



Festsetzungen nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 Stellung der baulichen Anlage
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 1 WE Maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 2 WE Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfächern
 Fuß- und Radweg
 Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Stromleitung, unterirdisch
 Wasserleitung, unterirdisch
 Gaskleitung, unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
 Spielplatz
 Grünanlage
 Hecken- und Gebüschpflanzung
 Sandmagerrasen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 9 Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Nachrichtliche Übernahme
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser hier: Wasserschutzzone III
 WSG III
- Planarstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsfächern
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet WA
 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)
 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - nicht störende Handwerksbetriebe, z.B. Friseur, Bäcker, Metzger,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, z.B. Nagelstudio, Kosmetikstudio, Solarium,
 - Anlagen für Verwaltungen, z.B. kleines Postamt, Versicherungsveraltungen, Nebenstellen der Stadt- und Kreisverwaltung,
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:
 GH_{max} = 9,50 m.
 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
 2.2 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (nach Fertigstellung) in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.
 Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.
 Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 Eine Überschreitung der in der Planfassung zweckmäßig festgesetzten Baugrenzen durch vorgelagerte eingeschossige An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden.
 In den Vorgartenzonen sind von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu den strahlenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
 Als Vorgartenzonen wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.
 Als Wintergärten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche zu Wohnzwecken dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.
 Als Wintergärten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche zu Wohnzwecken dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Einzelhäuser dürfen eine Länge von maximal 12,00 m und Doppelhäuser eine Länge von maximal 18,00 m nicht überschreiten.
- 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 In den mit dem Einschriftungsbescheid gekennzeichneten Bereichen sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 Ausnahme: Es ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück kleiner als 300 m² ist.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
6.1 Fuß- und Radweg
 Die als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsflächen stehen den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung. Durchfahrten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sind zulässig.
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“
 Die öffentlichen Parkflächen können für notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden.
- 7. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünanlage
 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:
 - Pro angefangene 150 m² ist mindestens 1 großkroniger, heimischer Baum entsprechend der Artenempfehlung Nr. 22.1 zu pflanzen.
 - Mindestens 30 % der Fläche sind als Kräuterterrassen herzustellen. Alternativ zulässig sind andere biologisch wirksame Strukturen wie Gehölzgruppen, Teiche, Sukzessionsflächen u. a.
 - Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sind zulässig.
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
9.1 Entwicklung von Sandmagerrasen
 Auf der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sandmagerrasen“ festgesetzten Fläche ist ein Sandmagerrasen wie folgt zu entwickeln und zu erhalten:
 - Der Oberboden ist flach abzuschneiden und zu entfernen.
 - Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist der vorhandene Sandmagerrasen in mindestens 2 m großen und 10 - 20 cm tiefen Teilstücken flächig abzuschneiden und hier flach wieder aufzubringen.
 - Gegenüber den angrenzenden öffentlichen Flächen ist die Fläche randlich mit einer einreihigen Pflanzung aus niedrigen Gehölzen abzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den Artenempfehlungen Nr. 22.3 zu verwenden.
9.2 Hecken- und Gebüschpflanzung
 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecken- und Gebüschpflanzung“ festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:
 - Die Pflanzfläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heilern herzustellen.
 - Die Sträucher und Heiler sind in Pflanzgruppen von 3 - 6 Stück einer Art zusammen zu pflanzen.
 - Es sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den Artenempfehlungen Nr. 22.2 und 22.3 zu verwenden.
9.3 Oberflächenbefeuchtung
 Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
9.4 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung
 Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll, so weit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken versickert werden oder alternativ in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 16). Der Überlauf ist zu versichern.
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen

- 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 10.1 Grundstücksbepflanzung**
 nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.
 Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlung Nr. 22.3 zu pflanzen.
 Pro Baugrundstück ist neben der Begrünung der Vorgärten mindestens 1 schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlung Nr. 22.2 oder 1 halbsäulenförmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 10.2 Bäume im öffentlichen Straßenraum**
 An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) im öffentlichen Straßenraum sind schmalkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenempfehlungen Nr. 22.2 zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang einer Erschließungsstraße sind aus nur einer Art zusammenzusetzen.
