PLANFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN KAPPESGÄRTEN BW 15C

BLATT 2 zu 'STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN' und zu 6. ÄNDERUNG

PLANFEST SETZUNGEN

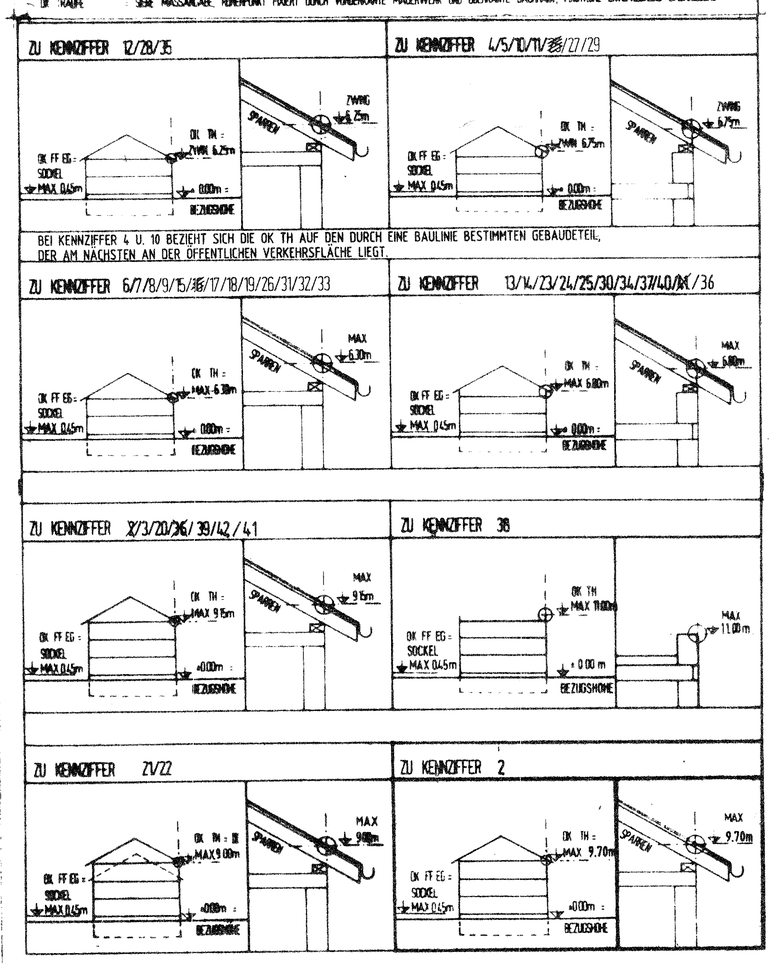
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:
Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466),
das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen) Fassung vom 28. April 1993 und (Ext. vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1122),
das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19.September 1980 (GVBl. I S 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.Dezember 1994 (GVBl. I S 776)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Jan.1990 BGBl. I Seite 132 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S 466)
die Hessische Gemeindeverordnung Fassung vom 1 April 1993 (GVBl. I S 334) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.Dez.1994 (GVBl. I S 816)
die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.Juni. 1994 (GVBl. I S 476, 565)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG BAUNVO § 1(2) 11	BAUWEISE GEMÄSS BAUNVO § 22	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS BAUNVO § 16, (2)11						ANGABEN UND				ANMERKUNG ZUR ABWEICHENDEN BAUWEISE
		BAUWICH ARSTANDE UND ABSTANDSFLÄCHEN GEM § 6,7 HBO	(Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				GRUND-FLÄCHEN-ZAHL BAUNVO § 19	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL BAUNVO § 20	MINDEST-GRÖSSE DER BAU-GRUND-STÜCKE BauGB § 9(1)3	DACH-NEIGUNG HBO §70	DACH-FORM HBO §70		a= EINSEITIGE GRENZ-BEBAUUNG b= ZWEISEITIGE GRENZBEBAUUNG c= VERRINGERTER GRENZABSTAND GEM. PLANEIN-TRAG ZULÄSSIG
			HAUPTGEBÄUDE BAUNVO § 16, § 18		GARAGEN/STELL-PLÄTZE NEBENANL. BAUNVO § 12, § 14		ENGESCHRÄNKT O FESTLEGUNG DER ÜBERBAU FLÄCHE						
		ERLÄUTERUNG SIEHE LEGENDE	MAX	ZWING	MAX	ZWING	GRZ	GFZ	DM	GRAD (A.T.)			
1	SIEHE BW 15C 1. ÄNDERUNG												
2	WA	abweichende Bauweise	III	/	I	/	0.50	1.20		35	SATTEL		a
3	MI	o	III	/	I	/	0.36	1.0		35	SATTEL		
4	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.35	0.70		35-40	SATTEL		a + c
5	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.38	0.76		30-40	SATTEL		a + c
6	WA	o	II	/	I	/	0.35	0.70		25-40	SATTEL PULT		
7	WA	o	II	/	I	/	0.35	0.70		25-40	SATTEL		
8	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.35	0.70		30-40	SATTEL		a + c
9	WA	o	II	/	I	/	0.35	0.70		25-40	SATTEL		
10	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.30	0.60		35-40	SATTEL		a + c
11	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.35	0.70		35-40	SATTEL		a + c
12	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.33	0.66		25-40	SATTEL		c
13	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.30	0.60		30-40	SATTEL		a + c
14	WA	o	II	/	I	/	0.30	0.60		25-40	SATTEL		
15	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.37	0.74		35-40	SATTEL		a
													ENTFÄLLT DURCH 3.TE ÄNDERUNG
17	WA	o	II	/	I	/	0.35	0.70		25-40	SATTEL PULT WALM		
18	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.33	0.66		30-40	SATTEL		a + c
19	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.40	0.80		30-40	SATTEL		a/b + c
20	MI	o	III	/	I	/	0.38	1.1		25-35	SATTEL		
21	MI	o	MIN II MAX III		I	/	0.40	1.1		25-35	SATTEL		
22	MI	o	MIN II MAX III		I	/	0.35	0.90		25-35	SATTEL		
23	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.35	0.70		25-40	SATTEL		a + c
24	WA	o	II	/	I	/	0.35	0.70		25-40	SATTEL PULT WALM		
25	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.33	0.66		30-40	SATTEL		a
26	WA	o	II	/	I	/	0.30	0.60		25-40	SATTEL PULT WALM		
27	WA	o	/	II	I	/	0.30	0.60		25-40	SATTEL PULT WALM		
28	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.36	0.72		30-40	SATTEL		a + c
29	WA	abweichende Bauweise	/	II	I	/	0.33	0.66		30-40	SATTEL		a + c
30	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.38	0.76		30-40	SATTEL		a + c
31	WA	o	II	/	I	/	0.33	0.66		25-40	SATTEL PULT WALM		
32	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.40	0.80		35-40	SATTEL		a+c
33	WA	o	II	/	I	/	0.30	0.60		25-40	SATTEL PULT WALM		
34	SO	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.40	0.80		NOV/ZIER UND FLÄCHEN SIND EXTENSIV ZU BE-GRÜNEN / FLACHDACH			c
35	WA	o	/	II	I	/	0.36	0.72		30-40	SATTEL		c
36	WA	o	II	/	I	/	0,4	0,8		30-40	SATTEL PULT		
37	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.33	0.66		25-40	SATTEL		a + c
38	MI	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.45	1.2			FLACH DACH		BEGRÜNT, MIT AUSNAHME DER TECHNISCHEN BAUTEN C
39	WA	abweichende Bauweise	II	/	I	/	0.40	1.1		35	SATTEL		a/b + c
40	WA	o	II	/	I	/	0.30	0 60		25-40	SATTEL PULT WALM		c
41	WA +KINDER-GARTEN	abweichende Bauweise	III	/	I	/	0,4	1,2		25-40	FREI		c
42	MI	o	II	/	I	/	0.40	1.1		35			

