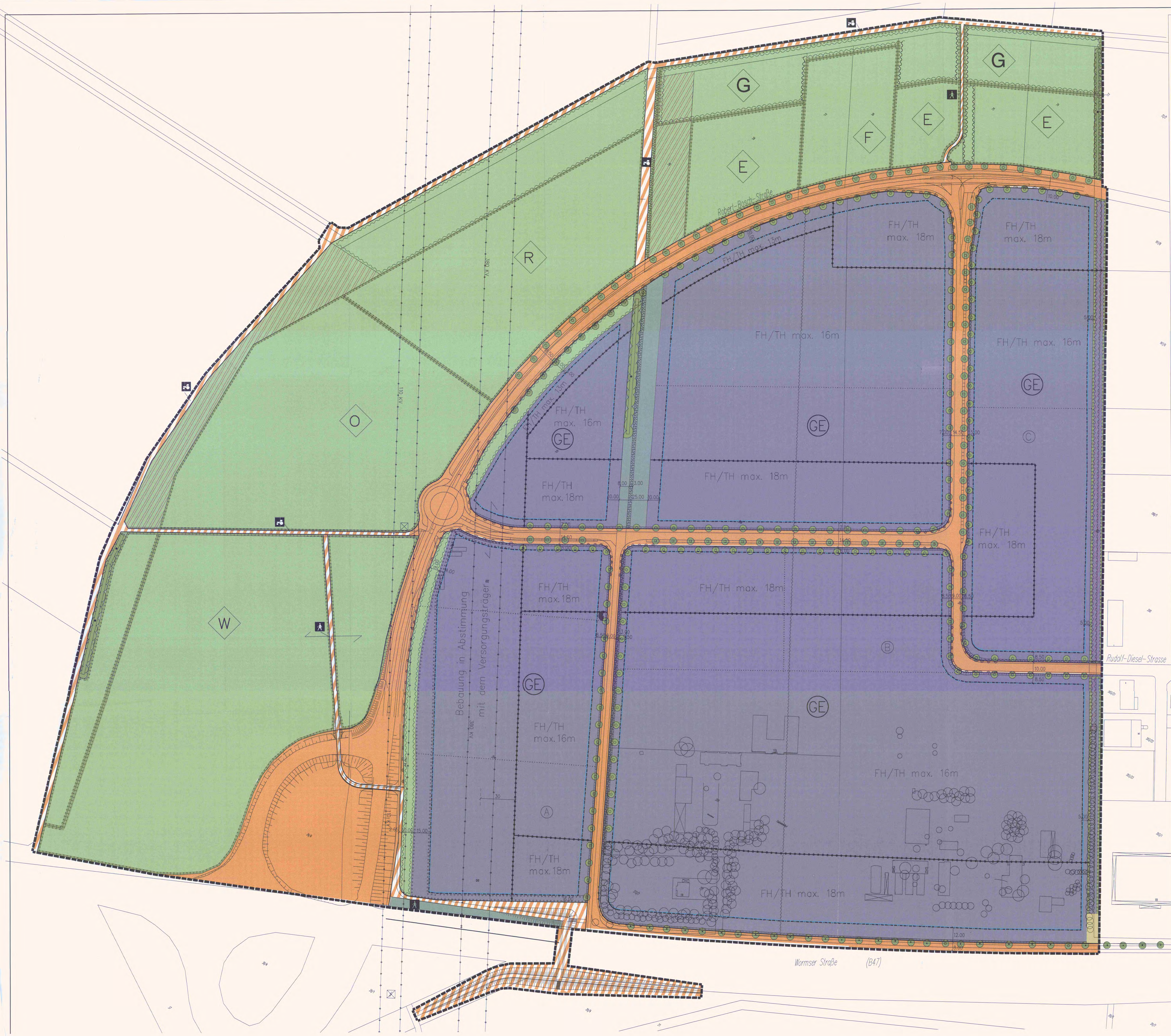


Legende

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

TH — Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
FH — Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise

▬ Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

🟧 Straßenverkehrsflächen
▬ Straßenbegrenzungslinie
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung inkl. Entwässerungsmulden
🚜 Geh-, Rad- und landwirtschaftl. Wirtschaftsweg
🚶 Geh- und Radweg
▾ ▾ ▾ ▾ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

🟨 **Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
◐ Elektrizität
Gas

6. Grünflächen

▩ Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

🟩 Fläche für Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

◇W Maßnahmen (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
W = Überführung Acker in naturnahes Grünland
F = Überführung artenarmes in frisches, artenreiches Grünland
O = Überführung in extensive Streuobswiese
R = Überführung Acker in Feuchtbiotope mit Funktion als Rückhaltebecken (siehe textl. Festsetzung Nr. A8)
E = Erhaltung artenreichen Grünlands

Entwässerungsmulde (§ 9 Abs.1 Nr. 20)
● Standort zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
● zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
● Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) Nr. 25a BauGB)

9. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

10. sonstige Darstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Grenze zwischen den Entwässerungsbereichen
z.B. (A) Bezeichnung des Entwässerungsbereichs
.... vorgeschlagene Grundstücksgrenze
○ Baumbestand
▭ Gebäudebestand
Hochspannungsleitung, oberirdisch
▨ Geschützte Biotope gem. § 23 HeNatG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

1. Zulässig sind:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitanlagen
- Hubschrauberlandeplätze

2. Nicht zulässig sind:
- Tankstellen; Betriebstankstellen sind ausnahmsweise zulässig
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher
- selbständige Lagerplätze

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 10 BauGB sowie § 16 (2) Nr. 1, § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO

1. Die zulässige GRZ wird auf den Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 18 m auf 0,6, auf den Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16m auf 0,7 festgesetzt. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf diese GRZ um 0,1 überschritten werden.

2. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile auf einer Breite von max. 6 m um max. 3 m überschritten werden.

3. Die nicht überbaubare Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen zur Anlage erforderlicher Erschließungsflächen ist zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Fläche zwischen Robert-Bosch-Straße und Baugrenze. Überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

1. Die festgesetzten Höhen (max. Trauf- und Firsthöhe) beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der angrenzenden, das Grundstück erschließenden (anbaufähigen) Verkehrsfläche. Unter Traufhöhe versteht sich die Definition der Wandhöhe nach § 6 (4) HBO.

2. Technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können diese Höhe ausnahmsweise soweit funktional erforderlich überschreiten.

3. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dach-haut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zuge-hörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

4 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

1. Es wird die offene Bauweise nach § 22 (2) festgesetzt. Abweichend davon sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichen Grenzabstand zulässig.

5 NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

1. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden gem. § 14 (1) ausgeschlossen.

6 BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN BEI STELLPLÄTZEN UND GARAGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

1. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer 80 cm starken Substratschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind auf der Tiefgarage gelegene notwendige Befestigungen für Wege, Plätze usw.

2. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen; der Mindestdurchmesser der Baum-scheiben muss 2,5 m betragen. Die Baumbeete sind als offene, nicht befahrbare Vegetationsflächen anzulegen (Sträucher, Wildstauden oder Ansaat einer Gras-Kräuter-Mischung). Bäume und Baumscheiben sind dauerhaft gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

3. Private Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Lkw-Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

4. Eine Ausgestaltung von Stellplätzen als Carports ist nur bei Begrünung mit Rankpflanzen zulässig.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

1. Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.

8 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 (1) Nr. 23 BauGB

1. Flächenbezogene Schallleistungspegel:

Im Gewerbegebiet betragen die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel:

- tags LWA" = 60 dB(A)/m²
- nachts LWA" = 45 dB(A)/m²

In diesen Emissionspegeln sind alle nach TA Lärm '98 gegebenenfalls erforderlichen Zuschläge für die Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit der Betriebsgeräusche enthalten.

9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB

1. Auf öffentlichen Grünflächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Ergänzend sind Bäume I. und II. Ordnung in lockerer Verteilung als Solitär oder in kleinen Gruppen zu pflanzen, Unterpflanzungen und Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei der Bepflanzung sind überwiegend Pflanzen der beigefügten Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.
Entwässerungsmulden zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ZUR ERHALTUNG VON STRÄUCHERN UND BÄUMEN

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Erhaltung geschützter Gehölzbestände (nachrichtliche Übernahme)

Die im Plan als besonders geschützte Biotope gem. § 23 HENatG dargestellten Gehölzbestände (Hecke am östlichen Gebietsrand, Grabenparzelle, sowie nördlich und westlich der Robert-Bosch-Straße) sind dauerhaft in ihrer heutigen Form zu erhalten. Zulässig sind hier nur bestanderhaltende Pflegemaßnahmen; Heister und Sträucher sind bei Bedarf alle 20 - 25 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen, Hochstämme sind dabei zu sichern.

1. Niederschlagswasserbehandlung

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 AWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.
Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A138 anzulegen und zu unterhalten.
Im Bereich der Baugrundstücke mit geeigneten Bodenverhältnissen (Entwässerungsbereich A der Planzeichnung) ist über eine mind. 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht oberflächig zu versickern. Als Überlauf ist eine Verbindung zur Versickerungsmulde westlich der Robert-Bosch-Straße herzustellen. Von Bereichen mit für die Versickerung nicht geeigneten Böden ist das Niederschlagswasser am östlichen Gebietsrand (Entwässerungsbereich C) oberflächig in den vorhandenen Entwässerungsgraben einzuleiten und den Flächen in der Altneckarschlinge für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zuzuführen. Aus funktionalen Gründen sind Verschiebungen der Grenzen der Entwässerungsbereiche zulässig.
Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.
Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.
In den als "Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" dargestellten Bereichen sind flachgemuldete, vielgestaltig modellierte Regenretentionsbecken in Erdbauweise zu errichten. Die Vegetation ist in Abhängigkeit der zukünftigen Wasserstände als Feuchtstauden-, Großseggen- und Schilfbestände über Sukzession und Initialpflanzung zu entwickeln und durch gruppenweise Pflanzung von Feuchtgebüschen zu ergänzen.

2. Maßnahmenflächen

In Ergänzung der Erhaltung vorhandener Gehölz- und Grünlandbestände wird für die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB im Geltungsbereich abgegrenzten Flächen folgendes festgesetzt:

Erweiterung Retentionsbecken
Im Bereich der mit R in Raute bezeichneten Ackerflächen ist ein flach gemuldetes, vielgestaltig modelliertes Regenretentionsbecken in Erdbauweise zu errichten. Die Vegetation ist in Abhängigkeit von den zukünftigen Wasserständen als Feuchtstauden-, Großseggen- und Schilfbestand über Sukzession und Initialpflanzung zu entwickeln und durch gruppenweise Pflanzung von Feuchtgebüschen sowie durch standortgerechte Gehölzpflanzungen normaler Standorte, insbesondere auch zum Ausgleich von Eingriffen in geschützte Gehölzbestände, zu ergänzen. Die Detaillierung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zum wasserrechtlichen Antrag.

Neuanlage Streuobstwiese
Im Bereich der mit O in Raute bezeichneten Ackerflächen ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit einer geeigneten, kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und mit Obsthochstämmen regionaltypischer Sorten zu bepflanzen (Pflanzdichte im Mittel 1 Baum je 100 qm).

Neuanlage Extensivgrünland
Im Bereich der mit W in Raute bezeichneten Ackerflächen ist naturnahes Grünland zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist die Fläche mit einer geeigneten, kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche wird nach der Umwandlung in Grünland extensiv bewirtschaftet. Dafür notwendige Einrichtungen und Anlagen sind bei Bedarf im südlichen Drittel der Fläche zulässig.

Pflege und Entwicklung von Extensivgrünland
Im Bereich der mit E in Raute bezeichneten Grünlandflächen ist artenreiches Grünland zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Dafür notwendige Einrichtungen und Anlagen sind bei Bedarf im südlichen Drittel der Fläche zulässig.

Neuanlage Extensivgrünland
Im Bereich der mit F in Raute bezeichneten artenarmen Grünlandbestände sind in artenreiches Grünland zu überführen und extensiv zu bewirtschaften. Dafür notwendige Einrichtungen und Anlagen sind bei Bedarf im südlichen Drittel der Fläche zulässig.

Aufweitung Graben
Im Bereich der mit G in Raute bezeichneten Grundstücksflächen werden in einer Grundstückstiefe von maximal 6 m Grabenaufweitungen vorgenommen für die Retention, die Versickerung und die Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers aus den gewerblichen Flächen.

Herstellung Feldhecke
Im Bereich der mit H in Raute bezeichneten Grundstücksfläche wird eine Feldhecke durch Pflanzung standortgerecht-heimischer Gehölze und gelenkte Sukzession entwickelt. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

3. Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungbereiches kompensierbarer Eingriffe werden externe Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB im Bereich des Erlachbogens, südlich der B 47, festgesetzt. Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen wird in einem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Die gem. § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den nicht für gewerbliche Zwecke genutzten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtli-chen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

5. Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 i.V.m. § 87 (2) 4 HBO zu sichern und fachgerecht zu lagern (nicht befahrbare Mieten, max. 2 m Höhe und 4 m Breite). Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; FLÄCHEN MIT BINDUNGEN ZUR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

1. Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind nach Möglichkeit zu erhalten, in das Bebau-ungskonzept zu integrieren und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

2. Die Grundstücksfreiflächen im Gewerbegebiet sind ökologisch wirksam so zu gestalten, dass - unbeschadet der sonstigen Festsetzungen - ein durchschnittlicher Biotopwert von mindestens 8,5 Punkten pro qm Grundstücksfläche erreicht wird.