 Ausnahme: Es kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten abgewichen werden.
 Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Sie sind dauerhaft als blütenreicher Staudensaum zu bepflanzen und gegen schädliche Einflüsse zu sichern.
- 10.3 Dachbegrünung**
 Garagen und weitere nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen unter 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen; hiervon ausgenommen sind Carports.
- 10.4 Kletterpflanzen**
 Die Außenwände (Wände oder Pfeiler) der Carports und Garagen sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Empfohlen wird auch die Pflanzung von Kletterpflanzen an Hauswänden.
- 11. Maßnahmen zum Artenschutz**
 Folgende Vorkehrungen sind bei Baumaßnahmen zu treffen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogeln zu vermeiden oder zu mindern:
 - Entfernen von Bäumen und Bauelementen ist ausschließlich außerhalb der art-spezifischen Nestbau-, Laie-, Brut- und Aufzuchtzeit im Nest von zu erwartenden Vogelarten durchzuführen. Die Bauelemente sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen.
 - Mögliche Höhlenbäume sind vor dem Entfernen zu kontrollieren. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, ist das Entfernen zu verschieben, bis die Höhle verlassen haben.
 - Während der Aktivitätsperiode von Vögeln und Fledermäusen von 1. April bis 30. Oktober ist auf nächtliche Bauarbeiten zu verzichten.
 - Im Bereich der Straßenbeleuchtung sind Lampen zu verwenden, deren Anlockwirkung auf Insekten gering ist (Natriumdampf-Drucklampen oder Lampen mit LED-Technik mit UV-armen Lichtspektrum mit geschlossenen Gehäuse).
 - An Gebäuden und den privaten Grundstücksflächen sind Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.
- 12. Beschränkung Luft verunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
 Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zuzulassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei der folgenden drei Emissionen zulassen:
 Primärenergieeinsatz: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5
 Schwefeldioxid (SO₂) (lokal): 0,1 g/m³·a
 Stickoxide (NO_x) (lokal): 9 g/m³·a
 Kohlendioxid (CO₂) - Äquivalent (global): 10 kg/m³·a
 Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahreswärmebedarf von 50 kWh/m² Erdenergie. Bei Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizenergieverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zu Grunde.
- 13. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen.
 Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.
 Dies kann erreicht werden durch eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Wärmeenergie, in dem der Wärmebedarf z.B. durch solarthermische Anlagen, feste und/oder flüssige Biomasse (z.B. Pelletheizung oder Biot in Brennkessel), Umwälzwärme (Wärmepumpe) oder durch Bypass in Kraft-Wärme-Kopplung gedeckt wird.
- 14. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind auf Grund der durch den Verkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen für Aufenthaltsräume, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.
 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 oder DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.
 Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Lärmpegelbereiche (LPE) ermittelt (Schallschutztechnische Untersuchung: Bebauungsplan „In den Zeilbäumen“, Bensheim Auerbach, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 03.08.2011).
 Die schallschutztechnische Untersuchung und die DIN 4109 können beim Stadtplanungsamt der Stadt Bensheim eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- II. Baurechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**
Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
BaumunTERSCHREIBUNG (BAUNVO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- 15. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**
- 15.1 Dachgeschosse**
 In Richtung Bahnhalle sind Balkone im Dachgeschoss nicht zulässig.
- 15.2 Dachformen und -neigungen**
 Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Gemauerte Dächer	25° - 45°
Flachdächer	5° - 15°

 Tonnenhöfen sind nicht zulässig.
 Die textliche Festsetzung 10.3 „Dachbegrünung“ ist zu beachten.
 Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pultdächer zulässig, wenn eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung gemäß den o.g. Festsetzungen errichtet wird.
- 15.3 Dachaufbauten und -einschnitte**
 Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.
 Zwischen Dachaufbauten bzw. Dachanschlüssen und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m vertikal gemessen unter der Firstlinie liegen. Die Anlagenelemente der Dachaufbauten sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.
- 15.4 Sichtschutzanlagen**
 Mülltonnenstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind mit vorgeplanten heimischen Laubbgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft zu begrünen.