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNG VON HÖHEN gemäß BauGB § 9 (1) und BauNVO § 18

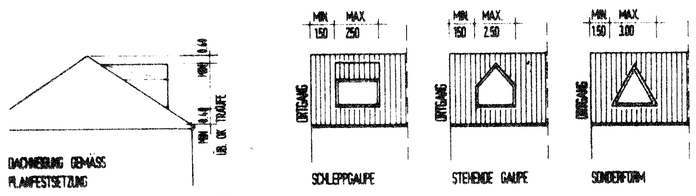
BEZUGSHÖHE = 0,00m= OBERKANTE FERTIGER STRASSENBELAG (STRASSENACHSE), ANBAUFÄHIGE VERKEHRSFLÄCHE ÜBERTRAGEN IN RECHTWINKLIG VERLÄNGERTER LINIE AUF GEBÄUDE-MITTE
FFB EG SOCKEL = MAX 0,45m ÜBER OBERKANTE BEZUGSHÖHE 0,00m, HÖHENANGABE SIEHE SCHNITTZEICHNUNG
OK TRAUFE = SIEHE MASSANGABE, HÖHENPUNKT ÄNDERT DURCH VORDERKANTE MAUERWERK UND OBERKANTE DACHHAUT, FIRSTHÖHE ENTSPRECHEND DACHNEIGUNG



BEI KENNZIFFER 4 U. 10 BEZIEHT SICH DIE OK TH AUF DEN DURCH EINE BAULINIE BESTIMMTEN GEBÄUDETEIL, DER AM NÄCHSTEN AN DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE LIEGT.

GAUPENFORM UND GAUPENGRÖSSE

Gemäß HBO § 87



EIN DACHEINSCHNITT IST BIS ZU EINER BREITE VON 2,50m JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG DER DACHEINSCHNITT MUß MIN 0,60m UNTER FIRST, VERTIKAL GEMESSEN, EINSCHNEIDEN (ALTERNATIVE ZUR GAUPE)

STÄDTEBAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB) und BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgesetzt. Baugrenzen/Baulinien können durch Vorbauten wie z. B. Erker, Balkone, Windfängen und dergleichen in einer max. Ausdehnung von 1,50 m überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/4 der Gesamtbaukörperlänge betragen. Diese Regelung gilt nicht für erforderliche Mindestabstandsflächen gemäß HBO § 6 (BauGB § 9 + HBO § 6).

1.2 **SOCKELHÖHEN BETRIFFT JEDE KENNZIFFER**
Die Sockelhöhe darf max. 0,45 m über Oberkante (OK) Bezugshöhe (=0,00 m) betragen. Vgl. "Ergänzende Planfestsetzungen 1.0" (BauGB § 9 (1)).

1.3 **GEBÄUDEGRÜNDUNG BETRIFFT JEDE KENNZIFFER**
Aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse wird empfohlen, grundstücksbezogen, ein Bodengutachten für die Gebäudegründung einzuholen. Bedingt durch die Höhe der Schicht- und Grundwasserlinie, sowie der besonderen Bodenverhältnisse wird empfohlen den Keller baulich als alseits dichte Wanne auszuführen.

1.4 **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN**
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestaufschüttflächen sind die Grundstücke bis zur angrenzenden Gebäudekante aufzuschütten bis OK fertiger Straße (Straßenbeleg + Bezugshöhe 0,00 m) bzw. bis auf die Höhe der öffentlichen Flächen. Maßgebend sind die, an die jeweilige Grundstücksgrenze angrenzenden Straßen bzw. öffentlichen Flächen.
Die durch die Aufschüttung notwendigen Stützwände, Stellsteine oder Abböschungen sind jeweils auf dem eigenen Grundstück herzustellen (BauGB § 9 (1) 17).

1.5 Kellergeschosse, die bedingt durch den "natürlichen Geländeverlauf" (siehe Bestandsnivellement) nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, werden nicht auf die Berechnung zur Geschossflächenausnutzung (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet (BauGB § 9 (1) 1).

1.6 **FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR GERÄUSCHEN (LÄRMWIRKUNGSBEREICHE)**
Im gesamten Geltungsbereich müssen die Außenbauteile für Aufenthaltsräume entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden (erf. Rw ges = 35 dB(A)).
Zusätzlich müssen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches Schlafräume in Dachgeschossen mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden. Gemäß Einzeichnungen im Plan sind innerhalb der gekennzeichneten Randbereiche die Aufenthaltsräume möglichst auf die lärmabgewandte Seite hin zu orientieren. Die in der ergänzenden Abbildung angegebenen Orientierungen sind zu beachten. Aufenthaltsräume in alten Geschossen, die zu der Hauptlärmquelle zugewandt geöffnet werden, sind mit Schalldämmlüftern auszustatten (BauGB § 9 (1) 24).

1.7 **BETRIFFT JEDE KENNZIFFER AUSSER 3/20/21/22/34 + 38**
Nicht zulässig sind die Ausnahmen BauNVO § 4 (3) sowie Spielhallen.

1.8 **NEBENANLAGEN BETRIFFT JEDE KENNZIFFER**
Nebenanlagen sind nur zulässig im - von der Straße und von öffentlichen Wegen abgewandten - rückwärtigen Grundstücksbereich. Maximal zulässige Größe der Nebenanlage pro Grundstück beträgt 15 cbm umbauter Raum. Ausnahmsweise sind im Vorgartenbereich (siehe Ziffer 10 der landespflegerischen Festsetzungen) Anlagen für Mülleimer zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz zu versehen. Dieser ist dauerhaft einzugrünen (BauNVO § 14 (1)).

1.9 **BETRIFFT JEDE KENNZIFFER AUSSER 2/3/38/39 + 42**
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. In den Zufahrten zu Garagen und Carports sind Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise wird pro Grundstück max. ein weiterer notwendiger Stellplatz im straßenseitigen Grundstücksbereich zugelassen.
Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° und Flachdächer zulässig. Die maximale Traufwandhöhe beträgt 3 m. Flachdachgaragen sind zu begrünen.

1.10 **LEITUNGSRECHT**
Leitungsrechte für Versorgungsträger auf Privatgrundstücken zugunsten der Allgemeinheit sind im Planteil durch Planzeichen (s.Legende) dargestellt (BauGB § 9 (1) 21).

1.11 **BETRIFFT NUR BAUGEBIET KENNZIFFER 2/3/38/39 + 42**
Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Festgesetzt wird, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Die zusätzlichen landschaftsplanerischen Festsetzungen sind zu beachten (BauGB § 9 (1) 4 + BauNVO § 21a (5)).

1.12 Die Traufwandhöhe wird zwingend festgelegt für das Baugebiet KENNZIFFER:
4/5/10/11/ – /27 + 29 auf 6,75 m über Oberkante (OK) Bezugshöhe
12/28 + 35 auf 6,25 m über Oberkante (OK) Bezugshöhe
(BauGB § 9 (1) 1 - BauNVO § 16 (3))
Bei Niedrigenergiehäusern kann die zwingende Traufwandhöhe um die sich hieraus ergebende zusätzlich erforderliche Dämmung überschritten werden.

1.13 **BETRIFFT NUR BAUGEBIET KENNZIFFER 20/21/22 + 38**
Nicht zulässig sind Tankstellen + Vergnügungsstätten, Verkaufsflächen für SB-Läden und Imbissbuden. (BauGB § 9 (1) 1 + BauNVO § 1 (5 + 8)).

1.14 **BETRIFFT NUR BAUGEBIET KENNZIFFER 3 + 42**
Ausgeschlossen werden Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Imbissbuden. (BauGB § 9 (1) + BauNvO § 1 (5)).

1.15 **BETRIFFT NUR BAUGEBIET KENNZIFFER 38**
Die Bedachung ist als extensiv begrünites Flachdach auszuführen, Technikaufbauten sind zulässig. (BauGB § 9 (25a).

1.16 **BETRIFFFT NUR BAUGEBIET KENNZIFFER 2**
Ausnahmsweise ist zur Versorgung des Gebietes ein SB-Laden bis zu einer Verkaufsnutzfläche von 750 qm zulässig.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ALS SATZUNG NACH HESSISCHER GEMEINDEORDNUNG (HGO) SOWIE HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

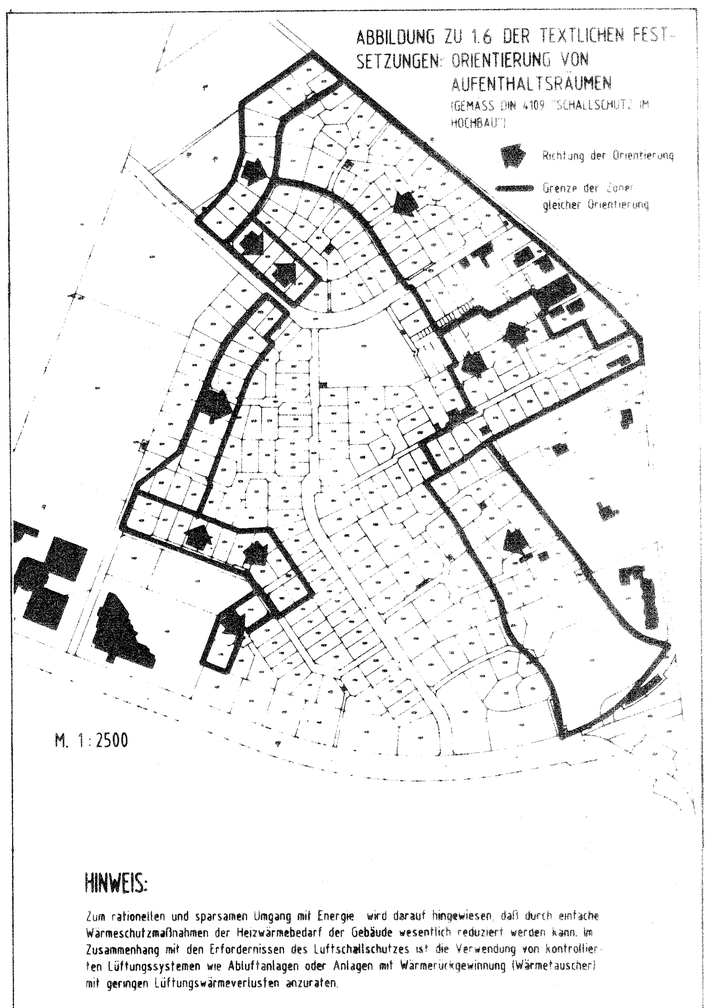
2.1 Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. 70% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Als straßenseitige Einfriedigung und Einfriedigung zwischen Grundstücken im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden. Im Bereich von Garagen bzw. Stellplatzzufahrten sind straßenseitig Einfriedigungen nicht zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen der HBO.

2.3 Die erforderliche Zahl der Stellplätze für Anwohner, Mitarbeiter, Publikumsverkehr, bei MI - Gebieten auch für Anlieferungsfahrzeuge, ist gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Bensheim in der Fassung vom 18.05.1995 auf dem Grundstück herzustellen und zu unterhalten. Nur in überbaubaren Flächen und in den im Planteil ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GST), Garagen, Carports und Tiefgaragen (TGa) zulässig.

2.4 Nicht zulässig als Hauptheizenergie sind Festbrennstoffe und Heizöl. Für temporär genutzte Nebenheizquellen, wie z. B. Kaminöfen, sind Festbrennstoffe zulässig. (HBO § 86 + BauGB § 9 (1) 23).

L17 Pro Grundstück dürfen innerhalb der definierten Fläche für Garagen / Stellplätze im Bereich der Flurstücke 1212 – 1217, bezogen auf die straßenseitige Front, in der Summe auf maximal 7,5 m Länge, Garagen errichtet und Stellplätze überdacht werden.



HINWEIS:

Zum rationellen und sparsamen Umgang mit Energie wird darauf hingewiesen, daß durch einfache Wärmeschutzmaßnahmen der Heizwärmebedarf der Gebäude wesentlich reduziert werden kann. Im Zusammenhang mit den Erfordernissen des Luftschallschutzes ist die Verwendung von kontrollierten Lüftungssystemen wie Abluftanlagen oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung (Wärmetauscher) mit geringen Lüftungswärmeverlusten anzuraten.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Landespflegerische Festsetzungen
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.20, 25a und b BauGB

1. Für MI-Gebiete wird eine **Bodenfunktionszahl** (BFZ) von **0,8** festgesetzt. Für WA-Gebiete und für "Flächen für den Gemeinbedarf" werden folgende Grenzwerte für die **Bodenfunktionszahl** (BFZ) festgesetzt:

   - WA-Gebiete mit Grundstücksgrößen über 250 m²: **BFZ 0,5**
   - WA-Gebiete mit Grundstücksgrößen unter 250 m²: **BFZ 0,4**
   - WA-Gebiete mit der Kennziffer - 39 -: **BFZ 0,3**
   - WA-Gebiete mit der Kennziffer -2-: BFZ 0,28

   Definition: Die Bodenfunktionszahl –BFZ– gibt an, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche sein muß, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteil für die Grundwasserqualität möglich sein sollen. Auf die BFZ werden angerechnet:
   - Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf nicht versiegelter oder fachgerecht entsiegelter Bodenoberfläche mit dem Faktor 1,0 uneingeschränkt; dies gilt lt. § 15 Abs. 4 BauNVO für mindestens 15% der Grundstücksfläche (entspricht BFZ 0,15);
   - begrünte, d.h. mit einer mindestens 10 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- bzw. Substratschicht versehene Dachflächen mit dem Faktor 0,5;
   - mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Freiflächen mit dem Faktor 0,3;
   - durch Bebauung oder für den Verkehr versiegelte Flächen bleiben beim Nachweis unberücksichtigt.

2. Für WA-Gebiete wird eine **Grünvolumenzahl** (GVZ) von **0,8** festgesetzt.

   Definition: Die GVZ gibt an, wie groß das durchschnittliche Grünvolumen einer Grundstücksfläche sein muß, d.h. wieviel Kubikmeter Grünvolumen sich durchschnittlich auf einem Quadratmeter Grundstücksfläche entwickeln sollen. Beim Nachweis werden grundsätzlich nur standortgemäße, einheimische Laubgehölze berücksichtigt. Je Vegetationstyp werden dabei die folgenden standardisierten Volumenwerte angerechnet:
   - Je großkroniger Baum (B in Tabelle zu Pos. 5) ein Volumen von 100 cbm;
   - je kleinkroniger Baum (kB in Tabelle) ein Volumen von 50 cbm;
   - je Strauch (S in Tabelle) ein Volumen von 5 cbm;
   - je lfd. m geschnittene Hecke, je lfd. m Fassadenbegrünung ein Volumen von 1 cbm;
   - je qm kräutige Vegetation, je qm Dachbegrünung ein Volumen von 0,5 cbm;
   - je qm Rasen ein Volumen von 0,25 cbm;
   - Für nicht in der Tabelle genannte einheimische Laubgehölze ist die Berechnung sinngemäß durchzuführen.

3. Für den rechnerischen Nachweis lt. Pos. 1 und 2 sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grünplanerischen Maßnahmen vorzulegen. Sie sollen nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

4. Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen nach Maßgabe von Ziffer 5 Sorge getragen wird.

5. Bei Pflanzungen an Außenrändern zur freien Landschaft und zur Erfüllung der GVZ (s. Pos.2) sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten vorwiegend folgender Artenliste zu verwenden:
   (B = Baum, kB = kleinkroniger Baum, S = Strauch):

Baum		Kleiner Baum/Obstbaum		Strauch	
B Acer platanoides	Spitzahorn	kB Carpinus betulus	Hainbuche	S Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
B Betula pendula	Birke	kB Prunus padus	Traubenkirsche	S Corylus avellana	Hasel
B Fraxinus excelsior	Esche	kB Malus domestica	Apfel	S Crataegus monogyna	Weißdorn
B Juglans regia	Walnuß	kB Malus sylvestris	Wildapfel	S Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
B Quercus petraea	Traubeneiche	kB Sorbus aria	Mehlbeere	S Ligustrum vulgare	Liguster
B Quercus robur	Stieleiche	kB Pyrus communis	Wildbirne	S Prunus spinosa	Schlehe
B Sorbus aucuparia	Eberesche	kB Sorbus domestica	Speierling	S Rosa canina	Hundsrose
B Tilia spec.	Linde		edele Obstbaumsorten, z.B:	S Rosa rubiginosa	Weinrose
B Prunus avium	Vogelkirsche	kB Boerbacher Tafelapfel, Odenwälder Kurzstiel		S Viburnum lantana	Gew. Schneeball

6. Für Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im privaten Bereich entlang der Wege sind geeignete Arten gemäß der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter" (Das Gartenamt 40 (1991): 641 ff) zu verwenden.

7. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

8. Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in Anlagen aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Als Speichervolumen sind mindestens 30 l/m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Eine Verwendung zur Toilettenspülung wird empfohlen. Das Überlaufwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, zur Versickerung zu bringen.

9. Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Pro 5 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 qm groß sein. Weitere Beschreibungen sind der städtischen Stellplatzordnung zu entnehmen ("Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bensheim", Juni 1986).

10. Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (im Plan als Vorgartenflächen dargestellt) sind, mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze (s.Pos. 1.8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen), erforderlichen Zuwege und Flächen für Nebenanlagen, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten (s. Pos. 7).

11. Tiefgaragen sind nur an den im Plan hierfür ausgewiesenen Stellen zulässig und intensiv zu begrünen. Für die Mindestsubstratüberdeckung werden 0,5 m festgesetzt (ausreichend für Strauch- und Heckenpflanzungen). Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine mind. 0,8 m mächtige Substratüberdeckung vorzusehen.

12. Die Fernwirkung von Baukörpern an den Außenrändern des Plangebietes ist durch die Verwendung gedeckter Farben für Außenwände, durch Fassadenbegrünung und durch Gehölzpflanzung zu mindern.

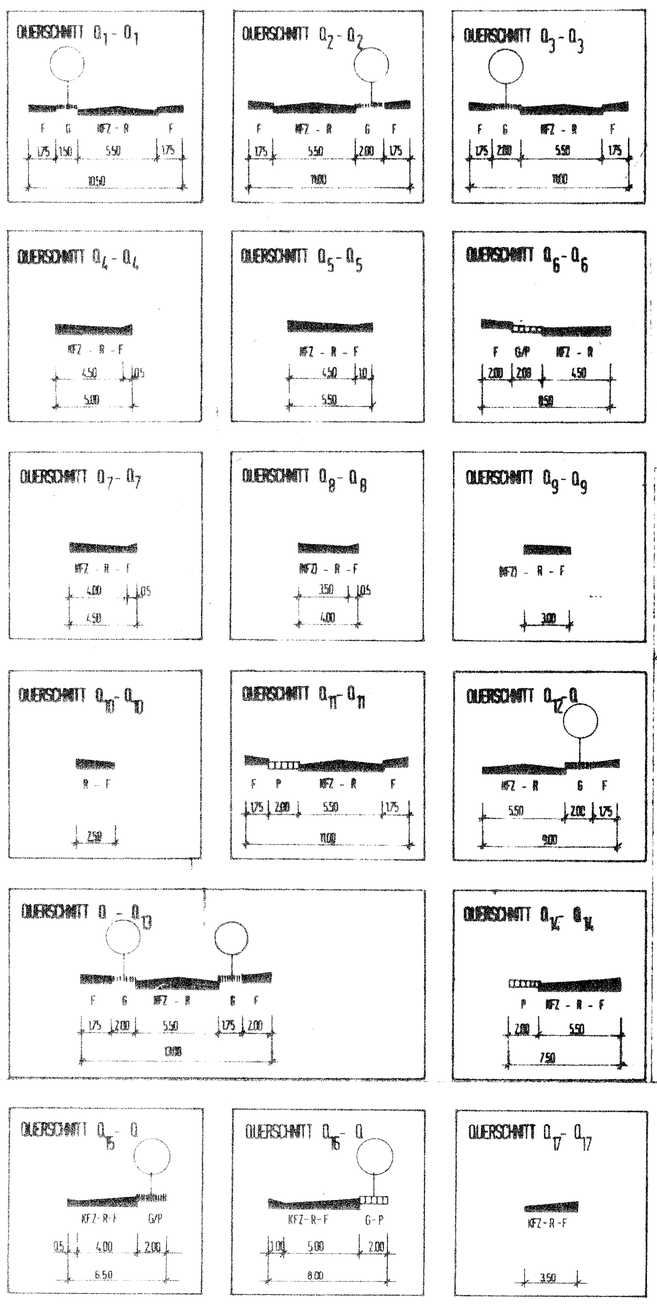
13. Die im Bebauungsplan mit "A" und "B" gekennzeichneten und nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (s.u.) sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind sämtlichen im Bebauungsplan im Bereich der Baugebietskennziffern 2-42 ausgewiesenen Grundstücke als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

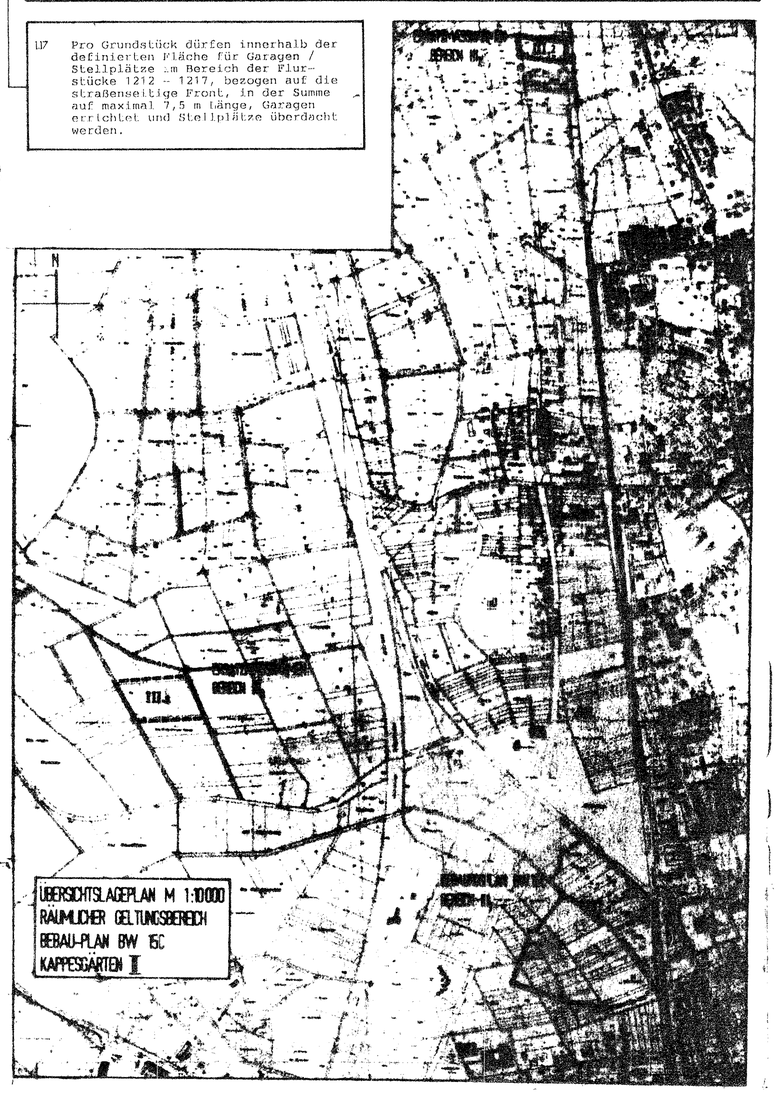
FLÄCHE F. MASSNAHMEN NACH §9(1)20 BAUGB
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / TEILGEBIETE III_1 UND III_2 (KOMPENSATIONSMASSNAHMEN)
MAHDWIESE
GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG (BÄUME UND STRÄUCHER)
GELENKTE SUKZESSION
GELÄNDEMODELLIERUNG (MULDE)