Der Nachweis über die Einhaltung der Mindeststandards ist im Rahmen des Freiflächenplanes zu führen; die zulässigen, möglichen Maßnahmen sind dabei wie folgt anzurechnen:

Baumpflanzung I. Ordnung, einheimisch, standortgerecht:	93 Pkte/St.
Baumpflanzung II. Ordnung, einheimisch, standortgerecht:	31 Pkte/St.
Sonst. Laubbaumpflanzung, standortgerecht:	26 Pkte/St.
Freiwachsende Laubgehölzhecke, überwiegend einheimisch, standortgerecht, Länge mind. 10 m, Breite mindestens 5 m:	25 Pkte/St.
Extensiv zu pflegende Wiesenflächen, Versickerungsmulden:	21 Pkte/qm
Naturnah gärtnerisch gestaltete Bereiche:	20 Pkte/qm
Überbaute Flächen mit extensiver Dachbegrünung:	19 Pkte/qm
Wildkräuter/heimische Bodendecker/bepflanzte Baumscheiben und sonstige gärtnerisch gestaltete Bereiche:	14 Pkte/qm
Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung (Ansichtfläche):	13 Pkte/qm
Wasserdurchlässige, begrünte Beläge, Fugenanteil > 10%:	7 Pkte/qm
Offene Gerinne zur Ableitung von Niederschlagswasser:	6 Pkte/qm
Gebäude, Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Fugenanteil > 10 %), ohne Kanalanschluss	6 Pkte/qm
Gebäude, vollständig versiegelte Erschließungsfl. mit Kanalanschluss:	3 Pkte/qm

3. Zur Fassung des öffentlichen Straßenraums sind auf privaten Flächen entlang der Straßen und Wege Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandort ist in geringem Maße verschieblich. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen ist aufgrund der besonderen Standortverhältnisse im Straßenraum sowie aus gestalteri-schen Gründen je Straßenzug nur eine Art zu verwenden. Zur Pflanzung sollten vorwiegend folgende Arten verwendet werden (Pflanzgröße: Hochstamm, Stamm-umfang 18 / 20):

- o Acer platanoides i.S.
- o Gleditsia triacanthos "Skyline"
- o Pyrus calleryana "Chanticleer"
- o Robinia pseudoaccacia "Monophylla"
- o Sophora japonica "Regent"
- o Tilia intermedia "Pallida"
- o Tilia cordata

Die Abstandsflächen der Baugrundstücke entlang der Robert-Bosch-Straße sowie am öffentlichen Grünzug sind je Grundstück in einer Breite von mind. 5 m durch Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung als zusammenhängende extensiv gepflegte Wiese anzulegen und mit Bäumen im Abstand von max. 15 m und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste (soweit dies die Funktion der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt) zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind ohne den Einsatz von Düngemitteln extensiv zu unterhalten und jährlich einmal im September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, einer Folgeverwendung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen. Zur Pflanzung sollten vorwiegend folgende Arten verwendet werden (Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18 / 20):

- o Acer platanoides i.S.
- o Gleditsia triacanthos "Skyline"
- o Pyrus calleryana "Chanticleer"
- o Robinia pseudoaccacia "Monophylla"
- o Sophora japonica "Regent"
- o Tilia intermedia "Pallida"
- o Tilia cordata

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

ARTENLISTEN

Bei nicht weiter detaillierten Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden:

Bäume

Großbaum

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

kleiner Baum

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche
Malus domestica - Apfel
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus domestica - Speierling
Erlen
Weiden
Rosskastanien

Pflanzgröße:
Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 / 18
kl. Baum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16

Sträucher

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

Pflanzgröße:
verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

12. GEBIETE MIT BESCHRÄNKUNGEN DER NUTZUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE

§ 9 (1) 23 BauGB

1. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden gas- oder staubförmigen Geruchs- oder Schadstoffemissionen ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft (Ableitung von Abgasen, idF vom 27.2.1986) abzuleiten.

2. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Aus-nahme Heizöl EL, im gesamten Gebiet unzulässig. Es sollen Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Sonstige 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.

B ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) und (4) HBO

1 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

1. Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in 3 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

2. Als Einfriedungen sind, wo notwendig, in Hecken oder Gehölzen geführte Zäune und leichte Stahlgitterkonstruktionen zulässig.

2 AUSSENBELEUCHTUNG

1. Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind UV-arme, bzw. UV-freie Lampen zu verwenden (Natriumdampflampen o.ä.).

