

MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM

Bebauungsplan - BO 45

Kleingartenanlage des Kleingartenvereins Bensheim e.V.

in Bensheim-Süd

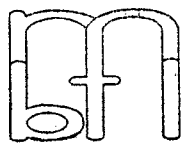
Bebauungsplan "BO 45"

- Kleingartenanlage des Kleingartenvereins Bensheim eV-

in Bensheim - Süd

Begründung

Planverfasser



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus BDLA
Hauptstraße 52 • 64625 Bensheim
Tel 06251-64252 • Fax 06251-65229

i. A. W. Hohenadel

Bensheim

19.5.1999

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim • Tel. 06251-64252 • ProjektNr. 9655
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) W. Hohenadel

Begründung zum Bebauungsplan "BO 45" in Bensheim mit integriertem Grünordnungsplan

1.	Einführung.....	1
1.1	Anlaß und Aufgabe der Planung.....	1
1.2	Planungsvorgaben.....	1
1.3	Naturräumliche Lage und aktuelle Nutzung.....	2
1.4	Städtebauliche Situation	2
1.5	Verkehrssituation.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale	3
2.1	Boden.....	3
2.2	Wasser.....	4
2.3	Klima / Luft	5
2.4	Pflanzen- und Tierwelt.....	5
2.5	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	6
3	Planungsinhalt.....	7
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	7
3.2	Bauliche Nutzung	8
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
3.4	Stellplätze.....	8
3.5	Erschließung.....	9
3.5.1	Verkehr.....	9
3.5.2	Ver- und Entsorgung.....	9
4.	Landschaftspflegerische Beurteilung	10
4.1	Grünplanerisches Entwicklungskonzept.....	10
4.2	Boden.....	11
4.3	Wasser.....	11
4.4	Klima / Luft.....	11
4.5	Pflanzen- und Tierwelt.....	12
4.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	12
4.7	Zusammenfassende Bewertung.....	13
5.	Textliche Festsetzungen	14
Pläne im Maßstab 1 : 1000.....		(beigefügt)
Plan 1	Bestand	
Plan 2	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	

1. Einführung

1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung

Der Magistrat der Stadt Bensheim beabsichtigt die Legalisierung illegaler Kleinbauten innerhalb der Gemarkung Bensheim durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Anlaß dazu ist das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (idF vom 4. April 1990, GVBl. I S. 86), konkretisiert durch den gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (idF vom 25. Mai 1990, StAnz. 25, S. 1200) mit dem die Gemeinden aufgefordert werden, illegale Kleinbauten im Außenbereich zu beseitigen oder durch Planungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung zu legalisieren.

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 10.12.1992, die Bekanntgabe und die Veröffentlichung der betroffenen Flurstücke erfolgte im "Bergsträßer Anzeiger" am 23.12.1992.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung der kleingärtnerischen Nutzung der Grundstücke geschaffen werden. Dazu erfolgt eine konzeptionelle Überplanung des Gebietes im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), sowie die Festsetzung von Rahmenbedingungen der zulässigen baulichen Nutzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) sind dabei Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu regeln.

Es ist Aufgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan, die mit der Nutzung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in ihrer Art und ihrem Ausmaß zu erfassen und zu bewerten, sowie Maßnahmen zu nennen, die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern und ausgleichen. Für diese Maßnahmen sind planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan zu treffen. Es ist weiterhin der Nachweis zu führen, daß alle sinnvollen Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, die mit der kleingärtnerischen Nutzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die daraus resultierenden, erkennbaren Konflikte mit den auf der Fläche und der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden, zu vermindern und nicht vermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

1.2 Planungsvorgaben

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bensheim, unmittelbar westlich der Bundesstraße B 3. Der derzeit gültige Raumordnungsplan (1995) weist das Bearbeitungsgebiet als freizuhaltenden Bereich, als Teil eines regionalen Grünzuges im Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege aus.

Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (1977) weist die Fläche bereits als private Grünfläche der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus, das Vereinsheim ist lagegerecht als bauliche Anlage dargestellt. Eine Erweiterung der kleingärtnerischen Nutzung in südwestlicher Richtung (im B-Plan nicht behandelt) ist als "Dauerkleingärten: Planung" dargestellt.

Den übergeordneten Planungen sind somit keine Vorgaben zu entnehmen, die gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der kleingärtnerischen Nutzung in diesem Gebiet sprechen.

1.3

Naturräumliche Lage und aktuelle Nutzung.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Bergstraße" bzw. der Untereinheit "Mittlere Bergstraße" (Vergl. KLAUSING, 1988).

Als potentielle natürliche Vegetation wäre gemäß der vorhandenen Standortausprägung und in Anlehnung an die Standortkarte der Vegetation (HLfU, 1986) ein Perlgras-Buchenwald zu erwarten. Da das Planungsgebiet seit etwa 1930 als Grabe- oder Kleingartenland genutzt wird, und in der unmittelbaren Umgebung landwirtschaftlich genutzte bzw. Siedlungsflächen liegen, sind Aspekte der potentiellen natürlichen Vegetation im Gelände nicht mehr zu finden. Es sollte jedoch bei größeren Pflanzmaßnahmen (z.B. Eingrünung der Kleingartenanlage) bei der Pflanzenauswahl darauf geachtet werden, daß vorwiegend einheimische, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende standortgerechte Arten verwendet werden (s. textliche Festsetzungen, Nr. A 3).

