

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.10.1998

Bekanntmachung des Aufstellungs- und Änderungsbereiches gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 27.11.1998

Beschluss des Vorentwurfes und der Bürgerbeteiligung am 18.03.1999

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger vom 08.03.1999 bis 16.04.1999

Nach Prüfung der fristgerechten eingegangenen Anregungen und Bedenken

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.05.1999

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.01.2000

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2000 bis 10.03.2000

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 18.05.2000

Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 06.02.2003

Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2003

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 06.02.2003

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

Bensheim, den 18.02.2003



Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 17.02.2003

Bensheim, den 18.02.2003

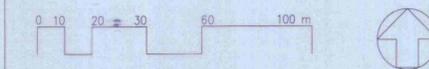


Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 17.02.2003

STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN BW 44 "EHMALIGES AUTOBAHNOHR"



M 1:1000

006-31-002-2975-004-W44-00



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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

GE/N GEBWERBEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 8 BAUNVO I.V.M. § 1(4) NR. 2 § 1(5) UND § 1(6) BAUNVO)

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

0,8 (GRUNDLAGENZAHLE § 10(1) NR. 1 I.V.M. § 10(1) BAUNVO)

GHmax **GERÄUHLICHE ALS HOCHTRENZE** (§ 10(3) NR. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9(1) NR. 2 BAUGB)

b **BESONDERE BAUWEISE** (§ 22(4) BAUNVO)

BAUGRENZE (§ 23(3) BAUNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 11 BAUGB)

— STRASSENBEDECKUNGSFLÄCHE

— BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

— STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 15 BAUGB)

— ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) NR. 20 UND 25 BAUGB)

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) NR. 25 BAUGB)

— ZWECKBESTIMMUNG

— REPRÄSENTATIONSGRÜN/ENGANGSBEREICH

— GRUNDSTÜCKSRANDUMGRENZUNG

— GRUNDSTÜCKSRANDUMGRENZUNG MIT VERKEHRSEINSCHRÄNKUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9(1) NR. 19 BAUGB)

— GRNZE DES KRÄULICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9(1) BAUGB)

— MIT LUTUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9(1) NR. 21 UND § 9(1) BAUGB)

— 2 LICHTMETER-KABEL (HEAD)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Artenliste
Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.

11.1 Laubbäume 1. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia spec. - Linde
Prunus avium - Vogelkirsche

11.2 Laubbäume 2. Ordnung
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche
Malus domestica - Apfel
Malus sylvestris - Wildäpfel
Pyrus communis - Wildapfel
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus aucuparia - Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:
- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 18 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

11.3 Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weissdorn
Eunotium europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schliehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa rugosa - Weinrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Empfohlene Pflanzgröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 80 / 100 cm, mit Ballen

11.4 Kletterpflanzen
Clematis vitiflora i.S. - Waldrebe (in Sorten)
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Gelblatt
Parthenocissus i.S. - Wilder Wein (in Sorten)
Rosa i.S. - Kletterrose (in Sorten)

11.5 Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung
Die folgende Artenauswahl ist richtungweisend. 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 Anemone tinctoria Antithyllis vulneraria Aster amellus Campanula rotundifolia Centauria scabiosa Dianthus carthus Echium vulgare Galium verum Hieracium pilosella Leucanthemum vul Linum perenne Medicago lupulina Petrorhaga proflera Plantagolana ceolata Margarite Lein Hopfenklee Felseneiwe Spitzweigerich	Schafgarbe Färbekamille Wundklee Kalkaster Glockenblume Skab. Flockenbl Kartäusermelke Natternkopf Echtes Labkraut Kl. Habichtskraut	Salvia pratensis Sanguisorba minor Saponaria officinalis Saxifraga granulata Sedum acre Sedum album Silenentanus Teucrium cham Thymus serpyllum	Wissensabel Wiesenkopfn Seifenkraut Knödelchen Steintrech Schart. Mauerpfeffer Weiß. Mauerpfeffer Nick. Leinkraut Edelgämelander Sand-Thymian
Gräser	Poa pratensis			

III. Bauordnungsgerechtlche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

12. Werbeanlagen
Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 40 m-Bauverbotszone zur BAB 5 (40 m) und B 47 (20 m) unzulässig. Im gesamten Gebiet sind Werbeanlagen, die Blendwirkungen auf die BAB 5 und die B 47 ausüben, unzulässig. Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

13. Einfriedungen
Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßen Lichttraumprofil.

14. Niederschlagswasserverwendung
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wiederzuverwenden. Alternativ kann das Niederschlagswasser entsprechend Festsetzung Nr. 6, 2 verwertet 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.

15. Oberflächengestaltung
Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z. B. Fußwege und Platzflächen sowie PKW-Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, wasser-gebundene Wegeböden oder sonstige wasserdrainierende Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

16. Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke
Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Eine Blendung des Verkehrs auf der BAB 5 und der B 47 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit Blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blendeln oder Jalousien zu versehen. Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

19. Hinweise
Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

17. Lärmschutz
Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

18. Bauverbotszone für Hochbauten
Im Abstand von 40 m zur Bundesautobahn (BAB 5) und 20 m zur Bundesstraße (B 47), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Hinweis: Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 9 Abs 8 FStzG im Einzelfall Ausnahmen von den Verbots zulassen.

