

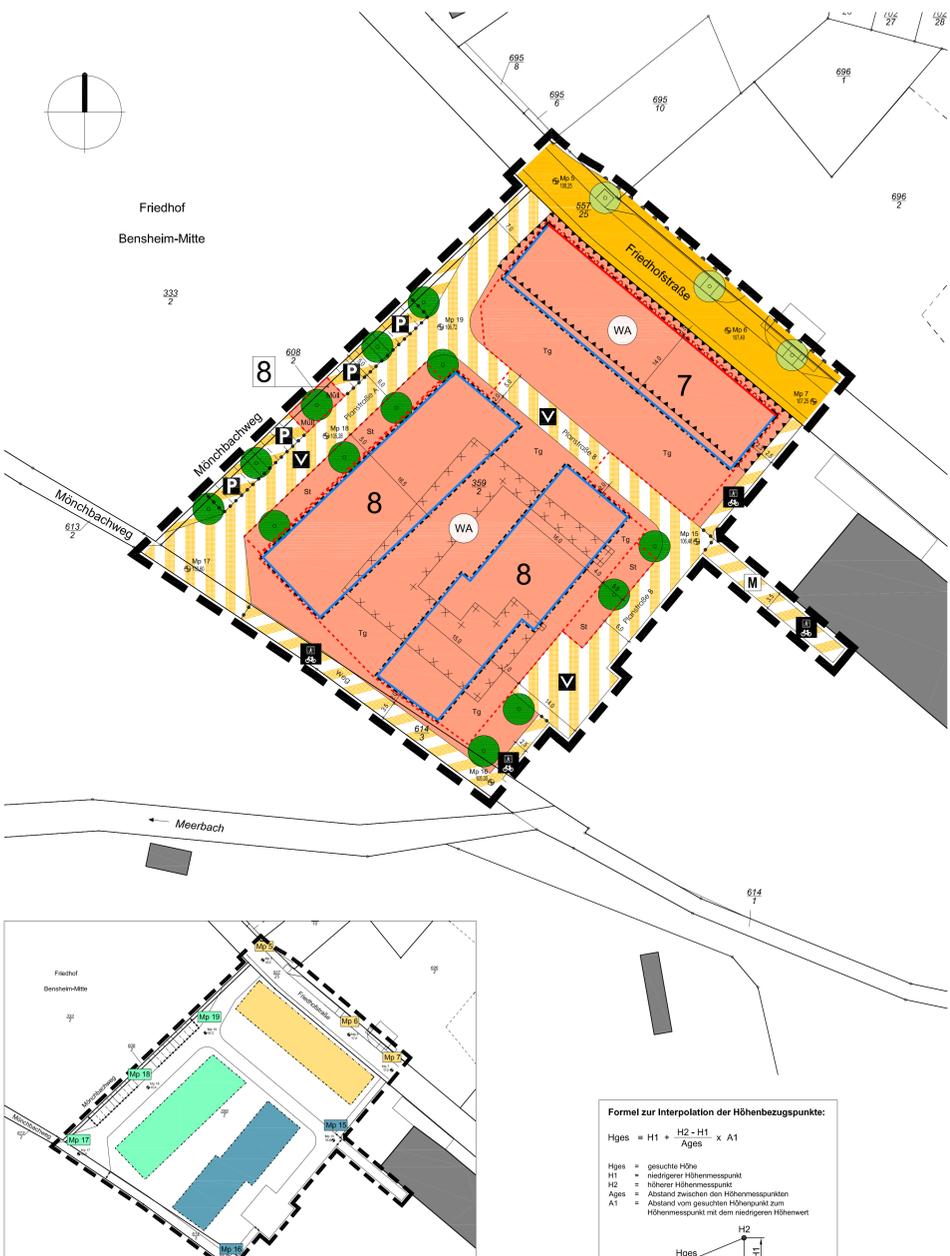


# Stadt Bensheim

## 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 55 "Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße" - Teilbereich B -

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 9, Flurstücke Nr. 333/2 (teilweise), Nr. 359/2, Nr. 557/25 (teilweise), Nr. 608/2, Nr. 613/2 (teilweise), Nr. 614/3 (teilweise), Nr. 695/6 (teilweise), Nr. 695/10 (teilweise) und Nr. 696/2 (teilweise)

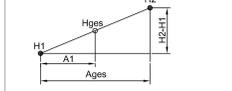


Übersichtsplan: Zuordnung der Messpunkte zu den Baufenstern zur Ermittlung der Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen: M= 1:1.000