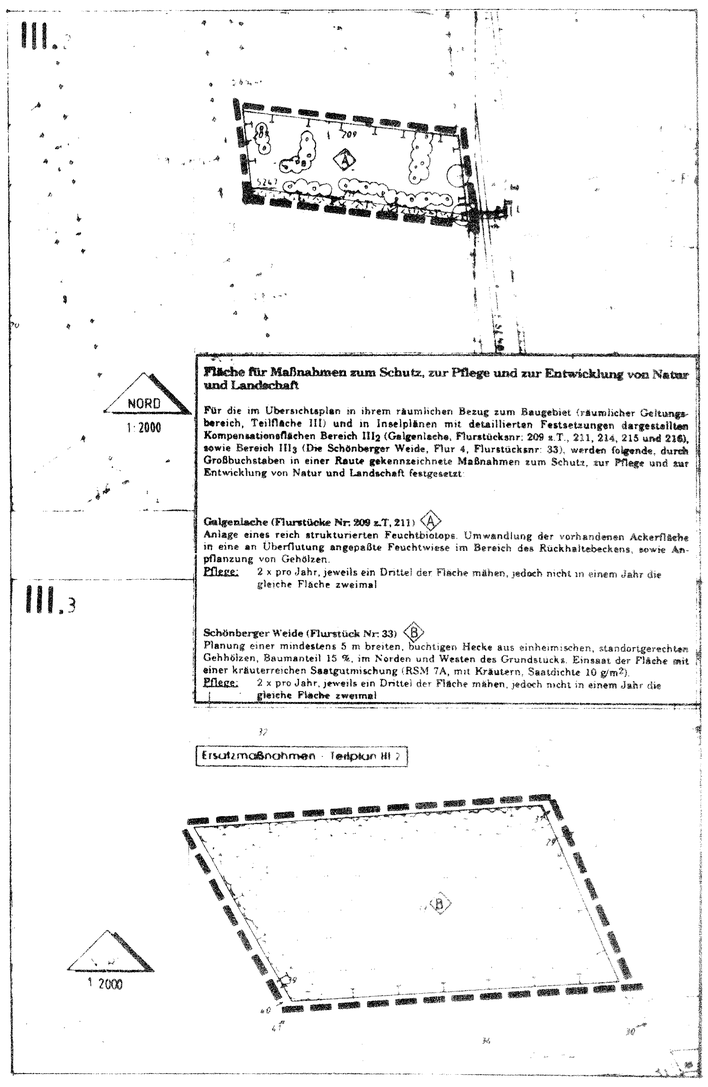
ERSCHLIESSUNG

GEMÄSS RAST-Q 1982 UND EAE 85 1985

DIE DIN 14090 "FLÄCHEN FÜR FEUERWEHR" IST BEI DEM AUSBAU ZU BEACHTEN.
STRASSEN SIND FÜR RETTUNGSFAHRZEUGE MIT EINER ACHSLAST VON MIND. 12t ZU BEFESTIGEN (NACH HBO § 5+53)







Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die im Übersichtsplan in ihrem räumlichen Bezug zum Baugebiet (räumlicher Geltungsbereich, Teilfläche III) und in Inselplänen mit detaillierten Festsetzungen dargestellten Kompensationsflächen Bereich III_2 (Galgenlache, Flurstücksnr: 209 z.T., 211, 214, 215 und 216), sowie Bereich III_3 (Die Schönberger Weide, Flur 4, Flurstücksnr: 33), werden folgende, durch Großbuchstaben in einer Raute gekennzeichnete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt

Galgenlache (Flurstücke Nr: 209 z.T, 211) (A)
Anlage eines reich strukturierten Feuchtbiotops. Umwandlung der vorhandenen Ackerfläche in eine an Überflutung angepaßte Feuchtwiese im Bereich des Rückhaltebeckens, sowie Anpflanzung von Gehölzen.
Pflege: 2 x pro Jahr, jeweils ein Drittel der Fläche mähen, jedoch nicht in einem Jahr die gleiche Fläche zweimal

Schönberger Weide (Flurstück Nr: 33) (B)
Planung einer mindestens 5 m breiten, buchtigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehhölzen, Baumanteil 15 %, im Norden und Westen des Grundstücks. Einsaat der Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (RSM 7A, mit Kräutern, Saatdichte 10 g/m2).
Pflege: 2 x pro Jahr, jeweils ein Drittel der Fläche mähen, jedoch nicht in einem Jahr die gleiche Fläche zweimal