



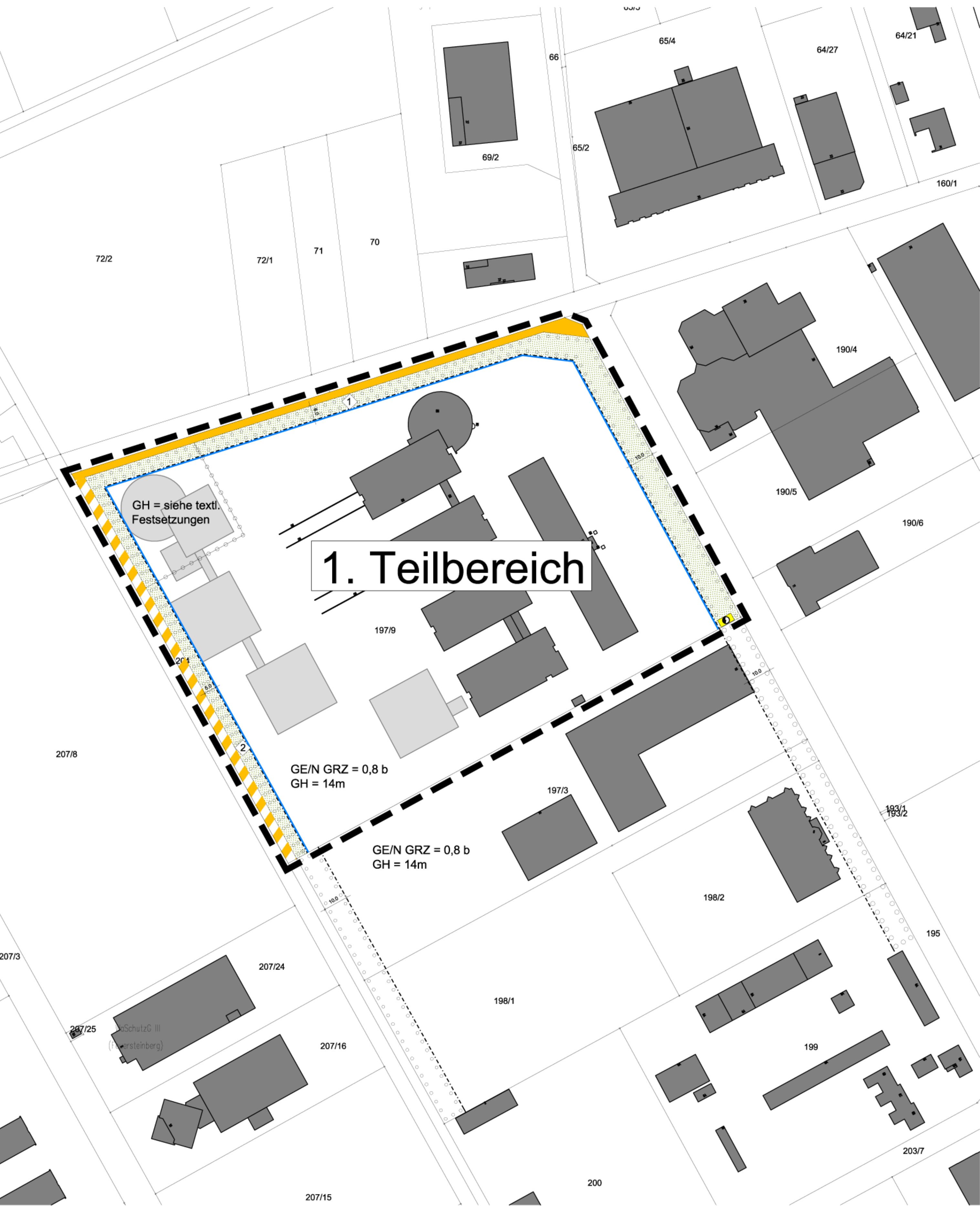
Stadt Bensheim

3. Änderung Bebauungsplan BW 22 "Westlich der Ampèrestraße"

1. Teilbereich

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim, Flur 20, Flurstücke Nr. 197/9 und Nr. 204 (tw.)



Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO)

GE/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbüro,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- 2 Wohnungen je Betrieb (für Aufsicht- und Betriebspersonal, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser,
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment nicht der nachfolgend aufgeführten Sortiments-Liste zuzuordnen ist.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO:

- Vergnügungstätten,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zuzuordnen ist:
 - Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handeltwaren), Gebrauchsgüter (Bekleidung)
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe
 - Bücher, Schreibern, Neue Medien (Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Büromaschinen, -möbel, Bücher, Zeitschriften, Rundfunk, Fernsehen und phonographische Geräte
 - Gesundheits- und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, Medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümen)
 - Optische Erzeugnisse
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte)
 - Sportartikel, Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Antiquitäten
 - Holzschnitz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude bezieht sich auf die anbaufläche Verkehrsfäche gemessen in Mitte der Gebäude im rechten Winkel zur Straßenseite. Für die Nordwestecke des Planbereichs wird eine separate Bezugshöhe festgesetzt (siehe Ziffer 2.3)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt (Ziffer 2.1 und 2.3) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m. In der Nordwestecke des Planbereichs (siehe zeichnerische Abgrenzung) ist auf einer Gebäudegrundfläche von maximal 600 m² (ca. 24,5 x 24,5 m) ein Gebäude mit einer Nutzfläche des höchstgelegenen Geschosses mit Aufenthaltsräumen von bis zu 22 m über Gelände zulässig. Diese Höhe kann um bis zu 5,00 m durch das oberste Geschoss sowie Technikaufbauten überschritten werden. Für die über 600 m² hinausgehenden Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen gilt auch in der Nordwestecke des Planbereichs die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m. Ausnahmsweise kann die zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m zur Herstellung von Technikaufbauten um 2,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen eine Grundfläche von 580 m² je Grundstück nicht überschreiten.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplans

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG und § 4 HENatG)

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

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiter verwendetes, unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Ziementwässer) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist reichlich Vorbehandlung zu leisten und auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall, der ATV 138 für den Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser, vorzunehmen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

7.1 Repräsentationsgrün „1“

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt grüner anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je 10 bis 15 lfm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 m² Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.
- In diesen Flächen sind Zierbäume bis zu einer Gesamthöhe von 15 m je Baugrundstück zulässig. Stoppeln sind in diesen Flächen nur zulässig, wenn der gemäß Satz 1 festgesetzte Mindestanteil von 50 % zusammenhängender Grünfläche gewährleistet ist, Gassen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind hier unzulässig.

7.2 Grundstücksrandeinfriedung „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinfriedung“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je volle 100 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 m² Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.
- Notwendige Feuerwehrrundfahrten sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

7.3 Grünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche

Innerhalb der überbaubaren Fläche ist möglichst in Nähe zur Robert-Bosch-Straße eine Grünfläche von mindestens 1.600 m² nach den Bestimmungen nach Festsetzung 7.1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche kann auf mehrere Teilflächen aufgeteilt werden.

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

8.1 Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen. Bei Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe Nr. 10). Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß und mit einer Mindestentfernung von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Die Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegen Wurzelwuchs nach geltender technischer Norm zu treffen.

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

8.2 Seltliche Hecken- und Einfriedungen

Zwischen den Gewerbetstätten sind entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzriegel als freiwachsende Hecken mit mindestens 1,25 m Breite je Grundstück anzulegen.

8.3 Begrünung von Stellplätzen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m² groß sein. Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind je 10 Stellplätze durch mindestens 1,50 m breite Pflanzbeete mit Gehölzen und Bäumen zu gliedern und zu bepflanzen.

8.4 Dachbegrünungen

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis 10° sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstanzstärke beträgt 8 cm. Eine Ausnahme hiervon kann erteilt werden, wenn der Ausgleich stattdessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Ausgleichsmaßnahmeverordnung (AAV) vorzunehmen.

8.5 Fassadenbegrünungen

Ungliedernde, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen.

8.6 Artenliste

Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung

3. Bebauungsvorschlag

4. Gebäude Bestand

2.3 Festsetzung der Geländehöhe (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe bzw. als Geländehöhe im Sinne § 2 HBO wird in der Nordwestecke des Planbereichs (siehe zeichnerisch abgegrenzter Bereich mit abweichenden Höhenfestsetzungen) die mittlere Höhe des zu modellierenden Geländes mit 1,25 m über Straßen-CK Robert-Bosch-Straße festgesetzt. Das Gelände (Freiflächen) ist innerhalb des zeichnerisch abgegrenzten Bereichs außer zur bereits vorhandenen Freianlage in der Nordostecke des Plangebiets durch großflächige Auffüllungen zwischen 1,00 m und 1,50 m Höhe zu modellieren.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 Abs. 1 BauNVO in offener Bauweise zulässig: die Gebäudehöhe von 50 m kann überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 150 m. Die besondere Bauweise ist im Plan mit einem „P“ gekennzeichnet.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen
In den mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ sind Stellplätze nur zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 8.1 geforderte Mindestanteil von 50 % zusammenhängender Grünfläche, auch unter Berücksichtigung der hier zulässigen Grundstückszufahrten, gewährleistet ist. Garagen und Carports sind hier unzulässig.
In den mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinfriedung“ sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen

In den mit der Ziffer „1“ bzw. „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ bzw. Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinfriedung“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ohne Einschränkungen zulässig.

5. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

5.1 Emissionsbeschränkungen

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlage keine störenden, bodennahen Gerüche- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 oder TA-Luft LdF-V. 27.02.1986 abzuwerten. Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine schichtgefährdenden Emissionen (Staub, Rauch, Dampf) auf den Verkehr der B 47 einwirken.

5.2 Feste und flüssige Brennstoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, unzulässig. Es soll Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeinheit zu erwarten ist.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplans

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG und § 4 HENatG)

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

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser
Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiter verwendetes, unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Ziementwässer) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist reichlich Vorbehandlung zu leisten und auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall, der ATV 138 für den Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser, vorzunehmen.

Hinweise:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes i.V.m. § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe landliche Festsetzung Nr. 15.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

7.1 Repräsentationsgrün „1“

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt grüner anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je 10 bis 15 lfm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 m² Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.
- In diesen Flächen sind Zierbäume bis zu einer Gesamthöhe von 15 m je Baugrundstück zulässig. Stoppeln sind in diesen Flächen nur zulässig, wenn der gemäß Satz 1 festgesetzte Mindestanteil von 50 % zusammenhängender Grünfläche gewährleistet ist, Gassen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind hier unzulässig.

7.2 Grundstücksrandeinfriedung „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinfriedung“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je volle 100 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 m² Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.
- Notwendige Feuerwehrrundfahrten sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

7.3 Grünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche

Innerhalb der überbaubaren Fläche ist möglichst in Nähe zur Robert-Bosch-Straße eine Grünfläche von mindestens 1.600 m² nach den Bestimmungen nach Festsetzung 7.1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche kann auf mehrere Teilflächen aufgeteilt werden.

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

8.1 Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen. Bei Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe Nr. 10). Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß und mit einer Mindestentfernung von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Die Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegen Wurzelwuchs nach geltender technischer Norm zu treffen.

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

8.2 Seltliche Hecken- und Einfriedungen

Zwischen den Gewerbetstätten sind entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzriegel als freiwachsende Hecken mit mindestens 1,25 m Breite je Grundstück anzulegen.

8.3 Begrünung von Stellplätzen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m² groß sein. Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind je 10 Stellplätze durch mindestens 1,50 m breite Pflanzbeete mit Gehölzen und Bäumen zu gliedern und zu bepflanzen.

8.4 Dachbegrünungen

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis 10° sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstanzstärke beträgt 8 cm. Eine Ausnahme hiervon kann erteilt werden, wenn der Ausgleich stattdessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Ausgleichsmaßnahmeverordnung (AAV) vorzunehmen.

Hinweise:

Extensive Dachbegrünung wird nach der AAV mit 19 Wertpunkten bewertet.

8.5 Fassadenbegrünungen

Ungliedernde, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen.

8.6 Artenliste

Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.

9.1 Laubbäume 1. Ordnung

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

9.2 Laubbäume 2. Ordnung

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus padus - Traubeneiche
- Malus domestica - Äpfel
- Malus sylvestris - Wildbirne
- Prunus communis - Weidapfel
- Sorbus domestica - Spierling
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

9.3 Sträucher

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Comus mas - Kornelkirsche
- Comus sanguinea - Roter Hainthorn
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Eucalyptus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa rubiginosa - Wildrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Empfohlene Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm, mit Ballen

9.4 Kletterpflanzen

- Clematis vitalba i.S. - Waldrebe (in Sorten)
- Hedera helix - Efeu
- Lonicera caprifolium - Gelbblät
- Parthenocissus i.S. - Wilder Wein (in Sorten)
- Rosa i.S. - Kletterrosen (in Sorten)

10. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b. BauGB)

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gemäß DIN 18201: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

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 angemessene Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

11. Gebäudegestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune bis schwarze Dachbedeckungen zulässig; glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

Fassaden von Gebäuden über 14 m Gebäudehöhe dürfen nicht mit glänzenden, spiegelfinden oder glatten Materialien verkleidet werden. Sehr helle oder grelle Farben (z.B. Rotweiss) sind grundsätzlich unzulässig.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt-Hinweisschilder an den Haupteingängen zum Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen, Firmenbeschriftungen etc. müssen sich in Umfang, Werkstatt, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.
- beleuchtete Werbeanlagen oberhalb von 14,00 m über Gelände.

Es wird empfohlen, auf beleuchtete Werbeanlagen auf der Gebäudenordseite zu verzichten.

13. Einfriedungen

Zulässig sind nur transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen jeweils bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel Grundstückszufahrten, Straßeneinfriedungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

14. Niederschlagswasserverwendung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) wiederverwenden. Alternativ kann das Niederschlagswasser versickert werden.

Hinweis:

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuauflage) vorzunehmen. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

15. Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Naturlandlampen oder andere insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Eine Außenbeleuchtung oberhalb von 14,00 m über Gelände ist unzulässig.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

16. Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSOg unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSOg).

17. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu erteilen.

18. Baugrund / Grundwasser / Bodenverunreinigungen

Es wird empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grund- und Schichtwasserstände durchzuführen. Auf mögliche hohe Grundwasserstände wird ausdrücklich hingewiesen.

Für den Planbereich selbst liegen keine Informationen zu Boden- oder Grundwasseruntersuchungen, Altflächen oder Altlasten vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Bodenerdraum ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Aufgrund einer außerhalb des Planbereichs bekannten Altfläche ist die vorgenannte Behörde bei allen Eingriffen in das Grundwasser (z.B. auch Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen) zu informieren bzw. das Vorgehen abzustimmen.