### Formel zur Interpolation der Höhenbezugspunkte:

$$H_{ges} = H1 + \frac{H2 - H1}{A1} \times A1$$

- Hges = gesuchte Höhe
- H1 = niedriger Höhenmesspunkt
- H2 = höherer Höhenmesspunkt
- Ag1 = Abstand zwischen den Höhenmesspunkten
- A1 = Abstand vom gesuchten Höhenpunkt zum Höhenmesspunkt mit dem niedrigeren Höhenwert



Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ Teilbereich B in Bensheim wird der bestehende Bebauungsplan „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ Teilbereich B, rechtskräftig seit 27.12.2011 in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ		
7	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,5	1,5	geschlossen	Flachdach
8	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	abw. d. d.	Flachdach

1) Bezugspunkte für Gebäudehöhen (z.B. Mp 7): Den einzelnen Baufenstern sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen Messpunkte zugeordnet (siehe Übersichtsplan). Bei nur einem zugeordneten Messpunkt entspricht dieser dem Bezugspunkt. Bei mehreren zugeordneten Messpunkten ist der Bezugspunkt wie folgt zu bestimmen: gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Straße interpoliert in Straßennähe zwischen den jeweils benachbarten Messpunkten. Die Gebäudehöhe darf durch Photovoltaik- und Solaranlagen um bis zu max. 1,50 m überschritten werden.

2) Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der Einzelhäuser höchstens 25 m betragen darf.

### LEGENDE

#### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmass § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Vollgeschosse zwingend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Fuß- und Radwegverbindung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Fuß- und Radwegverbindung und Fläche für Müllfahrzeuge § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Gehölze (in Abstimmung mit der GGew) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (komplette Darstellung der Tiefgarage) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung privater Müllammelplatz § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagennetze und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gepflante Höhenpunkte zur Festsetzung der Höhenlage mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) und Messpunktnummer (z.B. Mp 15) § 9 Abs. 3 BauGB

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

#### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Beispielhaftes Stellplatzkonzept

### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 bis 11a BauNVO)	Baubestimmungen	
	erlaubt zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	7, 8	
Läden	7	8
Schran- und Speisebereitschaften	7	8
nicht ständige Handwerksbetriebe	7	8
Anlagen für städtische Zwecke	7, 8	
Anlagen für kulturelle Zwecke	7	8
Anlagen für soziale Zwecke	7, 8	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	7, 8	
Anlagen für sportliche Zwecke	7, 8	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	7, 8	
Sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe	7	8
Anlagen für Veranstaltungen	7, 8	
Gartenbaubetriebe	7, 8	
Tierärztl.	7, 8	

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten WA 7 und 8 durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei Tiefgaragen mit intensiver Befahrung (Substratstärke mind. 0,50 m) ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern mindestens der über eine GRZ von 0,75 (im Gebiet WA 7) bzw. von 0,6 (im Gebiet WA 8) hinausgehende Teil der Tiefgaragenfläche intensiv begrünt wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Gebiet WA 9 darf die Länge der Gebäude entlang der Verkehrsfache höchstens 25 m betragen. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine Verbindung der Einzelhäuser durch ein Tiefgaragengeschoss ist zulässig.

3.2 Die Baulinie im WA 7 gilt nur für das 1. und 2. Vollgeschoss. Ab dem 3. Geschoss gilt dort eine Baugrenze in gleicher Lage. Im Gebiet WA 7 kann ein Zurücktreten von der Baulinie in einer Tiefe von bis zu 2,00 m auf bis zu 10% der straßenfesten Fassadenlänge als Ausnahme zugelassen werden. Ein Überschreiten der Baulinie durch unterirdische Bauteile kann in einer Tiefe bis zu 1,50 m auf bis zu 10% der Fassadenlänge als Ausnahme zugelassen werden.

In den Gebieten WA 7 und WA 8 kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen (mit Ausnahme der Baulinie/Baugrenze an der Friedhofstraße, s.o.) durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden.

3.3 Im Gebiet WA 7 wird das Maß der Tiefe der Abstandsflächen an den an öffentlichen Flächen angrenzenden Grundstücksgrenzen auf 0,2 H festgesetzt.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind im Bereich der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

6. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche wie z.B. Breitreifpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden.

8.2 Fassaden mit mehr als 50 m Fassadenlänge ohne Fenster oder Türen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (pro m<sup>2</sup> 3m Wandlänge 1 Kletterpflanze).

8.3 Artenschutzmaßnahmen

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

8.4 Die Überläufe der Zisternen sind an die Regenwasserkanäle anzuschließen. Alternativ kann das Niederschlagswasser aus den Überläufen der Zisternen bei geeigneten Bodenverhältnissen auch auf den Grundstücken versickert werden.

9. Beschränkung Luft verunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei von drei der folgenden Emissionen zulassen:

Primärenergieeinheit: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5

Schwefeloxid (SO<sub>2</sub>) (lokal): 0,1 g/m<sup>3</sup> a

Stickdioxid (NO<sub>2</sub>) (lokal): 9 g/m<sup>3</sup> a

Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) - Äquivalent (global): 10 kg/m<sup>3</sup> a

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m<sup>2</sup> Endenergie). Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (ENEV), sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neuem Version (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme) mit dem Bewertungsstatus „best“ zu Grunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahmen zugelassen werden.

10. Vorgehens zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 In den festgesetzten Bereichen mit besonderen Vorgehens zum Lürmäßig sind gemäß VDI 2119 für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

10.2 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenbäumen innerhalb eines Abstandes zur Straßennähe von 15 m entlang der Friedhofstraße sind die Außenbäume entsprechend dem Lümmelbereich IV nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Anforderung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweise erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lümmelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbäume können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

10.3 Boden-Gitterstele im Bereich von Tiefgaragenzufahrten sind geeignet zu befestigen und ggf. elastisch zu lagern.

#### 11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Für Anpflanzungen im Uferbereich des Meerbachs gilt die folgende Artenliste.

Bäume:  
Acer (Esche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzere), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus nigra Italica (Pyramidenpappel), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus robur (Stieleiche), Salix fragilis (Bruchweide), Salix viminalis (Korbweide).  
Sträucher:  
Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Roter Hartweigel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus spp. (Wildrosen-Arten), Euonymus europaeus (Pfeifenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Weiß-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).  
Schling- und Kletterpflanzen:  
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt), Lonicera caprifolium (Längelsgeißel), Parthen. vitacea (Wilder Wein), Polygonum aviculare (Schlingkrötenblau).

11.2 Für Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestris (Feldahorn), Acer platanoides (Sitzahorn), Alnus cordata (Baltische Eiche), Carpinus betulus (Festgigler) (Pyramide - Hartriegel), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus laevigata (Zweigflügel Wildrosen), Crataegus l. „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn), Ginkgo biloba (Ginkgo), Prunus cerasifera "Nigra" (Blutpflaume), Quercus robur "Fastigiata" (Säulen-Eiche), Sophora japonica (Japanischer Schmetterling),  
Auf der rechten Seite der Friedhofstraße sind im Straßenraum Gehölze in Abstimmung mit dem GGEW (Pflanzung im Bereich einer Gehölzreihe) zu pflanzen. Auch die linke Seite Gehölze ist mit dem GGEW abzustimmen.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Einschließungsplanung um max. 1,50 m versetzt werden.

11.3 In dem Gebiet WA 8 ist im Vorgartenbereich pro Grundstück mindestens ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen: Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Cornus mas (Hartweigel), Crataegus l. S. (Rotdorn, Wilddorn), Koeleria paniculata (Bienenbaum), Malus l. S. (Zierapfel), Prunus l. S. (Zierkirsche, Pfirsich), Sorbus aria (Weißbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche). Diese Pflanzungen sind zusätzlich zu den Pflanzungen nach 11.4 durchzuführen.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Einschließungsplanung um max. 1,50 m versetzt werden.

11.4 In den Gebieten WA 7 und 8 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baueinstellungsanzeige durchzuführen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume werden angeordnet.

11.5 Qualitätsanforderungen an die verwendeten Pflanzen:  
Straucharten: Sträucher 2x verpflanzt; Mindestgröße 80 - 100 cm  
Baumarten: Hochstamm 3x verpflanzt; Mindeststammumfang 14 - 16 cm.

11.6 Neu zu pflanzende Bäume sowie der zur Erhaltung festgesetzte Baum sind auf Dauer zu erhalten und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Abens sind Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim vorzunehmen.

12. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

12.1 Als Gebäudeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe festgesetzt, die sich durch die verbindende Fläche zwischen den das jeweilige Grundstück umgebenden Messpunkten „MP“ ergibt.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dacheindeckungen in blauer und grüner Farbe sowie glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Im Gebiet WA 7 darf die Wandhöhe der beiden ersten Vollgeschosse insgesamt 7,5 m nicht überschreiten. Es gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Messpunkte als Bezugspunkt.

1.2 Gestaltung von Werbeanlagen

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise wird für Apotheken, Gaststätten, Pensionen oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Produkt bezieht, zugelassen. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,3 m<sup>2</sup> jedoch nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind an den Einfriedungen östlich entlang der Friedhofstraße nicht zulässig.

1.2.2 Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbung mit wechselndem oder geflicktem Licht. Mehrfachverwendung des gleichen Sichtbereichs sowie Leuchtschilder (transparente), Indirekt beleuchtete Schriftzüge, bei denen die Lichtquelle unsichtbar bleibt, sind zulässig, ebenso Schriftzüge mit einem max. Durchmesser von 2 cm. Die Beleuchtung von Fassaden zu Werbezwecken wird ebenfalls als eigenständige Werbeanlage betrachtet. Die Anbringung von „Skybeamer“ oder die Beleuchtung mit greifbaren, gelbem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.

1.2.3 Leuchtschilder können in Form von Auslegern als Hinweis nur für Gaststätten, Pensionen, Hotels und Apotheken ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie den sonstigen Forderungen in Nr. 1.2 entsprechen.

1.2.4 Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.

1.2.5 Für jeden Werbetreibenden ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote fah an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2.6 Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Werbeanlage in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses genehmigt werden. Werbeanlagen sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Türen, Böden, über Dach und oberhalb der Brüstungen des ersten Obergeschosses.

1.2.7 Es ist zu untersuchen, die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimse im Zusammenhang mit Werbung zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzusetzen, es darf keine Blendung eintreten. Ausleger für Werbeanlagen dürfen nicht über 1,0 m über die Gebäudemitte hinausragen und müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Unterkannte muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigoberkante liegen. Die Anbringung und Ausladung darf die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

1.2.8 Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:  
a) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf - unbeschadet etwaiger Tragkonstruktion - höchstens 40 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 30 cm betragen. Ihre Abwicklung darf nicht länger sein als ein Drittel der abzugleichenden Straßennote. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtheit aller Anlagen.  
b) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 60 cm nicht unterschreiten.

1.2.9 Bei beleuchteten Anlagen sollen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet, werden. Es sind gedämpfte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzusetzen, es darf keine Blendung eintreten. Ausleger für Werbeanlagen dürfen nicht über 1,0 m über die Gebäudemitte hinausragen und müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Unterkannte muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigoberkante liegen. Die Anbringung und Ausladung darf die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

1.2.10 Plakataufbringung ist nur an genehmigten Anschlagplätzen oder an Flächen, die für besonders zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig. Das Aufbringen von Plakataufhängen in Baukäufen oder an Giebelwänden / Brandwänden ist nicht zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzläufe, Stahlgitter- oder Drahtgeflechtläufe zulässig. Die Einfriedungen sind mit einem 10 bis 15 cm hohen Bodenabstand zu errichten.

3. Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Tiefgaragendecken, welche außerhalb der Gebäude liegen, sind dauerhaft zu begrünen.

#### C. Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz LV. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken ist in Zisternen zu sammeln und als Brauch- oder Gartenwasser zu verwenden oder seitlich in begründete Flächen abzuleiten und dort zu versickern.  
Solein Dachflächen extensiv begrünt werden, erfüllt für diese Dachflächen die Verpflichtung zur Niederschlagswassersammlung.

#### D. Hinweise und Empfehlungen

1. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Bei Neuerschließung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen, Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungslinien durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ergreifen.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverbürungen und Fundamente, z.B. Schürben, Steinreste, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. in dessen Umfeld wird hingewiesen (§ 16 HDSchG). Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

3. Bodenschutz

Vor Baubeginn sind die Sanierungsarbeiten nach einem nach Bodenschutzrecht zu genehmigenden Sanierungsplan durchzuführen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Azem 41.5) zu informieren.

In den nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen ist eine ordnungsgemäße Beseitigung der vorgefundenen Bodenbelastungen vor Baubeginn durchzuführen, um jegliche Gefährdungen späterer Nutzer auszuschließen.

4. Artenschutz

Es wird empfohlen, an Neubauten darauf zu achten, dass Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entstehen. Bereits bei der Planung sollen Quartiere integriert und die Architekten durch einen Experten beraten werden. Nach Fertigstellung sollte eine Abnahme der Maßnahmen durch den Experten erfolgen. Auch bei Neubauten sind am besten Außenwandverkleidungen geeignet, die Ein- und Ausflüge aufweisen müssen, so dass die Tiere hinter die Verkleidung gelangen können. Der Zwischenraum (Fassade und Verkleidung als Quartierstandort der Fledermäuse) sollte eine Dachlattenstärke von 2,4 cm nicht überschreiten.

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherren sind verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauvorhaben im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherren nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmgenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung von Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.