STADT BENSHEIM BEBAUUNGSPLAN BENSHEIM-WEST 18 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN RHEINSTRASSE, MOSELSTRASSE, WERNER-VON-SIEMENS-STRASSE UND BERLINER RING.

7. Landschaftsplanerische Textliche Festsetzungen

7.1. Entlang der Nebenstraßen ist ein mind. 3 m breiter und entlang der Mosel-, Rhein-, Werner-von-Siemens-Straße und Berliner Ringes 5 m breite Streifen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, **als zusammenhängende Grünflächen** anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.2. Die **nicht überbauten Flächen** sind im Bereich mit der Kennziffer 1 und 2 zu mindestens 40 %, im Bereich mit der Kennziffer 3 und 5 zu mindestens 60% sowie im Bereich mit der Kennziffer 6 und 7 zu mindestens 80% **als extensive Grünflächen anzulegen** und zu unterhalten. Hinweis: Werden in einzelnen Grundstücke die Werte überschritten, muß mit benachbarten Grundstücken ausgeglichen werden. Dies gilt auch für schon bestehende Bereiche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.3. In den Bereichen mit den Kennziffern 3, 5, 6 und 7 ist pro 150 qm nicht überbauter Fläche mindestens ein **Obstbaum** oder ein **gebietstypischer Laubbaum** (s.u.) zu pflanzen. In den Bereichen mit den Kennziffern 1, 2 und 4 ist pro 50 qm Grünfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum unten genannter Arten zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.4. Pro 6 **PKW-Stellplätze** ist mind. ein großkroniger Laubbaum im Parkplatzbereich zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mind. 4 qm groß sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.5. Der **Anteil von Koniferen** am Gesamtgehölz innerhalb der Grünflächen ist auf maximal 15 % zu **beschränken** (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB).

7.6. **Bepflanzung** der Grundstücksgrenzen soweit möglich mit einer dichten, Baum- und Strauchbepflanzung zur Gliederung und Abschirmung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.7. **Wandflächen** sind durch Anpflanzung von Kletterpflanzen so weit wie möglich zu **begrünen**

7.8. **Erhaltung des Gehölzbestandes** - soweit wie möglich - und Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumpflanzung. Zu erhaltende Bäume sind insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. **DIN 18920** ist anzuwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.9.. **Artenauswahl Gehölze:** Obstbaumhochstämme, Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasel), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum Rote (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Eiche), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sorbus aucuparia (Eberesche), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Tilia cordata (Winterlinde) und Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
Zu verwenden ist Baumschulware in folgenden Mindestgrößen: Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, Heister von 200 cm Höhe und Sträucher von 60 cm Höhe; alle Gehölze müssen mind. 2 x verpflanzt sein.
Zur Bepflanzung im straßennahen Bereich und an Stellplätzen können auch weitere große Laubbäume (z.B. Tilia americana 'Nova') verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.10. Zur **Befestigung von untergeordneten Wegen** und Zufahrten ist Schotterrasen zu verwenden. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

7.11. Die **Lagerung** von **grundwassergefährdenden Stoffen** ist zu **unterbinden**. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Weitere Hinweise und Empfehlungen

7.12. Die Standorte der Bäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der weiteren Planung geringfügig verschiebbar. Jedoch ist das Konzept beizubehalten. Die Anzahl der Bäume bzw. die Flächen zum von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht verringert werden.

7.13. Die Dachflächen (einschließlich der Nebengebäude) in den Bereichen 1 und 2 sind grundsätzlich, während in den übrigen Bereichen nur die **Dachflächen** (einschließlich der Nebengebäude) mit einer Neigung von bis zu 20 ° mit **extensiver Dachbegrünung** zu versehen sind. Zu verwendende Pflanzenarten siehe unten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