Das Bearbeitungsgebiet wird seit den frühen dreißiger Jahren für kleingärtnerische Zwecke genutzt. Ursprünglich handelte es sich noch um relativ wenig strukturiertes Grabeland, die Kleingartenanlage in ihrer heutigen Form besteht seit etwa 1975. Die Anlage gliedert sich im wesentlichen in die eigentlichen Gartenflächen, sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Vereinsheim, Wege, Stellplätze, Funktionsplatz etc.).

1.4

Städtebauliche Situation

Das Bearbeitungsgebiet mit ca. 7,44 ha umfaßt Grundstücke der Flur 6 mit den Flurstücksnummern 555, 561, 564 sowie 553 (teilweise). Die Flächen sind im Besitz der Stadt Bensheim, und werden zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet. Der größere, nördlich liegende Teil ist an den Kleingartenverein Bensheim eV verpachtet, der hier eine abgeschlossene Anlage mit Satzung gem. BKleingG verwaltet. Direkt südlich anschließend liegt eine ebenfalls kleingärtnerisch genutzte Fläche, die nicht Bestandteil der Anlage des Kleingartenvereins Bensheim eV ist, sondern aus Gartenflächen mit Einzelpachtverträgen besteht.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Bensheim und markiert zusammen mit dem östlich liegenden Wohngebiet die Ortseingangssituation. Die Topographie wird geprägt durch die Ausläufer des Bergstraßenhanges, der bis zur Bundesstraße B 3 stetig abfällt. Das Kleingartengelände schließt unmittelbar westlich an die B 3 an, getrennt durch eine ca. 3 m hohe, bewachsene Böschung, und erstreckt sich mit leichtem Gefälle in westlicher Richtung.

Obwohl sich die Kleingartenflächen durch ihre Organisationsform unterscheiden, sind sie in ihrer Gestaltung grundsätzlich ähnlich. Die Grundstruktur wird bei beiden Flächen von einem Wegesystem geprägt, dessen Hauptachsen von Nordwesten nach Südosten verlaufen. Von diesen Hauptwegen zweigen untergeordnete, schmalere Nebenwege in westlicher und östlicher Richtung ab. Entlang der Hauptwege gruppieren sich die einzelnen Gärten, sowie die zugehörigen Gartenlauben.

Die Anlage des Kleingartenvereins Bensheim verfügt über mehrere gemeinschaftlich genutzte Flächen und Einrichtungen. Am Nordrand der Anlage befindet sich das Vereinsheim, das eine verpachtete Gaststätte beherbergt. Diesem Gebäude ist eine Fläche mit Pkw-Stellplätzen zugeordnet, weitere Stellplätze befinden sich am Nordwestrand der Anlage auf einer entsprechend angelegten Freifläche. Weiterhin verfügt der Verein über einen sogenannten Funktionsplatz, der für gemeinsame Aktionen genutzt wird (Sommerfest, Versammlungen etc.), und mit einer Gerätehütte bebaut ist.

Die Einzelgärten im Süden verfügen über keine gemeinschaftlichen Einrichtungen. Lediglich am Südrand im Bereich der Zufahrt befindet sich eine kleinere Fläche, die als Pkw-Stellplatz genutzt wird.

1.5

Verkehrssituation

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Bundesstraße ist die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage sehr gut. Nach Aussage des Vorstandes wohnt die Mehrzahl der Pächter in den westlichen Stadtteilen Bensheims, die Anbindung ist daher über vorhandene Straßen, Rad- und Fußwege gegeben. Einschränkungen ergeben sich für die Anbindung an Gebiete östlich der Bundesstraße. Durch die Anlage eines Fußgängerüberweges ist der dort liegende Gefahrenpunkt bereits entschärft worden. Die Zufahrt zum Kleingartengelände erfolgt von der B 3 aus an zwei Punkten am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Bearbeitungsgebietes über Wirtschaftswege, die Teil des Wegenetzes zwischen B 3 und Eisenbahntrasse sind.

Für den ruhenden Verkehr sind mehrere Flächen vorhanden. Nördlich des Vereinsheimes befindet sich eine Stellfläche für 12 Pkw, eine weitere Fläche mit Raum für ca. 15 Pkw liegt an der Nordwestecke der Anlage. Ausweichmöglichkeiten ergeben sich weiterhin entlang der Nordgrenze der Anlage, hier kann ein Rasenstreifen zwischen Gebietseingrünung und Wirtschaftsweg für Längsparken genutzt werden. Den Nutzern und Besuchern der südlich liegenden Einzelpachtgärten steht ebenfalls eine Parkfläche zur Verfügung, sie liegt am Südrand der Anlage im Einfahrtsbereich und bietet Raum für ca. 10 Pkw.

2.

Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale

Als Grundlage der verbal-argumentativen Beurteilung und Bewertung der mit den B-Planaussagen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft ist es erforderlich, kurz auf die natürlichen Gegebenheiten (in Plan 1: "Bestand" vereinfacht dargestellt) innerhalb des Planungsgebietes einzugehen. Dies geschieht im folgenden für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild/Mensch getrennt, um als Fazit die Eignung der Flächen für die kleingärtnerische Nutzung einzustufen.

2.1

Boden

Den geologischen Untergrund bilden aus dem Quartär (Pleistozän) stammende Terrassen aus Kiesen und Sanden des ehemals in diesem Bereich verlaufenden Alt-Neckararms, sowie aus Ablagerungen im Bereich der Schwemmfächer der im Odenwald entspringenden und in Richtung Rheinebene fließenden Bäche.

Die aus dem akkumulierten Bodenmaterial, vorwiegend Schwemmlöß, hervorgegangenen Böden bestehen aus sandigem bis lehmigem Schluff. Diesen Böden wird eine gute Eignung sowohl für Acker- als auch für Grünlandnutzung zugesprochen.

Das Filterpotential der Böden ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit haben sie ein hohes Schwermetallfilter- und Nitratrückhaltevermögen. (Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden, 1990)

Vorbelastungen:

Immissionsbelastung: Über die Vorbelastungen des Bodens durch Eintrag von Schadstoffen aus der Luft oder durch landwirtschaftliche Nutzung liegen keine konkreten Angaben vor. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Bundesstraße 3 ist dagegen mit wesentlich erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Boden zu rechnen.

Überformung gewachsener Böden: Die bauliche Nutzung der Böden auch in geringem Umfang zur Anlage von Gartenlauben, Wegen und Nebenflächen muß grundsätzlich als Eingriff gewertet werden. Die kleingärtnerische Nutzung der Flächen im Bearbeitungsgebiet mit Bodenbearbeitung und Einbringung von Fremdmaterial und Bodenhilfsstoffen wird seit Jahrzehnten durchgeführt, daher muß insgesamt von stark anthropogen beeinflussten und gestörten Böden ausgegangen werden.

2.2

Wasser

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb eines Bereichs, der im Raumordnungsplan (1995) als geplante Wasserschutzzone IIb ausgewiesen ist.

Der mittlere Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet beträgt ca. 3 - 5 m (Hessisches Landesamt für Umwelt: Hydrologisches Kartenwerk Hessisches Ried und Untermain, 1993).

Großräumig im Bereich des Bearbeitungsgebietes verläuft ein offener, von Osten kommender Graben mit temporärer Wasserführung. Es handelt sich um den Überlauf eines Rückhaltebeckens am Hemsberg, der bis zur B 3 verrohrt ist. Westlich des Radweges verläuft er als offener Graben ca. 140 m entlang der Nordgrenze des Bearbeitungsgebietes, um in dessen Mitte nach Süden abzubiegen. Innerhalb der Kleingartenanlage verläuft der Graben ca. 120 m in südöstlicher Richtung, um nach einer erneuten Richtungsänderung nach Westen die Anlage an der Westgrenze wieder zu verlassen. Der Graben ist innerhalb der Kleingartenanlage als eigenständige Parzelle aus der gärtnerischen Nutzfläche ausgenommen, an drei Punkten wird er von Wegen gekreuzt.

Entscheidend für die Beurteilung dieses Potentials ist die Grundwasserneubildungsrate, die vor allem durch die Art der Flächenbefestigung und den Anteil an versiegelten Flächen bestimmt wird. Uneingeschränkte Grundwasserneubildung ist grundsätzlich in den unbebauten Bereichen möglich, Anschlüsse an die Kanalisation sind nicht vorhanden. Anfallendes Oberflächenwasser der Gartenhöfen

wird gesammelt und zur Bewässerung verwendet, sodaß die Grundwasserneubildung insgesamt nahezu uneingeschränkt hoch ist.

Vorbelastungen:

Grundwasserneubildung: Einschränkungen der Neubildungsrate bestehen derzeit nur kleinräumig durch Bebauung (Verdunstungsverluste).

Grundwasserqualität: Geringe Standort- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu erwarten (s. Bodenpotential), genaue Untersuchungen der Grundwasserqualität liegen nicht vor.

2.3

Klima / Luft

Das Bergstraßenklima zeichnet sich durch lange, intensive Sonneneinstrahlung und geringe Frostgefährdung aus. Das Großklima ist gekennzeichnet durch mittlere Niederschlagsmengen von 750-800 mm pro Jahr und einer Jahresmitteltemperatur von ca. 9,5° C. Am häufigsten wehen Winde aus Südwest.

Das Untersuchungsgebiet liegt großräumig in einer Zone, die für das Klima der Stadt Bensheim bedeutsam ist. Die Kleingartenfläche liegt in einem Bereich, der durch vom Odenwald kommende Kaltluftströmungen geprägt ist. Um den ungehinderten Abfluß der Kaltluft zu gewährleisten, sollte auf Bebauung in diesem Bereich weitgehend verzichtet werden.