19. Zustimmungspflicht gemäß § 9(2) FStzG
Bauliche Anlagen (incl. Anlagen der Außenverbund) längs der Bundesautobahn (BAB 5) in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraße (B 47) bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 9 Abs. 2 FStzG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

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

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 i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE/N) (§ 8 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen nur mit ausschließlich schadstoffarmen, ökologischen Energieversorgungen z. B. Elektro-, Gas-, Biodeselantankstellen
- Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:
- 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(5), (6) und (9) BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten.
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen 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, Meteware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchswaren (Bekleidung)
• Uhren, Schmuck, Lederwaren
• Schuhe
• Neue Medien
• Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
• Büromaschinen, -möbe
• Rundfunk, Fernsehen und phonostatische Geräte
• Gesundheits- und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, Medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien)
• Optische Erzeugnisse
• Nahrungsmittel und Genussmittel
• Elektrotechnische Geräte für den Haushalt
• Spielwaren
• Musikinstrumente
• Antiquitäten
• Holzschutz-, Korb-, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren
• Sportartikel
• Haushaltsgeräte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Höhenbezugspunkt (§ 18(1) BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist 95,25 müNN (Neuau der angrenzenden Erschließungsstraße).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) bis zu einer Höhe von 14 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
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.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.
In den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün/Engangsbereich 1“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2) festgesetzten Flächen sind Stellplätze (incl. der Grundstückszufahrt) ausnahmsweise zulässig, wenn 50 % dieser Fläche als zusammenhängende Grünfläche mit Bäumen angelegt wird.
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.
In folgenden Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig:
- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinguang 2“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3).
- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinguang mit Entwässerungsgraben“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.4).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht
Zur Führung von Nachrichtenkabeln (Lichtwellenleiterkabel) wird innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der HEAG (Hessische Elektrizitäts-AG) Darmstadt festgesetzt.

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

6.1 Emissionsbeschränkungen
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 d F.v. 27.02.1986 abzuwehren.
Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine schiefgefährdenden Emissionen (Staub, Rauch, Dampf) auf den Autobahnverkehr einwirken.

6.2 Feste und flüssige Brennstoffe
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes 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.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)
Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 4 HkNatG)

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

8.1 Sicherung des Oberbodens
Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierung und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

8.2 Versickerung von Niederschlagswasser
Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes Niederschlagswasser (Zatenerüberlauf) ist auf den jeweiligen Grundstücken wahlweise über offene Gerinne, über Rigolen bzw. über ein getrenntes Leitungsnetz in den Entwässerungsgraben westlich der Autobahn zu leiten und dort zu versickern oder mit geeigneten anderen Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systemen) zu versickern.
Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist durch Vorbehandlung zu reinigen. Das vorbehandelte, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist in den Regenwasserkanal zu leiten oder zu versickern.
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 in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 14.

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

9.1 Öffentliche Grünfläche
Die im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist sich selbst zu überlassen und so als ausdauernde Rudefläche zu entwickeln.

9.2 Repräsentationsgrün „1“
Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün/Engangsbereich“ sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:
- Je 12 qm ist ein standortgerechter Laubbäum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11.1 und 11.2 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.
Zulässig sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 16 m je Gewerbegrundstück.

9.3 Grundstücksrandeinguang „2“
Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Fläche für Grundstücksrandeinguang“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:
- Je volle 100 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11.1 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.

9.4 Grundstücksrandeinguang mit Entwässerungsgraben „3“
Die mit der Ziffer „3“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Fläche für Grundstücksrandeinguang“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:
- Die Fläche ist - wenn von der Tiefe her möglich - in einer Tiefe von 8 m als flächiges Gehölzpfanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
- Je volle 100 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11.1 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.
- Der Gehölzfläche vorgelagert ist ein 2 m breiter Saum anzulegen. Dieser ist als extensiv genutzte Wiese über Ansatz einer kräuterreichen Samenmischung oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.
- Innerhalb der Saumfläche ist ein flach gemuldeter Graben in Erdbauweise anzulegen, dessen Sohle auf ca. 94,50 müNN (ca. 0,75 m unter Gelände) liegen soll.
- Er ist abschnittsweise mit Feuchtschilddünen, Seggen und Schilf zu bepflanzen.
- Die Grabensohle ist bis zum Terrassensaum (ca. 94,00 müNN) auszukoffern und durch versickerungsfähigen Mutterboden zu ersetzen.
- Bei der Auswahl der Pflanzen sind Arten entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 11).
Unterhaltungspflege:
Nach Beendigung der Fertigstellungspflege sind die Flächen wie folgt zu unterhalten:
- Heister und Sträucher sind bei Bedarf alle 20 - 25 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hochstämme sind dabei zu sichern.
- Saum, Hochstauden, Seggen- und Schilfbestände sind alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen, einer Folgeverwendung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)
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. 11.).
Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß und mit einer Mindesteinläge von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegen Wurzelneinwuchs nach geltender technischer Norm zu treffen.
Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzten.

10.1 Seitliche Heckeneinfriedungen
Zwischen den Bepflanzungen sind entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzriegel als freistehende Hecken mit mindestens 1,25 m Breite je Grundstück anzulegen.

10.2 Begrünung von Stellplätzen
Pro 6 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein Laubbäum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11.1 und 11.2 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 qm 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.

10.3 Dachbegrünungen
Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis maximal 25° sind zu mindestens 80% entsprechend der Artenliste unter Nr. 11.5 extensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstanzstärke beträgt 10 cm.
Ausnahme:
Eine Ausnahme von der 80% Dachbegrünung kann erteilt werden, wenn der Auftraggeber stattdessen durch andere Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück artfoll und gesichert ist.

10.4 Fassadenbegrünungen
Ungeputzte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit einer Kletterpflanze je angelegtem 5 m Fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen.