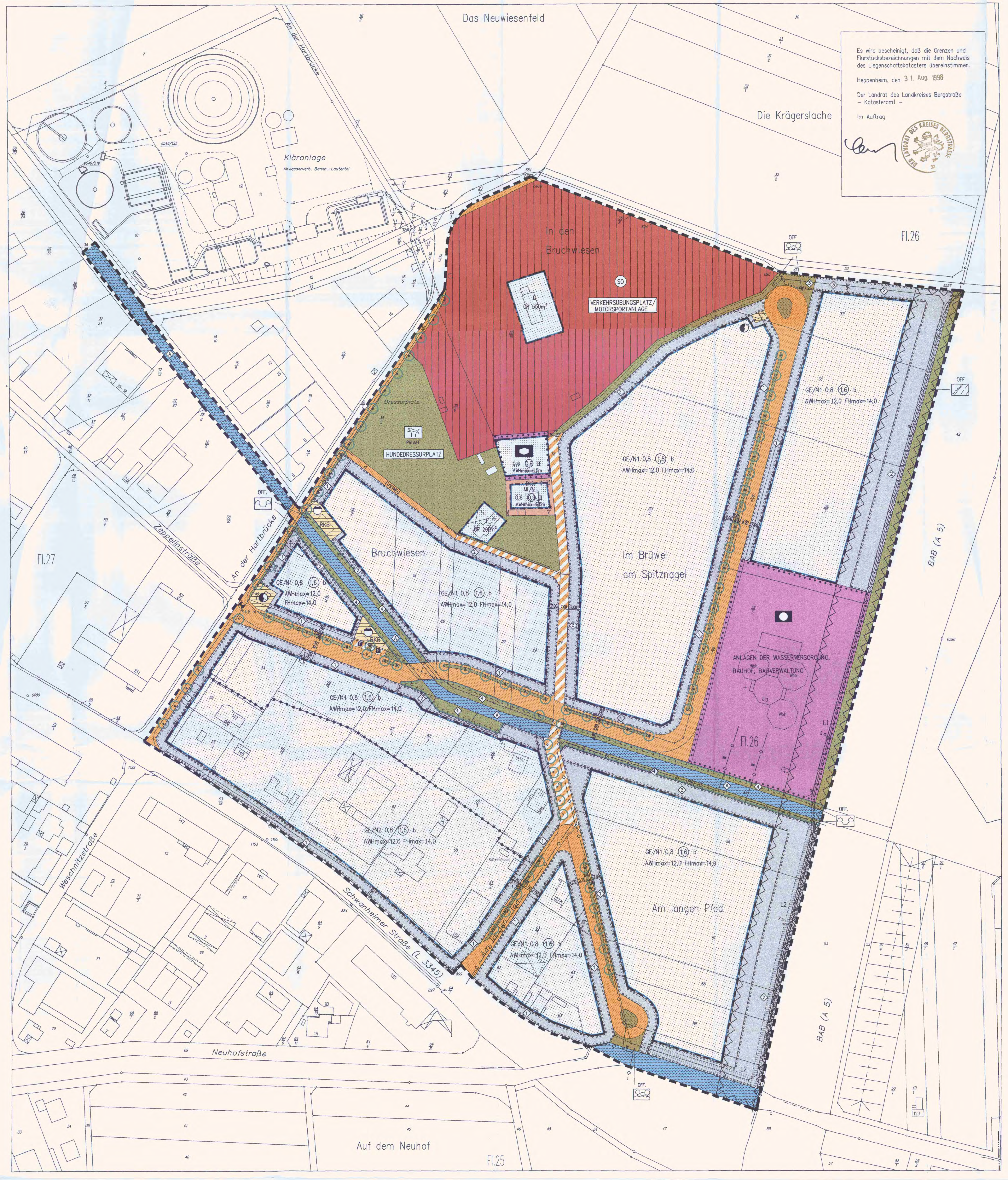


FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)

- MI/N – MISCHGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(5) UND § 1(6) BauNVO)
- GE/N – GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) Nr. 2, § 1(5) UND § 1(6) BauNVO)
- SO – SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSÜBUNGSPLATZ/MOTORSPORTANLAGE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)

- 0,8 – GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16(3) NR. 1 i.V.m. § 19(1) BauNVO)
- (1,6) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16(2) NR. 2 i.V.m. § 20(2) BauNVO)
- GR 200 m² – MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 16(3) NR. 1 BauNVO)
- II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(3) NR. 2 BauNVO)
- FHmax – FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(3) NR. 2 BauNVO)
- AWHmax – AUSSENWANDHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(3) NR. 2 BauNVO)

BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9(1) NR. 2 BauGB)

- b – BESONDERE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23(3) BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(1) NR. 5 BauGB)

- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN HIER: NICHTSESSHAFTENWOHNEN
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 11 BauGB)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FUSSWEG
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH/WOHNWEG
- VERKEHRSBEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN ALS BESTANDTEIL DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9(1) NR. 12, 14 BauBG)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
- ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER HIER: FLÄCHEN FÜR REGENKLÄRBECKEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9(1) NR. 13 BauBG)

- W – WASSERLEITUNG
- N – NACHRICHTENKABEL

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 15 BauGB)

- OFF. – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG:
- GEHÖLZGRUPPE
- GRABENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHE
- LÄRMSCHUTZPFLANZUNG
- RAD- UND GEHWEG INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE (EMPFEHLUNG)
- PRIVAT – PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG:
- HUNDEDRESSURPLATZ

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9(1) NR. 16 BauGB)

- WASSERFLÄCHE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) NR. 20 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- (4) – GRABENBEGLEITENDE GEHÖLZPFLANZUNG
- (A) – BESEITIGUNG DER SOHLBEFESTIGUNG

ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) NR. 25 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- (1) – REPRÄSENTATIONSGRÜN/EINGANGSBEREICH
- (2) – GRUNDSTÜCKSRANDEINGRÜNUNG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- (3) – ERHALT DER SCHILFBESTÄNDE
- ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9(1) NR. 10 BauGB)
- BRÜCKE
- RKB – GEPLANTES REGENKLÄRBECKEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG HIER: ABGRENZUNG DER ART DER NUTZUNG
- 94,8 m – HÖHENBEZUGSPUNKT ÜBER NN.
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- 2 m – LEITUNGSRECHT L 1
- 7 m – LEITUNGSRECHT L 2

0 10 20 40 60 100 m

M 1:1000

(4310ERC1 bc/ck 109x85 31.8.1998)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9(1) BauGB i. V. m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO) MI/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind nach § 1(5) BauNVO insbesondere:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO) GE/N 1

Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8(3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die in Festsetzung 9.1 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden. Wohnnutzung ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser,

Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.

Nicht zulässig sind nach § 1(5) und § 1(6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung.

1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO) GE/N 2

Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8(3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die in Festsetzung 9.1 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.. Wohnnutzung ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerhäuser,
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe, wenn sie unmittelbar von der Schwanheimer Straße (L 3345) aus erschlossen werden und wenn sie nach Art der Nutzung charakterisiert sind durch den Handel mit Waren des langfristigen Bedarfs (z.B. Holzmarkt, Fliesenfachgeschäft). Einzelhandelsbetriebe, die Artikel des kurzfristigen Bedarfs führen, sind hier nicht zulässig.

Nicht zulässig sind nach § 1(5) und § 1(6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung.

1.4 Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. § 9(1) Nr. 24 BauGB

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 oder TA-Luft i.d.F.v. 27.02.1986 abzuleiten.

1.5 Sondergebiet "Verkehrsübungsplatz / Motorsportanlage" (§ 11(1) und (2) BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 11(2) BauNVO:

- Verkehrsübungs- und Trainingsflächen für Kraftfahrzeuge

  Zulässig sind hier tagsüber allgemeine Übungsfahrten sowie Fahrten zum Sicherheitstraining mit straßenzugelassenen PKW's und Motorrädern.
- sonstige technische Anlagen für das Kfz-Training,
- Verwaltungs- und Vereinsgebäude,
- Garagen und Werkstättengebäude.
- Flächen für Motorsportveranstaltungen wie z.B. Kart-Slalom-Rennen, Trial-Geschicklichkeitsrennen, Super-Moto-Rennen, Autoslalom.

  Zulässig sind hier Motorsportveranstaltungen für Go-Karts (4-Takt-Karts und ca. 120 ccm im Rennbetrieb), für Moto-Cross-Motorräder (Trial-Motorräder) sowie für straßenzugelassene PKW und Motorräder. Die Anzahl der Wettkampfveranstaltungen - ohne Trainingszeiten - ist auf max. 18 Kalendertage im Jahr beschränkt. Sämtliche Motorsportveranstaltungen sind nur tagsüber in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

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

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhenbeschränkungen ist die Höhe 94,8 m ü. N.N.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach.

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; Technische Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen sind hierin eingeschlossen.

2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a(4) Nr. 3 BauNVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Auf den mit „b" festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 (1) BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
Die Einzelgebäude oder Gebäudegruppen können ohne Abstandsfläche auf den Nachbargrenzen errichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen / Verkehrsbegleitende Grünstreifen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitende Grünstreifen" festgesetzten Fläche sind bei Sicherstellung der festgesetzten Baumstandorte notwendige Grundstückszufahrten zulässig; ebenso sind öffentliche Stellplätze zulässig. Es ist jeweils sicherzustellen, daß die Baumscheiben mindestens 6 qm umfassen. Auf die Festsetzungen 12.1 und 12.2 wird verwiesen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO auf den Grundstücksflächen nur eingeschränkt wie folgt zulässig.

In den als „Flächen für Repräsentationsgrün" mit der Ziffer „1" festgesetzte Flächen sind Stellplätze nur als Ausnahme zulässig, wenn 50 % dieser Fläche als zusammenhängende Grünfläche mit Bäumen angelegt wird. Garagen sind hier nicht zulässig.

In den als „Flächen für Grundstücksrandeingrünung" mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.

7. Private Grünfläche, hier: Hundedressurplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der als private Grünfläche, hier: Hundedressurplatz festgesetzten Fläche sind Sport- und Spielflächen für die Hundedressur zulässig.

In der als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen, sofern sie der Nutzung des Hundedressurplatzes dienen, zulässig. Hierzu zählt auch ein Vereinsheim.

Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen, sofern sie der Hundedressur dienen, bis 9 qm Grundfläche und 3 m Höhe zulässig.

8. Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

8.1 Leitungsrecht L 1

Die mit L 1 bezeichneten Flächen mit einer Gesamtbreite von 2,00 m - gemessen von Leitungsmitte je 1,00 m nach beiden Seiten - sind zugunsten der HEAG (Hessische Elektrizitäts-AG) Darmstadt zur Führung eines Nachrichtenkabels (Lichtwellenleiterkabel) zu belasten.

8.2 Leitungsrecht L 2

Die mit L 2 bezeichneten Flächen mit einer Gesamtbreite von 7,00 m sind zugunsten des Wasserwerkes der Stadt Bensheim bzw. des Wasserbeschaffungsvebandes Riedgruppe Ost zur Führung von Wasserversorgungsleitungen zu belasten.

9. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

9.1 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 Wärmeeinheit zu erwarten ist.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen an Wohnungen im Gewerbegebiet sowie immissionsempfindlichen Räumen

Für nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Gewerbegebiet sind in allen immissionsempfindlichen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräume) Schallschutzfenster nach der erforderlichen Schallschutzklasse mit schallgedämmter Dauerlüftung vorzusehen - gemäß VDI-Richtlinie 2719.

Dies gilt auch für andere immissionsempfindliche Räume (z.B. Büroräume etc.) im Plangebiet.

Eine entsprechende Grundrißgestaltung ist erforderlich:
Wohn- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Bei allen Wohnungen und immissionsempfindlichen Räumen im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Die Anhaltswerte für den Innengeräuschpegel dürfen gemäß VDI-Richtlinie 2719 den mittleren Maximalpegel für:

- Schlafräume nachts 35 - 40 dB(A)
- Wohnräume tagsüber 40 - 45 dB(A)
- Büroräume tagsüber 40 - 45 dB(A)

nicht überschreiten.

Die Einhaltung der mittleren Maximalpegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wohnnutzung ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.

Auf den unmittelbar entlang der BAB A 5 liegenden Gewerbegebietsbereichen (östlich des Haupterschließungsstücks und östlich des Mischgebietes) sind darüber hinaus gemäß § 1(4) und (7) BauNVO keine Wohnräume mit zu öffnenden Fenstern zur BAB hin zulässig. Es dürfen lediglich Nebenräume, Naßräume, Küchenräume, Treppenhäuser, Büroräume o. ä. untergebracht werden.

II. FESTSETZUNGEN auf Grundlage des Grünordnungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 HeNat sowie § 8 a (1) BNatschG

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

11.1 Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

11.2 Niederschlagswasserbehandlung

Überschüssiges Niederschlagswasser aus Zisternen bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und über ein getrenntes Leitungsnetz in den Mittelgraben zu leiten.

Für alle Grundstücke des Geltungsbereiches, die nördlich der Nordgrenze des Tiefsammelbehälters liegen, ist die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden oder Rinnen) zur oberflächigen Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen; für die übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich ist die Versickerung als Alternative zur Ableitung in den Mittelgraben zulässig.

Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Fußwegen sowie von öffentlichen Stellplätzen ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

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 in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 19.

11.3 Entnahme der Sohlbefestigung

Die Sohlbefestigung des Mittelgrabens - im Plan mit „A" festgesetzt - ist zu beseitigen. Im Bereich der Dammkrone und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen - im Plan mit Ziffer „4" festgesetzt - sind abschnittsweise Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Im Bereich der Einleitestellen des Regenwasserkanals ist die Sohl- bzw. Böschungsbefestigung als Schutz vor Erosion (Auskolkung) zu erhalten bzw. neu herzustellen.

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

Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze, überwiegend aus folgenden Artenlisten zu verwenden:
Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

12.1 Bäume

Bäume		kleiner Baum/Obstbaum	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Betual pendula	- Birke	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Juglans regia	- Walnuß	Malus sylvestri	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus communis	- Wildapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling
Tilia spec.	- Linde		
Prunus avium	- Vogelkirsche		

lokale Mostobstsorten, z.B.:
Beerbacher Tafelapfel
Odenwälder Kurzstiel

Für die zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

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

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

12.2 Straßenbäume

Die innerhalb der „Verkehrsbegleitenden Grünstreifen" festgesetzten Baumreihen sind entlang eines Straßenabschnittes aus Bäumen 1. Ordnung aus nur einer Art gemäß Festsetzung 12.1 zu pflanzen.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten um maximal 5 m abgewichen werden.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

12.3 Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher		Heckenpflanzen	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Acer campestre	- Feldahorn
Coryllus avellana	- Hasel	Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus mona	- Weißdorn	Cornus mas	- Kornelkirsche
Euonimus europaeus	- Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Ligustrum vulgare	- Liguster		
Prunus spinosa	- Schlehe		
Rosa canina	- Hundsrose		
Rosa rubiginosa	- Weinrose		
Sambucus nigra	- Schw. Holunder		
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Für die zu pflanzenden Sträucher werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

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

12.4 Stellplätze

Pro 4 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 qm groß sein.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.1 Flächen für Repräsentationsgrün

Die mit der Ziffer „1" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, hier: „Fläche für Repräsentationsgrün" sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In einem Mindestabstand von 12 m, bezogen auf die Gesamtfläche, sind Bäume gemäß Festsetzung 12.1 zu pflanzen und extensiv zu unterhalten.

Zulässig sind Zufahrten bis zu einer Breite von 7 m; je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

13.2 Flächen für Grundstücksrandeingrünung

Die mit der Ziffer „2" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: „Fläche für Grundstücksrandeingrünung" sind zu mindestens 80 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen gemäß Festsetzung 12 zu verwenden.

13.3 Dachbegrünungen

Die Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratüberdeckung 0,1 m). Die folgende Artenauswahl ist richtungsweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzarten enthalten oder geringfügig variieren bzw. ergänzt werden. Komplettsysteme bzw. Samenmischungen sollten der Artenliste weitgehend entsprechen.

Kräuter			
Achillea millefolium	Schafgarbe	Salvia pratensis	Wiesensalbei
Anthemis tinctora	Färberkamille	Sanguisorba minor	Wiesenknopf
Anthyllis vulneraria	Wundklee	Saponaria officinalis	Seifenkraut
Aster amellus	Kalkaster	Saxifraga granulata	Knöllchen Steinrech
Camp. rotundifolia	Glockenblume	Sedum acre	Scharf. Mauerpfeffer
Centaurea scabiosa	Skab. Flockenbl	Sedum album	Weiß. Mauerpfeffer
Dianthus carthus	Karthäusernelke	Silenenutans	Nick. Leinkraut
Echium vulgare	Natternkopf	Teucrium cham	Edelgamander
Galium verum	Echtes Labkraut	Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Hieracium pilosella	Kl. Habichtskraut		
Leucanthemum vul	Margerite	**Gräser**	
Linum perenne	Lein	Lein	Zittergras
Medicago lupulina	Hopfenklee	Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Petrorhagia prolifera	Felsennelke	Bromus tectorum	Dachtrespe
Plantagolan ceolata	Spitzwegerich	Corynephorous canescens	Silbergras
Potentilla argentaa	Silberfingerkraut	Festuca ovina	Schafschwingel
Potentilla erecta	Blutwurz	Koeleria glauca	Rotschwingel
Prunella vulgaris	Gew. Braunelle	Koeleria glauca	Schillergras
Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle	Poa pratensis	Wiesenrispe

Ausnahmen:
Eine Ausnahme von der 100% Dachbegrünung kann erteilt werden, wenn der Ausgleich statt dessen durch andere Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert wird.

13.4 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte, geschlossene Wandöffnungen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen; Stützen von Carports, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken. Es sind überwiegend Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden:

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

14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

14.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: 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 gemäß Festsetzung 12 durchgeführt werden..

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen z.B die Einhaltung eines Abstandes von 2,50 m durch die Versorgungsträger durchzuführen.

14.2 Erhaltung der Schilfbestände

Die Schilfbestände am Nordrand des Gebietes in der im Plan mit der Ziffer „3" gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten und in die Grundstücksrandeingrünung bzw. Gehölzgruppe mit einzubeziehen.

15. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. m. § 8 a (1) BNatschG bzw. § 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan mit den Buchstaben „A" gekennzeichneten und nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und Ersatzmaßnahmen sind sämtlichen Baugrundstücken im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG bzw. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

16. Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 25 ° zulässig.

17. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig:
Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt-Hinweistafel an den Haupteingängen zum Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften, etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, 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;
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche;
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

Innerhalb der 40 m-Bauverbotszone dürfen keinerlei Werbeanlagen (auch Fahnenmaste) errichtet werden.

18. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Undurchsichtige Einfriedigungen, wie z. B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m. Sie sind, soweit möglich, gem. Festsetzung Nr. 13.4 zu begrünen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

19. Niederschlagswasser-Nutzung

Das auf den unbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuauflage) getroffen werden.

Hinweis:
Das überschüssige Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung 11.2 zu verwenden.

20. Oberflächengestaltung

Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege und Platzfläche sowie Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, wassergebundenen Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Platzflächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

21. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE gemäß § 9(6) BauGB

22. Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 40 m zur Bundesautobahn (BAB 5) dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) nicht errichtet werden. Innerhalb der 40-m-Bauverbotszone dürfen keinerlei Werbeanlagen (auch Fahnenmaste) errichtet werden.

Eine Blendung des Verkehrs auf der BAB A 5 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen.

23. Zustimmungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

In einer Entfernung bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 5 bedürfen bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

24. 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 DSchG 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 DSchG).

25. Allgemeine Baugrundbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der breiten ehemaligen Neckaraue mit nun versandeten Neckarläufen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird von einem ehemaligen Neckarbett eingenommen. Hier ist mit bis zu wenigen Metern lehmig schlickigen Landungsablagerungen, teilweise mit Torf, zu rechnen. Es ist teilweise von geringer Tragfähigkeit auszugehen.

Im östlichen Teil ist eine bis zu wenige Meter mächtige Auenlehmdecke von meist mittlere Trägfähigkeit zu erwarten. Darunter steht verbreitet Sand mit wechselnden Kiesanteilen von überwiegend guter Tragfähigkeit an.

Das Grundwasser kann auf 1 - 2 m Flurabstand ansteigen.
Wegen dieses Grundwasserspiegels sind bei Kellergründungen die Sohlplatten mit den Kelleraußenwänden zu wasserdichten Wannen zu verbinden.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

Im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bensheim kann hierzu ergänzend eine Baugrunderkundung zum Baugrundaufbau eingesehen werden.

STADT BENSHEIM

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 26.02.1981
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 06.03.1981
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	am 12.02.1998
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 11.04.1998
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.04.1998 bis 25.05.1998
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB	am 09.07.1998

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 04.08.1998

(Siegel: Stadt Bensheim 32)

Born
Erster Stadtrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt.

Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung nach § 11 (3) BauGB in Kraft und ist seit dem - rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Rechtskräftig gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 31.03.2001

(Siegel: Stadt Bensheim 32)

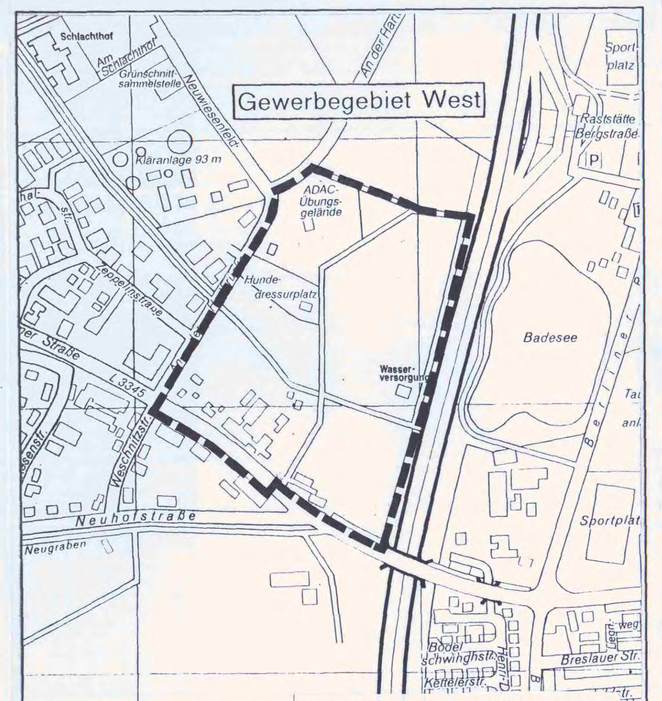
Born
Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand Januar 1998)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändertdurch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletztgeändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881 -A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

ÜBERSICHT M 1:6000



006-31-002-2975-004-W23B-00

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "NÖRDLICH DER SCHWANHEIMER STRASSE" BW 23 B

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt Telefon (06151)9950-0 Fax (06151)995022