7.14. **Artenauswahl für die Dachbegrünung, Kräuter**: Achillea millefolium (Schafgarbe), Anthemis tinctoria (Färberkamille), Anthyllis vulneraria (Wundklee), Aster amellus (Kalkaster), Campanula rotundifolia (Rundbl. Glockenblume), Campanula glomerata (Knäuelglockenblume), Centaurea scabiosa (Skabiosen-Flockenblume), Dianthus carthusianorum (Karthäusernelke), Echium vulgare (Natternkopf), Galium verum (Echtes Labkraut), Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut), Leucanthemum vulgare (Margerite), Linum perenne (Lein), Medicago lupulina (Hopfenklee), Petrorhagia prolifera (Felsennelke), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut), Potentilla erecta (Blutwurz), Prunella vulgaris (Gew. Braunelle), Pulsatilla vulgaris (Küchenschelle), Salvia pratensis (Wiesensalbei), Sanguisorba minor (Wiesenknopf), Saponaria officinalis (Seifenkraut), Saxifraga granulata (Knöllchen-Steinbrech), Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer), Sedum album (Weißer Mauerpfeffer), Silene nutans (Nickendes Leinkraut), Teucrium chamaedrys (Edelgamander), Thymus serphyllum (Sand-Thymian); **Gräser**: Briza media (Zittergrasx), Bromus erectus (Aufrechte Trespe), Bromus tectorum (Dachtrespe), Corynephorus canescens (Silbergras), Festuca ovina (Schafschwingel), Festuca rubra (Rotschwingel), Koeleria glauca (Schillergras), Poa pratensis (Wiesenrispe). Hinweis: Die Artenauswahl ist richtungsweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzenarten enthalten oder geringfügig variiert bzw. ergänzt werden. Einige Firmen bieten Samenmischungen für Dachbegrünungen an, die der o.g. Artenzusammensetzung mehr oder weniger entsprechen und die unverändert verwendet werden können. (Z.B. Fa. Optima oder Zinco)(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.15. Die Strauchpflanzungen sind je nach Anforderungen der Firmen auch parallel verschiebbar, jedoch sind die Dimensionen zu erhalten

7.16. Kfz. - Wasch- und Wartungsplätze sollten überdacht werden, um eine Überlastung des SW- Kanals zu vermeiden.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke: Gemarkung Bensheim Flur 3
Nr. 81/1, 82/2, 82/3, 83/2, 83/3, 84/2, 84/5, 84/6, 88/2, 88/3, 88/4, 90/1, 90/2, 90/3, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 93/1, 94/1, 95/1, 96/1, 97/1, 98/1, 99/2, 99/5, 99/6, 99/7, 99/8, 99/9, 99/10, 99/11, 99/12, 100, 101/3, 101/4 101/5, 102/1, 102/2, 103/1, 103/2, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 107/1, 107/2, 108/1, 108/2, 109/1, 109/2, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 112/2, 112/3, 113/1, 114/1, 115/1, 116/2, 116/4, 116/5, 117/1, 118/1, 212/3, 212/4, 221/1, 530/2, 530/3, 530/4, 530/5, 530/6, 530/7, 530/8, 530/9, 530/10, 530/11, 530/12, 530/13 und 530/14.

PLANFESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 BauGB vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.0701981 werden festgesetzt:

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAU-WEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: MAX. ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	GRZ	GFZ	GR m²	GF m²	DACHFORM DACHNEIGUNG	ANMERKUNG
1	GE GEWERBEGEBIET	g GESCHLOSSEN	II	0,7	0,8	—	—	FREIGESTELLT MAX 30°	Bei Hallenbauten wird 4,00 m Wandhöhe als 1 Vollgeschoß festgesetzt.
2	GE	g	II	0,7	0,8	—	—	FREIGESTELLT MAX 30°	
3	GE_E EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET	o OFFEN	II	0,4	0,8	—	—	SATTELDACH MAX 30°	
4	MI MISCHGEBIET ERWERBSGÄRTNEREI	o	II	0,15	0,3	—	—	SATTELDACH MAX 45°	
5	MI MISCHGEBIET	o	II	0,4	0,8	—	—	SATTELDACH 18°-30°	
6	MI	o	II	0,4	0,8	—	—	SATTELDACH 30°	
7	MI	o	II	—	—	180	360	SATTELDACH 30°	

TEXTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit der Kennziffer 3.
1.1 Die gemäß § 8 (2) 1 + 2 zulässigen Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn
- von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.
- die Betriebe und Anlagen nicht nach der 4. BImschVO § 2 vom 14.02.1975 genehmigungsbedürftig sind.

1.2 Betriebe und Anlagen, deren Lärmemission die folgenden Mittelungspegel überschreiten, sind nicht zugelassen:

Tag 60 dB(A) Nacht 45 dB(A)

Die gemäß § 8 (2) 3 zulässige Nutzung durch Tankstellen ist ausgeschlossen.

2.1 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, das im Geltungsbereich keine Endverbrauchermärkte und keine Einzelhandelsgeschäfte zulässig sind. Für Betriebe, die Warensortimente auch an Endverbraucher abgeben, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßfläche für den Vertrieb dieser Waren ein untergeordneter Teil der Gesamtgeschoßfläche von max 20% einnimmt.

2.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Imbißbetriebe zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude:
3.1 Sockelhöhe (= FFB EG): für Kennziffern 6 und 7 max 0,50 m über der Straße.
3.2 Traufwandhöhe im Bereich der Kennziffern 6 und 7 max 5,50 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoß (Höhenpunkt ist die Schnittlinie von Maueraußenfläche und Sparrenunterfläche).

4. Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den festgesetzten Stellen als Grenzbebauung zulässig. Max Grenzwandlänge 6,50 m, max Höhe 2,50 m über der Straße. Bei Garagen mit Satteldach max Traufwandhöhe 2,50 m.

6.1 Im Bereich der Kennziffer 5-7 sind Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 1,20m ab OK Bürgersteig zulässig, hiervon max. 0,40m als massiver Sockel. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen als Maschendrahtzaun, max. 2 m.

6.2 Im Bereich der Kennziffern 1 bis 4 sind Einfriedigungen in einer Höhe von max. 1,85 m ab OK Bürgersteig zulässig, hiervon max. 0,65 m als massiver Sockel. Seitliche und rückwärtige Grenzen als Maschendrahtzaun max. 2,00 m hoch.

6.3 Die Einfriedigungen sind -wo möglich- innerhalb der anzulegenden Gehölzpflanzung (z.B. zwischen der 2. und 3. Reihe) zu errichten.

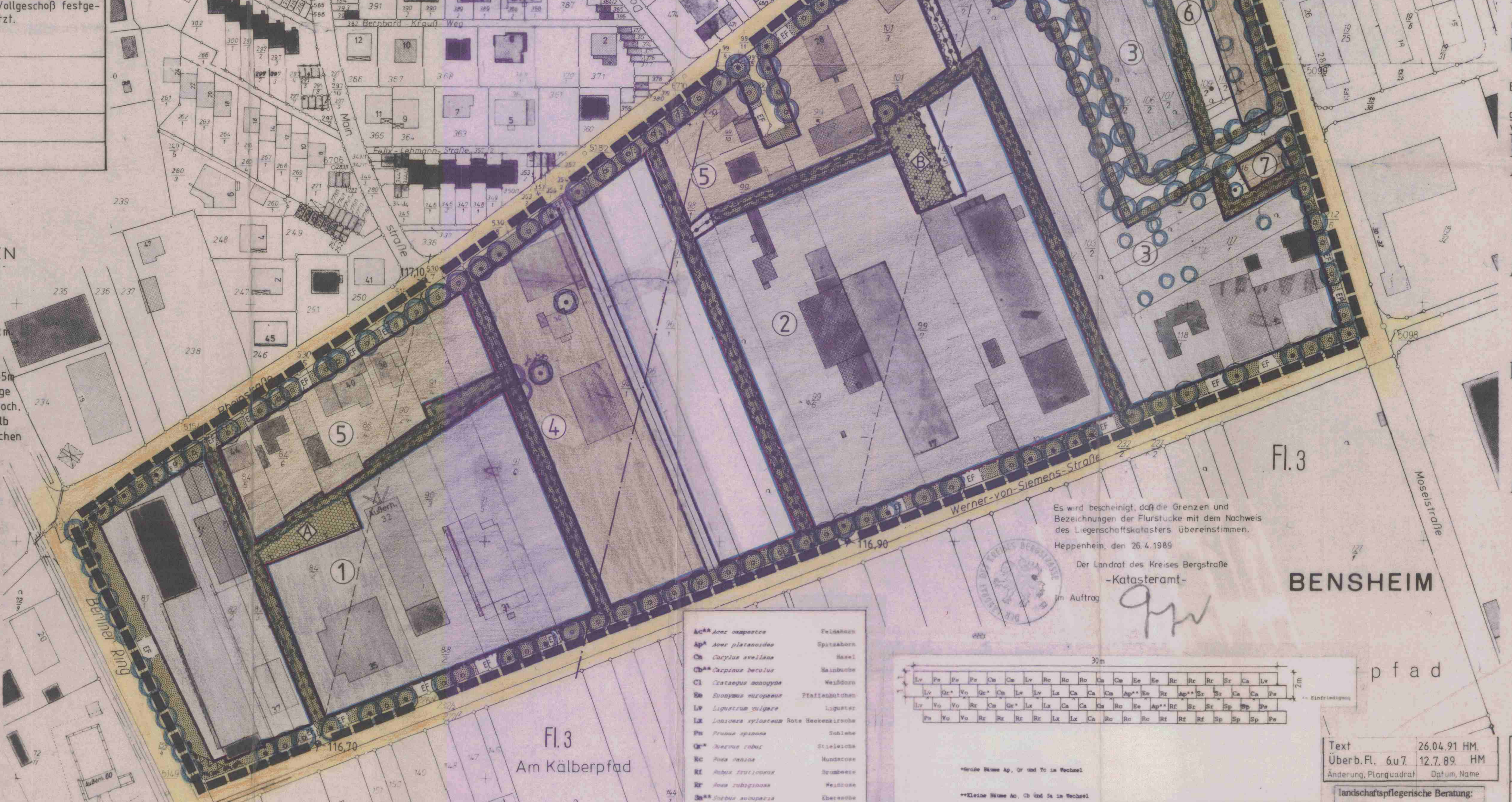
LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung
- Baulinie, Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Erhaltungsgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; außerhalb des räuml. Geltungsbereichs nur nachrichtlich)
- Erhaltungsgebot Bäume, sofern der Standort nicht bebaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltungsgebot (Bäume und) Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; außerhalb des räuml. Geltungsbereichs nur nachrichtlich)
- Pflanzgebot (Bäume und) Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Grünfläche hier: private Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, Gehweg, Verkehrsgrün, Radweg, Fahrbahn, Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich), Einfahrtbereich
- Sichtdreieck, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Fläche für Nebenanlagen Ga= Garage, St= Stellplatz
- Richtfunktrasse mit Höhenpunkten [müNN]. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

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

A Erhaltung und Pflege der vorhandenen Brachfläche; gelegendliche Mahd.

B Erhaltung und Pflege der vorhandenen Gehölzfläche; Ergänzung mit weiteren Obstbäumen



Ac**	Acer campestre	Feldahorn
Ap*	Acer platanoides	Spitzahorn
Ca	Corylus avellana	Hasel
Cb**	Carpinus betulus	Hainbuche
Cl	Crataegus monogyna	Weißdorn
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Qr*	Quercus robur	Stieleiche
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Rf	Rubus fruticosus	Brombeere
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sa**	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sp	Salix purpurea	Purpurweide
Sr	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Tc*	Tilia cordata	Winterlinde
Vo	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

30m — 2m — Einfriedigung

Lv	Ps	Ps	Ps	Cm	Cm	Lv	Rc	Rc	Rc	Ca	Cm	Ee	Ee	Rr	Rr	Rr	Sr	Ca	Lv
Lv	Qr*	Vo	Qr*	Cm	Lv	Lv	Lx	Ca	Ca	Cm	Ap**	Ee	Rr	Ap**	Sr	Sr	Ca	Ca	Ps
Lv	Vo	Vo	Rr	Cm	Qr*	Lx	Lx	Ca	Ca	Cs	Rc	Ee	Ap**	Rf	Sr	Sr	Sp	Sp	Ps
Ps	Vo	Vo	Rr	Rr	Rr	Rr	Lx	Lx	Ca	Rc	Rc	Rc	Rf	Rf	Rf	Sp	Sp	Sp	Ps

*Große Bäume Ap, Qr und Tc im Wechsel

**Kleine Bäume Ac, Cb und Sa im Wechsel

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

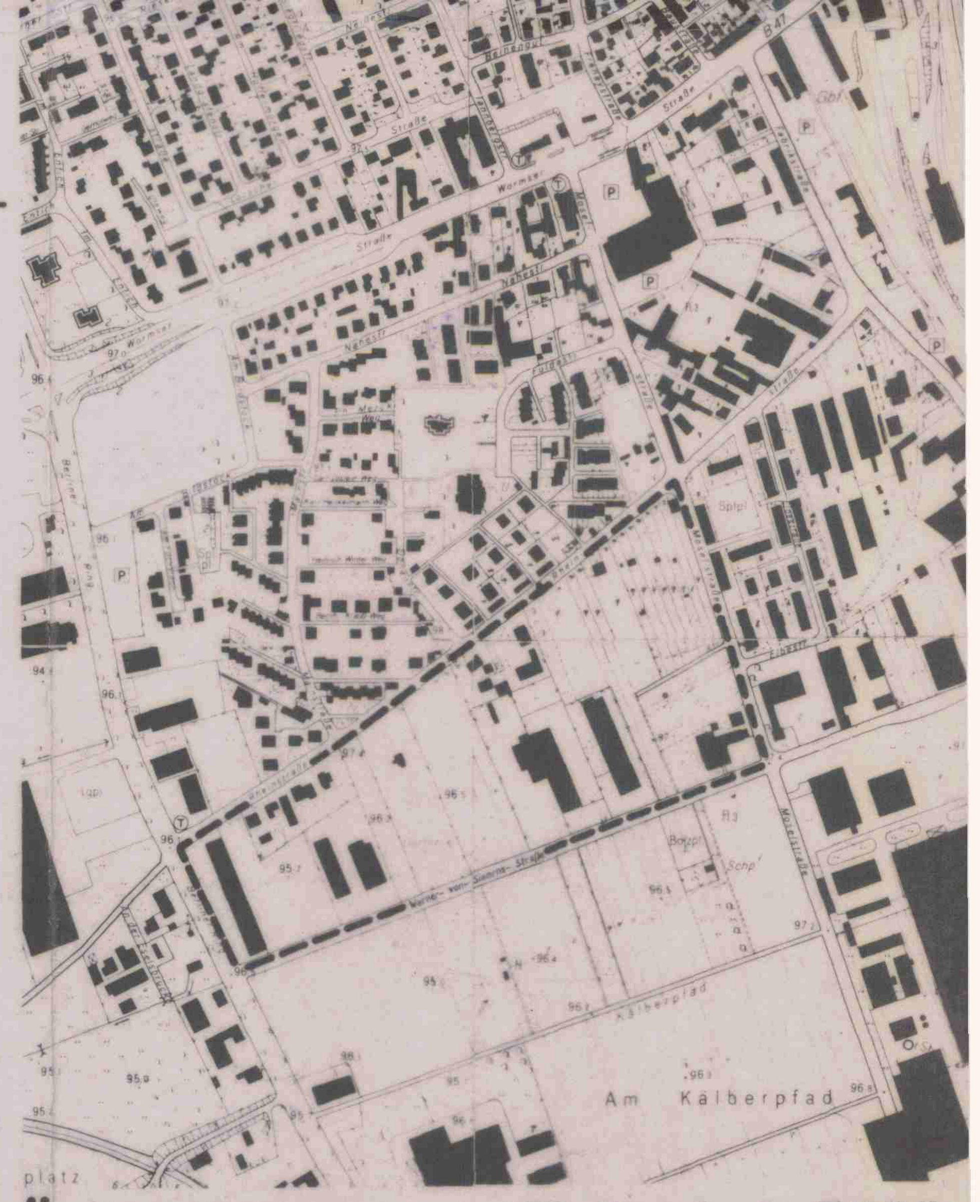
Heppenheim, den 26.4.1989

Der Landrat des Kreises Bergstraße
-Katasteramt-
Im Auftrag [Unterschrift]

Text	26.04.91 HM.	
Überb.Fl. 6 u 7.	12.7.89.	HM
Änderung, Planquadrat	Datum, Name	

landschaftspflegerische Beratung:
Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 65 • Tel. 06251-64252
6140 Bensheim 1

8.2.1990 bearb.: MJ gez.: BD



Übersichtsplan **Maßstab 1:5000**

Bebauungsplan bestehend aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:1000 (und 1:5000)
Blatt Textteil
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01. Juli 1987 in der Fassung und Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 BauGB I S. 2253.

Planverfahren

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am __________ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim [Siegel: Stadt Bensheim 32] [Unterschrift] Bürgermeister

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 02. APR. 1990 bis zum 08. MAI 1990 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim [Siegel: Stadt Bensheim 32] [Unterschrift] Bürgermeister

Beschluß

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 16. MAI 1991 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bensheim [Siegel: Stadt Bensheim 32] [Unterschrift] Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 11. MRZ. 1992
Az.: IV/34-61d 04/01 - II Bensheim 69
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag [Unterschrift]
[Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt]

Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 04. APR. 1992 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Bensheim [Siegel: Stadt Bensheim 32] [Unterschrift]

Bebauungsplan BW 18

	Datum, Name		Maßstab
Entwurf	03.04.1989 HM.	Stadt Bensheim Der Magistrat — Stadtverwaltung Kirchbergstraße 18 6140 Bensheim 1 Tel: 06251/14-0	1:1000 (1:5000)
Gezeichnet	03.04.1989 HM.		
Geprüft			
Leiter des Stadtbauamtes			Blatt

006-31-002-2975-004-W18-00