzt werden.

8.2 Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" kann bei Bedarf bei der Stadtverwaltung Bensheim, Fachbereich Stadtplanung und Bauen, 1. Obergeschoss, Rathaus Kirchbergstraße 18 in 64625 Bensheim während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSNACHWEISE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
   Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **19.12.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.12.2012** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
   Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **19.12.2012** den Bebauungsplan mit Begründung und Textteil gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
   Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Au