- III. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**
 Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
16. Regenwassermanagement
 Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.4) oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern.
17. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich sind.
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspeicherungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanleger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.
18. Bodendenkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalfolge oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
19. Leitungsschutzmaßnahmen
 Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleneinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
 Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungs-träger abzustimmen.
20. Bodenschutz
 Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 4.1.5 zu informieren.
21. Barrierefreies Bauen
 Die Beachtung der Regelungen der DIN 18025 Teil 1 (Wohnungen für Rollstuhlnutzer) wird empfohlen.
 Das Erdgeschoss und der Eingangsbereich von Gebäuden sollte ebenerdig oder so gestaltet sein, dass eine nachträgliche barrierefreie Umgestaltung ohne großen Aufwand möglich ist.
 Treppenanlagen sollen so gestaltet werden, dass der nachträgliche Einbau von geeigneten Aufzügen, wie zum Beispiel Treppenliften möglich ist.
 Der Weg vom Stellplatz zum Hauseingang sollte ebenerdig gestaltet werden.
- 22. Artenempfehlungen**
- 22.1 Großkronige Bäume**
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Aesculus hippocastanum Rosskastanie
 Fraxinus excelsior Esche
 Juglans regia Walnuss
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
- 22.2 Klein- und schmalkronige Bäume**
 Acer campestre Esplar
 Acer platanoides „Columnare“ Säulen-Spitzahorn
 Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhambeuche
 Crataegus monogyna „Stricta“ Säulen-Weißdorn
 Crataegus laevigata „Pauli's Scarlet“ Rot-Dorn
 Crataegus laevigata „Pauli's Scarlet“ Rot-Dorn
 Malus „Charlottae“ „Striped beauty“ Baum-Weißdorn
 oder „Wintergold“
 Prunus cerasifera „nigra“ Zierapfel
 Pyrus calleryana „Chanticleer“ Blütpflaume
 Sorbus aucuparia „Fastigiata“ Birne
 Ulmus hollandica „Lobeli“ Säuleneberesche
 Schmalkronige Stadtlinde
- 22.3 Sträucher**
 Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
 Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
 Clematis vitalba Waldrebe
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartweige
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Enggrüfler Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Mesplus germanica Echte Mispel
 Rosa canina Hundrose
 Rosa glauca Hochrose
 Salix purpurea Purpur-Weiden
 Salix repens Sand-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- 22.4 Begrünung von Fassaden**
 Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
 Clematis in Sorten Waldrebe
 Hedera helix Efeu
 Humulus lupulus Hopfen
 Kletterhortensie Kletterhortensie
 Lonicera spec. Gelbblät
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
 Polygonum aubertii Schling-Knöterich
 Rosa in Sorten Kletterrosen
 Wisteria sinensis Blauregen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **BaumunTERSCHREIBUNG (BAUNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 80)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Baurechtliche Festsetzungen (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 28.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Gesetz über die Umweltschadungsprüfung (UWPfG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 84), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Verfahren**
- Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2009
- Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2009
- Bekanntmachung** des geänderten Geltungsbereiches und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 21.12.2010
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt vom 22.12.2010 bis 21.01.2011
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 21.12.2010
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.02.2012
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt vom 05.03.2012 bis 05.04.2012
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 05.03.2012
- Prüfung und Entscheidung** über die festgestellten eingegangenen Stellungnahmen und **Beschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2012
- Ausfertigung**
 Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
- Der Magistrat der Stadt Bensheim
- Bensheim, den 29.06.2012
- Siegel
- L. S. Sachwitz
 Unterschrift
 Erster Stadtrat
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2012
- Der Magistrat der Stadt Bensheim
- Bensheim, den 10.07.2012
- Siegel
- L. S. Sachwitz
 Unterschrift
 Erster Stadtrat
- STADT BENSHEIM**
- Bebauungsplan BA 52A "In den Zeilbäumen"**
 Ordnungsnummer: 006-31-02-2973-004-BA52A-00
- Mai 2012 M 1:500
- (4316/17)emf/bessung
- PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**
 Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022