3 DACHFORM UND -NEIGUNG, MATERIALIEN ZUR DACHEINDECKUNG

1. Faserzement, Kupfer, Blei und Zink sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung der Hauptdächer (Firstlänge mind. 70 % der gesamten Dachlänge) nicht zulässig.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 UMSETZUNG DER PFLANZMASSNAHMEN

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan zur Nachvollziehbarkeit der Einhaltung der grünordnerischen Bebauungsplanvorschriften einzureichen. Die Vorschriften zur Freiflächengestaltung sind bis zur Anzeige der Baufertigstellung zu erfüllen und bei der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. In Ausnahmefällen kann eine jahreszeitlich bedingte Fristverlängerung gewährt werden.

2 ALTLASTENFUNDE

Altlastenfunde sind unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium in Darmstadt anzuzeigen.

3 BODENFUNDE UND DENKMALSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen

4 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 gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu errichten.

5 GRÜNDUNG DER BAUKÖRPER

Im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, RP Darmstadt, April 1999 sind die langfristigen Bewirtschaftungsabsichten wie folgt festgelegt: der zukünftige Mittelwert des Grundwassers (Richtgrundwasserstand) soll sich im Baugebiet Stubenwald auf 92,50 m üNN einpendeln, also sich um 0,5 m gegenüber der Sondierung erhöhen. Unter Berücksichtigung des Grundwassergefälles von rd. 0,5 o/oo und klimatischer Schwankungen von rd. ± 0,70 m werden die maximalen Grundwasserstände folgendes Niveau erreichen:

Lage	Geländehöhe müNN	max.GW-Stand m üNN
SW-Ecke Baugebiet	95,00	93,50
Robert-Bosch-Straße (NW)	94,00	93,00

Bei einer Erreichung dieser Bewirtschaftungsziele sind alle Gebäudeunterkellerungen mit einer weißen Wanne auszustatten.

6 NUTZUNG VON BRAUCHWASSER

Unbelastetes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser zur Freiflächenbewässerung oder Toilettenspülung weiterverwendet werden. Als Richtwert für die Bemessung des erforderlichen Zisternenvolumens wird ein Bedarf von 3 m³ je 100 m² Dachfläche angenommen. Nicht auffangbares Niederschlagswassser kann als Überlauf der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
2. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß des Bebaungsplanes gemäß § 2 Abs. 1BauGB durch die Stadtverordnetensammlung	am 24.06.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschusses gemäß §2 Abs. 1BauGB	am 24.07.1999
BILLIGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	am 15.02.2001
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	am 10.03.2001
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	am 19.03.2001 bis 20.04.2001
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenden Anregungen und Bedenken	
SATZUNGSBESCHLUß durch die Stadtverordnetensammlung gemäß § 10 BauGB	am 30.08.2001

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

Bensheim, den 03. SEP 2001

Stadt Bensheim 32

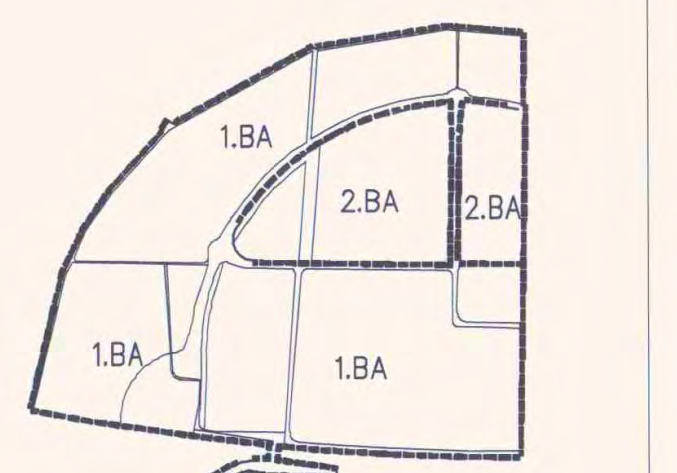
Born
1.Stadtrat, Born

RECHTSKRÄFTIG
durch Bekanntmachung gemäß §' 10 BauGB
(BauGB 1998)

am 29. SEP. 2001

Stadt Bensheim 32

Born
1.Stadtrat, Born



M 1: 1000
0 10 20 40 60 100

Stadt Bensheim

STADTPLAN
Skoupil
SKOUPIL
Sandbergstrasse 65
D-64285 Darmstadt

Baugebiet Stubenwald (BW45)
- Bebauungsplan -

Plan:
Maßstab: 1: 1000
Bearbeitet: SKO
Gezeichnet: ROS
Datum: 19.07.2001
Projekt: 11222

Stadt Bensheim
Bensheim, den

Stadtplan Skoupil
Darmstadt, den

006-31-002-2975-004-W45-00