Im Hinblick auf die Beurteilung der B-Planinhalte muß vor allem der geringe Anteil bebauter oder versiegelter Flächen berücksichtigt werden. Negative Klimawirkungen, z.B. Aufheizung versiegelter Flächen, sind nur von untergeordneter Bedeutung. Durch die geringen Bauhöhen sind auch keine Beeinträchtigungen lokaler Windsysteme zu erwarten, hier stellen Bäume, Hecken oder die Dämme der Verkehrsstrassen die größeren Hindernisse dar.

Vorbelastungen:

Oberflächenversiegelung: Negative Klimawirkungen (stärkere Aufheizung, Verstärkung klimatischer Extreme) gehen derzeit nur in sehr geringem Umfang von den vollständig versiegelten oder bebauten Flächen aus.

Immissionsbelastung: Messungen mit lokalem Bezug zur Immissionsbelastung liegen nicht vor. Durch die verkehrsbedingten Immissionen ist allerdings mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen in der Luft zu rechnen.

2.4

Pflanzen- und Tierwelt

Im Gebiet finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen:

- Gehölzpflanzungen,
- kleingärtnerisch genutzte (gepflegte) Flächen,
- überbaute Flächen,
- versiegelte oder teilversiegelte Flächen.

Die **Gehölzpflanzungen** dienen überwiegend zur Eingrünung der Anlage. Es handelt sich dabei um geschnittene, ca. 1,70 m hohe Hecken vorwiegend mit Liguster, die entlang der Nord-, der West- und Teilen der Südgrenze stehen. Der Nordrand der Anlage wird von einer freiwachsenden Hecke mit Großbäumen markiert, die auf einer Böschung westlich des Radweges an der B 3 stockt. Aufgrund der Artenzusammensetzung und der intensiven Pflege kann der geschnittenen Hecke nur ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden. Ein höherer Wert wird der aus einheimischen Gehölzen und Bäumen zusammengesetzten Hecke an der Ostgrenze attestiert, Einschränkungen ergeben sich allerdings durch die Nähe zur B 3.

Den größten Flächenanteil nehmen die **Kleingärten** ein. Es handelt sich überwiegend um Gärten mit hohem Nutzflächenanteil aus Beeten, Obstgehölzen oder Spalieren und unterschiedlich hohem Zierflächenanteil, meist Rasen und Ziergehölze. Aufgrund der relativ intensiven Nutzung kann ihnen nur ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden, positiv ist der Anteil an größeren (Obst-) Gehölzen zu verzeichnen.

Komplett versiegelten oder überbauten Flächen (Gebäude, Wege, Zufahrt) wird keine positive Wirkung auf das biotische Potential zugeschrieben. Ähnliches gilt für die **teilversiegelten Flächen** (z.B. Stellplätze) und begrünten Wegflächen. Hier besteht allerdings grundsätzlich noch die Möglichkeit der Besiedelung durch spezialisierte Arten.

Vorbelastungen:

Beeinträchtigungen für das biotische Potential ergeben sich vor allem durch die o.g. intensive Nutzung der Kleingärten und der dadurch bedingten, eingeschränkten Artenzusammensetzung. Weitere Beeinträchtigungen (v.a. möglicher Vernetzungen mit östlich liegenden Flächen) folgen aus der Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße 3.

2.5

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die nähere Umgebung des Untersuchungsgebietes ist einerseits geprägt von der Bundesstraße und den östlich angrenzenden Wohngebieten, andererseits von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und im Süden. Naturnahe Bereiche finden sich somit im direkten Umfeld nicht, allerdings bilden der Bergstraßenhang im Osten und der Tongrubenwald im Westen bewegte Kulissen und Blickziele, südlich des Bearbeitungsgebietes schließen gut mit Hecken und Bäumen strukturierte Ackerflächen an. Der Erholungswert der Flächen im Großraum des Untersuchungsgebietes kann daher durchaus als relativ hoch bezeichnet werden, die ausgebauten Wirtschaftswege und die Nähe zur Ortslage führen zu relativ starker Nutzung der Flächen für Feierabend- und Erholungsnutzung.

Das Kleingartengelände fügt sich insgesamt gut in die vorhandenen Strukturen ein. Positiv sind dabei die weitgehend vorhandene Eingrünung der Anlage mit Hecken zu verzeichnen, auch die Durchgrünung der Anlage mit größeren Bäumen trägt zur Strukturierung der Flächen bei. Nachteilig wirkt sich vor allem das Fehlen der Eingrünung im Südwesten im Bereich der Einzelpachtgärten aus.

Vorbelastungen:

Beeinträchtigungen der Erholungseignung der Flächen ergeben sich in erster Linie durch die Auswirkungen der angrenzenden Verkehrswege. Von den Kleingärten bzw. deren Nutzung gehen keine Störwirkungen aus. Geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben sich aus der fehlenden Eingünung der Einzelpachtgärten.

3**Planungsinhalt****3.1****Städtebauliches Grundkonzept**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorrangig die bestehende kleingärtnerische Nutzung der Flächen langfristig sichern und deren zukünftige Entwicklung steuern. Dazu orientiert sich das städtebauliche Konzept weitgehend am Bestand, der durch die Aufstellung einer Satzung durch den Kleingartenverein Bensheim insgesamt bereits heute gut geordnet ist.

Das Gesamtgebiet wird als: "private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten" festgesetzt, die öffentliche Begehrbarkeit der Anlage (Nutzung der Wege) wird festgeschrieben (entsprechende langfristige Pachtverträge zwischen der Stadt Bensheim und dem Kleingartenverein Bensheim sowie einzelnen Nutzern sind als Grundlage dieser Festsetzungen vorhanden bzw. sollten entsprechend geschlossen werden).

Die Gesamtfläche gliedert sich im wesentlichen in die gemeinschaftlich bzw. öffentlich genutzten Bereiche und die eigentlichen Gartenparzellen. Die Parzellen sind im B-Plan auf der Grundlage der Katasterkarte wiedergegeben, Neuordnungen der Flächenteilung sind jedoch weiterhin grundsätzlich möglich. Grundlage für die Einteilung der Parzellen ist das Bundeskleingartengesetz, demnach sollen Kleingartenparzellen ca. 300 m² - 400 m² groß sein.

In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung der Kleingärten wird grundsätzlich auf die Gültigkeit des BKleingG verwiesen, organisatorische und gestalterische Details werden durch die Satzung des Kleingartenvereins Bensheim (auf der Grundlage des BKleingG) geregelt. Der B-Plan beschränkt sich daher im wesentlichen auf die Ausweisung bebaubarer Zonen, im Plan als "Fläche für Nebenanlagen: Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben" dargestellt. Diese Bauzonen orientieren sich an dem axial in Nord-Südrichtung verlaufenden Wegesystem, das sich durch die gesamte Anlage (auch der Einzelpachtgärten) zieht. Sie markieren die Bereiche, die grundsätzlich und ausschließlich zur Bebauung mit genehmigten Gartenlauben zur Verfügung stehen. Der genaue Standort der Gartenlauben (Grenzabstand, Abstand zu benachbarten Gärten und Lauben) wird nicht auf B-Planebene festgelegt, er kann den örtlichen Gegebenheiten auf der Grundlage der Vereinssatzung angepaßt werden.

Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung von Zonen mit konzentrierter, geordneter Bebauung durch Lauben, bei gleichzeitiger Schaffung großer, möglichst zusammenhängender, unbebauter Gartenflächen. Gartenlauben in zulässiger Größe und Ausführung, die derzeit nicht im Bereich der Bauzonen liegen genießen Bestandsschutz, bei Änderung der Pachtverhältnisse oder Umgestaltung des Gartens sind die Vorgaben des B-Planes einzuhalten.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des BKleingG gem. § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Als maximal zulässige Größe der Gartenlauben werden **GR = 24 m²** festgesetzt, Nebenanlagen wie Terrassen etc. sind mit einzurechnen. Die Lage der Gartenlauben wird durch die Festsetzung der Bauzonen (Fläche für Nebenanlagen) vorgegeben. Das zulässige Maß der Höhe baulicher Anlagen wird durch das Maß der Firsthöhe **FH = 3 m** festgesetzt, als Bezugspunkt gilt dabei die Geländehöhe.

Die Überbaubare Fläche für das Vereinsheim wird mit **GR = 350 m²** festgesetzt, Nebenanlagen wie Terrassen etc. sind mit einzurechnen.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der Baukörper wird von deren Funktion bestimmt. Sie dienen vorrangig der Unterbringung von Geräten und Material, sowie dem kurzfristigen Aufenthalt. Einrichtungen die dem Wohnen dienen, sind nicht zulässig. Gestaltungsdetails, zulässige Materialien etc. sind der Vereinssatzung des Kleingartenvereins zu entnehmen. Zur Minderung der Fernwirkung der Gartenhütten wird deren Höhe durch das max. zulässige Maß der Firsthöhe begrenzt (s.o.), zulässige Dachformen sind Pult- und Satteldach. Eternit als Material der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

3.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht die Übernahme der vorhandenen Stellflächen mit insgesamt ca. 40 Stellplätzen vor, es werden 3 Bereiche als "Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze" ausgewiesen. Zur Deckung zusätzlichen Bedarfes stehen Nebenflächen entlang der Nord- und der Südgrenze im Bereich der Einfahrten zur Verfügung, die für Parken in Längsaufstellung genutzt werden können (mind. 20 Stellplätze). Daraus folgt die rechnerische Bedarfsdeckung gem. städt. Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 3 Kleingärten):

- Gesamtzahl der Kleingärten:	150	
- erforderliche Stellplatzzahl:	50	
- ausgewiesene Stellplätze:	40	
- Längsparker Randbereiche:	20	(Summe: + 10)

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Die Erschließung und Anbindung an das Verkehrsnetz ist über die Bundesstraße im Bereich zweier Zufahrten, sowie über die parallel verlaufenden Fuß- und Radwege möglich. Zusätzlich kann die Kleingartenanlage zu Fuß oder mit dem Zweirad über das vorhandene Wirtschaftswegesystem erreicht werden. Zusätzliche Neuversiegelung durch Straßenbaumaßnahmen oder Neuordnungen der bestehenden Verkehrswege sind daher nicht erforderlich.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung:

Die Wasserversorgung der Kleingartenanlage, vorrangig der Gemeinschaftseinrichtungen, erfolgt über einen genehmigten Tiefbrunnen im Bereich des Vereinsheimes. Die Entnahmemenge ist begrenzt, sie wird über einen Zähler durch das Wasserwirtschaftsamt überprüft. Ein Stromanschluß an das Netz der GGEW ist für das Vereinsheim ebenfalls vorhanden.

Für die Gartenparzellen bzw. die Gartenlauben sind keine Versorgungsanschlüsse vorgesehen. Stromanschlüsse sind nicht zulässig, die Wasserversorgung soll weitgehend durch die Nutzung von Niederschlagswasser sichergestellt werden. Die gemeinschaftliche Nutzung des Tiefbrunnens wird über die Satzung geregelt.

Entsorgung:

Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser ist zur weiteren Nutzung als Brauchwasser in Zisternen oder geeigneten Behältern aufzufangen, überschüssiges Wasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.

Anfallendes Oberflächenwasser von Wegen, Plätzen etc. ist vor Ort zu versickern, bzw. in angrenzende Grünflächen abzuleiten.

Das Schmutzwasser des Vereinsheimes wird über eine Grube entsorgt.

4. Landschaftspflegerische Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanes muß gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) eine Beurteilung der Eingriffe mit abschließender Regelung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Im vorliegenden Fall wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße auf eine Bilanzierung der Eingriffe verzichtet, die Eingriffsbeurteilung erfolgt in verbal-argumentativer Form.

Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Tatsache, daß es sich bei der Aufstellung des B-Planes um eine Überplanung mit der Zielsetzung handelt, vorhandene kleingärtnerische Nutzungsstrukturen zu legalisieren. Da es sich zudem um Nutzungen handelt, die bereits seit mehreren Jahrzehnten vorhanden sind, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung erfolgen, auch bestehende Biotopstrukturen werden durch die Festsetzungen des B-Planes nicht gefährdet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß es sich bei kleingärtnerischer Nutzung um eine Bodennutzung handelt, die keinen Eingriff im Sinne des HeNatG darstellt; die Anlage von Gartenlauben und Gemeinschaftseinrichtungen (im zulässigen Rahmen) ist als zweckgebundene, gebietstypische Bebauung ebenfalls grundsätzlich zulässig. Die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung stellt somit eine Sammelgenehmigung für die (auf der Basis der Festsetzungen des B-Planes) zulässigen baulichen Anlagen dar, die derzeit vorhanden bzw. zukünftig im Rahmen von Veränderungen neu zu errichten sind.

Im folgenden wird zunächst das grünplanerische Entwicklungskonzept in Stichpunkten erläutert. Anschließend werden für jedes Potential in verbal-argumentativer Form die nutzungsbedingten Eingriffe aufgezeigt und bewertet, sowie eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen genannt.

4.1 Grünplanerisches Entwicklungskonzept

Das grünplanerische Entwicklungskonzept sieht im wesentlichen eine Bestandsfestschreibung vor, die Ausweisung von Nutzungsänderungen oder neuer baulicher Anlagen ist grundsätzlich nicht geplant. Grundlage der Festsetzungen ist eine möglichst naturnahe Nutzung der Flächen, sowie eine gute Eingliederung der Gesamtanlage in das Landschaftsbild. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan integriert.

- Der Grad der Oberflächenversiegelung ist möglichst gering zu halten. Daher wird mit der Grundflächenzahl ein Grenzwert für die maximal überbaubare Fläche festgesetzt (24 m² je Gartenparzelle bzw. 350 m² im Bereich Vereinsheim), untergeordnete Flächen werden nur mit teilversiegelnden, begrünbaren Belägen versehen. Weiterhin wird der Flächenanteil zusätzlicher Versiegelung (z.B. für Lagerflächen, Folienteiche etc.) auf max. 10 % der Parzellengröße begrenzt.
- Um die Grundwasserneubildungsrate der Gesamtfläche weitgehend zu erhalten, wird anfallendes Dachflächenwasser zur weiteren Verwendung gesammelt, überschüssiges Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern. Wege und Plätze werden wasserdurchlässig angelegt, überschüssiges Niederschlagswasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- Die Eingrünung der Gesamtanlage ist zu erhalten und stellenweise zu ergänzen.

- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

4.2

Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung der derzeitigen Bodennutzung vor. Die kleingärtnerische Nutzung fügt sich in einen Bereich ein, der großräumig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, anthropogen nicht überprägte Böden sind daher nicht zu erwarten. Eingriffe in das Bodenpotential entstehen somit vorrangig durch Bebauung. Der B-Plan sieht keine Erweiterung der Gesamtzahl an bereits vorhandenen baulichen Anlagen vor. Eine überschlägige Betrachtung der Gartenlauben zeigt, daß die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bereits heute weitgehend eingehalten werden. Gartenlauben, die das zulässige Maß überschreiten oder außerhalb der bebaubaren Zonen liegen, sind langfristig zurückzubauen und durch zulässige Bauten zu ersetzen.

Zur Erhaltung und Verbesserung des **Filterpotentials** der unversiegelten Böden ist der Oberboden bei Baumaßnahmen entsprechend den DIN-Vorschriften zu behandeln und in den unbebauten Bereichen weitestgehend zu verteilen. Zur weiteren Minderung der Eingriffsfolgen ist beim Bau von Wegen die Verwendung von (begrünbaren) Pflasterbelägen mit breiten Fugen vorzusehen.

4.3

Wasser

Die Beurteilung von Eingriffen in das Potential Wasser beruht im wesentlichen auf einer Betrachtung der Veränderungen der **Grundwasserneubildungsrate**, die durch die Versiegelung von Flächen und deren Anschluß an die Kanalisation verringert oder verhindert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen durch Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers eine nahezu uneingeschränkte Grundwasserneubildung. Da sich die überbauten Flächen auf geringe Größen beschränken, wird der größte Teil der Bodenflächen auch weiterhin zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, auch die Filterung in der Bodenpassage und damit Sicherung der Grundwasserqualität sind weiterhin gegeben. Geringe Einschränkungen ergeben sich lediglich durch Verdunstungsverluste, sodaß für das Potential Wasser insgesamt kein nachhaltiger Eingriff erfolgt.

4.4

Klima / Luft

Außer den verkehrsbedingten Immissionen sind derzeit keine weiteren Einflüsse erkennbar, die die positiven Klimawirkungen der begrünten Freiflächen beeinträchtigen könnten.

Durch den geringen Flächenanteil und die geringe Höhe der baulichen Anlagen sind weder Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten, noch wird die Ortslage zusätzlich belastet. Da sich die Anlage bezogen auf den Siedlungsbereich in der Hauptwindrichtung befindet, ist die Ausweisung weitge-

hend offener, begrünter Flächen zur Sicherung der Durchlüftung der Ortslage positiv zu bewerten.

Auch für das Klimapotential ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Vergleich zu den umliegenden Ackerflächen ergeben sich Verbesserungen im kleinklimatischen Bereich durch die mehrschichtige Vegetationsstruktur.

4.5

Pflanzen- und Tierwelt

Nutzungsbedingt kann Kleingärten je nach Ausstattung bestenfalls ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden. Im vorliegenden Fall muß jedoch berücksichtigt werden, daß die Anlage in einem vorbelasteten Bereich liegt. Neben den Beeinträchtigungen die von der Bundesstraße ausgehen, ist hier besonders die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zu nennen. Gliedernde, die Biotopvernetzung fördernde Elemente fehlen weitgehend, sodaß der Kleingartenanlage trotz relativ intensiver gärtnerischer Nutzung eine Bereicherung des Gebietes mit Biotopstrukturen zugesprochen werden muß. Hier sind besonders die einheimischen Obst- und Laubbäume zu nennen, ebenso trägt die offene Grabenparzelle mit extensiv gepflegten, krautigen Böschungen zur Verbesserung des Lebensraumangebotes bei.

Trotz der gärtnerischen und untergeordnet baulichen Nutzung der Flächen kann für das Untersuchungsgebiet wie auch für die angrenzenden Flächen von einer insgesamt positiven Auswirkung gesprochen werden, durch die vielfältigen Vegetationsformen werden Strukturvielfalt und Lebensraumangebot im Vergleich zur Feldflur erhöht.

4.6

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Wie die Betrachtung der Landschaftspotentiale zeigt, liegt das Bearbeitungsgebiet in einem Bereich am südlichen Ortsrand Bensheims, der weiträumig von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Zusammen mit dem östlich der B 3 liegenden Wohngebiet markiert die Kleingartenanlage die Ortseingangssituation, die durch die einseitige Bepflanzung der Bundesstraße mit großen, alten Linden geprägt ist. Hier fügt sich die Anlage gut ein, besonders die Eingrünung mit Bäumen und Hecken an der Ostgrenze ergänzt die o.g. Baumreihe. Insgesamt als gut ist auch die Eingrünung der Nord- und der Westgrenze zu bezeichnen. Zwar handelt es sich hier um geschnittene, relativ streng geformte Hecken, aus größerer Entfernung ergibt sich jedoch zusammen mit den größeren Bäumen im Innern der Anlage ein relativ reich strukturiertes Gesamtbild. Nachteilig wirkt sich das Fehlen einer durchgängigen Eingrünung der Einzelpachtgärten aus. Zwar sind auch hier in den Gärten teilweise Gehölze vorhanden, durch den Wechsel aus sichtbarer Einfriedigung, baulichen Anlagen und offener Nutzflächen ergibt sich jedoch ein unharmonischer, gestalterisch wenig ansprechender Gesamteindruck, der jedoch durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen aufgewertet wird.

Der Erholungswert der Fläche kann als besonders hoch bezeichnet werden. Der grundsätzliche Bedarf an Kleingartenfläche, der z.B. im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim nachgewiesen wurde, kann nur durch die Ausweisung geeigneter Pachtflächen gedeckt werden.

Im Vergleich zur umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche kann für das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Pflanzgebote eine Aufwertung

erreicht werden. Der Erholungswert der Gesamtfläche ist als hoch zu bezeichnen, die öffentliche Zugänglichkeit soll die Erholungsnutzung der Anlage auch für die Teile der Bevölkerung sicherstellen, die keine Gärten im Gebiet gepachtet haben.

4.7 Zusammenfassende Bewertung

Die zu untersuchende Fläche ist für die Ausweisung und langfristige Nutzung einer Kleingartenanlage gut geeignet, da sie in einem Gebiet liegt, für das die kleingärtnerische Nutzung als relativ konfliktarm bezeichnet werden kann. Die Nähe zur Ortschaft ist gegeben, ebenso ist die Erreichbarkeit durch vorhandene Straßen und Wirtschaftswege gewährleistet. Eine Erweiterung der Anlage ist grundsätzlich möglich, im FNP wird die südwestlich angrenzende Fläche bereits als Erweiterungsfläche dargestellt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich weder aus den natürlichen Gegebenheiten (hier: umliegende Nutzungen und Biotopaustattung), noch aus planungsrechtlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen ableiten.

Mit den Vorgaben des B-Planes wird keine Umnutzung des Geländes erfolgen, die derzeitige Nutzung wird lediglich konzeptionell überarbeitet, mit Maßen für die bauliche Nutzung versehen und langfristig sichergestellt.

Wie die Beurteilung der Eingriffe anhand der Landschaftspotentiale zeigt, ergeben sich für keines der Schutzgüter nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen. Nur die bauliche Nutzung führt zu Eingriffen in das Bodenpotential, die nicht ausgleichbar sind. Da jedoch insgesamt keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, und sich für die übrigen Schutzgüter z.T. Verbesserungen gegenüber der umliegenden Landschaft ergeben, kann dieser Eingriff als insgesamt ausgeglichen angesehen werden.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen und landespflegerischen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan "BO 45" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile.

- Die Art der Nutzung wird als private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.
- Die überbaubaren Flächen werden zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen - Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben, sowie als Fläche für Nebenanlagen - Vereinsheim dargestellt. Die Abgrenzungen dieser Flächen dürfen nicht überschritten werden. Für die Stellung der baulichen Anlagen wird auf die Satzung des Kleingartenvereins verwiesen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 24 m² überbaubare Grundfläche je Gartenparzelle, sowie max. 350 m² (inkl. Nebenanlagen) für das Vereinsheim begrenzt.
- Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen sind keine weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

2. Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

- Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bedarfsfall können die Randstreifen entlang der Nordgrenze zusätzlich für Parken in Längsaufstellung genutzt werden.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Bei Pflanzungen im Gebiet sind (außer Nutzpflanzen) standortgerechte Gehölze überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

3.1 Bäume

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

kleiner Baum/Obstbaum

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
lokale Mostobstsorten, z.B.:		
Beerbacher Tafelapfel		
Odenwälder Kurzstiel		

Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

3.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus mono.	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

Heckenpflanzen

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

3.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

- Die Einfriedigungen am Außenrand des Gebietes sind mit geeigneten Heckenpflanzen gem. Artenliste zu begrünen, die Einfriedigungen der Gartenparzellen sollten ebenfalls (z.B. Berankung der Zäune) begrünt werden.
- Die Pflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Mahd der Grabenböschungen soll max. 2x jährlich, nicht vor dem 15.6., erfolgen, das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl S. 102)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

- Als zulässige Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt, Eternit als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins wird verwiesen.
- Befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
- Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

- Mauern als Abgrenzungen der Anlage oder einzelner Grundstücke sind nicht zulässig.
- Zulässig an den Außenrändern des Gebietes sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,70 m, die gem. Festsetzung A 3 zu begrünen sind. Als Einfriedigung der Gartenparzellen sind durchsichtige Einfriedigungen (Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die ebenfalls begrünt (berankt) werden sollen. Hecken als Abgrenzung der Gartenparzellen sind vorzuziehen.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) Nr. 4 HBO

- Die Stellplätze sind als Schotterrasen- oder Rasenflächen zu gestalten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche) § 87 (1) Nr. 4 HBO

- Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche) ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben der Festsetzungen unter Punkt A 3 zu beachten. Die Versiegelung von Teilbereichen für Zuwegungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, teilversiegelnde, begrünte Oberflächenbeläge sind anzuwenden. Die Versiegelung von Teilflächen durch die Anlage von Lagerflächen, Folienteichen etc. ist auf max. 10 % der Parzellenfläche zu begrenzen.

5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

- Für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung) ist Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
- Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft zu versickern. Der Anschluß baulicher Anlagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

C. Hinweise

- **Satzungsvorschriften**

Auf die Gültigkeit der Regelungen des BKleingG, sowie auf die Gültigkeit der Satzung des Kleingartenvereins auf der Grundlage des BKleingG wird verwiesen.

Bensheim, 21.5.1999

Der Magistrat
der Stadt Bensheim



Born
Erster Stadtrat