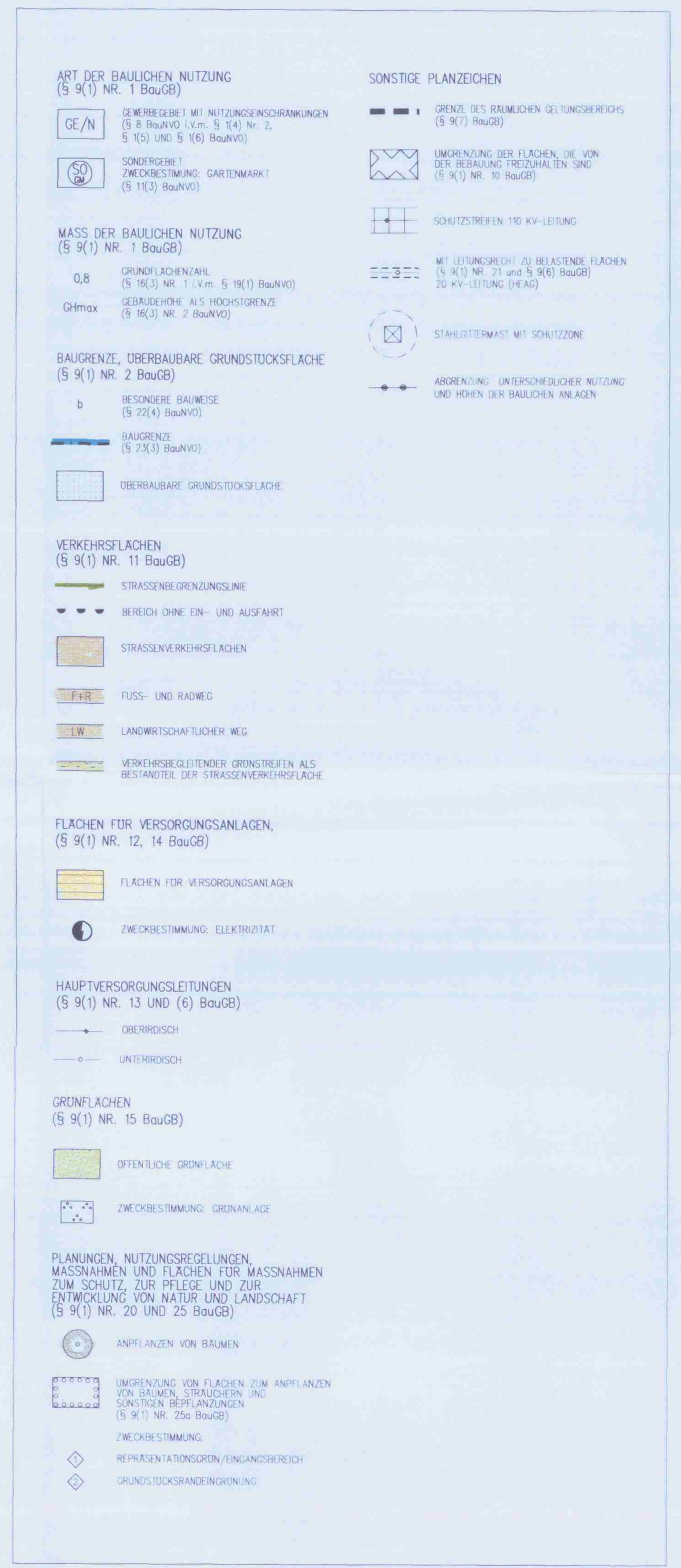
FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gem. § 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 (§ 8 BauNVO) GE/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- 2 Wohnungen je Betrieb (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, 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(5), (6) und (9) BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen 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, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung),
  - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe,
  - Bücher, Zeitschriften, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
  - Büromaschinen, -möbel,
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
  - Gesundheit und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, Medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien),
  - Optische Erzeugnisse,
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte),
  - Sportartikel, Spielwaren,
  - Musikinstrumente,
  - Antiquitäten.

Sondergebiet für Gartenmarkt (§ 11(3) BauNVO) SO GM

Allgemein zulässig sind alle Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Gartenmarktes erforderlich sind, inklusive Nebeneinrichtungen.

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

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18(1) BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist 95,50 m über NN (mittleres Niveau 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 Gebäudehöhe von 12 m kann ausnahmsweise für Technikaufbauten um maximal 2 m überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen 30 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

3. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung

Im Bereich des 30 m breiten Schutzstreifens (15 m beidseits der Mittellinie) der 110 kV-Leitung dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die eine Höhe von 97,30 m über NN nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind in Abstimmung mit der RWE Energie auch höhere bauliche Anlagen zulässig.

Im Bereich der Schutzzone um den Stahlgittermast, in einem Radius von 15 m (gemessen vom Mastmittelpunkt) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, welche die Zugänglichkeit des Mastes verhindern oder erschweren. Weiterhin sind bauliche Anlagen nicht zulässig, wenn sie die Standfestigkeit des Mastes beeinträchtigen können (z.B.: Anschüttungen des Mastfußes oder künstliche Hohlräume unterhalb der Geländeoberfläche).

Bauliche Anlagen, die die Zugänglichkeit kurzfristig gewährleisten (z.B.: Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Stellplätze für Fahrräder) sind zulässig.

Die o.g. Beispiele von baulichen Anlagen sind nicht abschließend. Welche baulichen Anlagen errichtet werden können, ist mit der RWE Energie im Einzelfall abzustimmen. (siehe hierzu auch Hinweis Nr. 21)

4. 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.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 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/Eingangsbereich 1" (siehe textliche

Festsetzung Nr. 11.2) 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 „Grundstücksrandeingrünung 2". (siehe textliche Festsetzung Nr. 11.3).
  Ausnahmsweise können in dem Bereich am westlichen Rand des Sondergebiets Gartenmarkt Abweichungen von dieser Festsetzung zugelassen werden, um notwendige Stellplätze für den Gartenmarkt unterzubringen.

In den Bauverbotszonen der BAB A5 und B 47 sind bauliche Anlagen gemäß § 14(1) BauNVO unzulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG zulässig.

In den übrigen Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO uneingeschränkt zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Zur Führung der 20 kV-Kabel wird innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ein Leitungsrecht zu Gunsten der HEAG (Hessische Elektrizitäts-AG) Darmstadt festgesetzt.

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

7.1 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 i.d.F.v. 27.02.1986 abzuleiten.

Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine sichtgefährdenden Emissionen (Staub, Rauch, Dampf) auf den Autobahnverkehr einwirken.

7.2 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 Wärmeeinheit zu erwarten ist.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die nach § 8(3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet sind in allen immissionsempfindlichen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräume, Aufenhaltsräume) Schallschutzfenster nach der erforderlichen Schallschutzklasse mit schallgedämmter Dauerlüftung vorzusehen - gemäß DIN 4109 -.

Dies gilt auch für Aufenhaltsräume in Wohnungen und andere immissionsempfindliche Räume (z.B. Büroräume) im gesamten Plangebiet.
Eine entsprechende Grundrissgestaltung ist erforderlich:
Wohn- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Auf den unmittelbar entlang der Bundesautobahn A 5 liegenden Gewerbegebietsbereichen bis zu einem Abstand von 100 m zur BAB sind darüber hinaus gemäß § 1(4) und (7) BauNVO keine Wohnräume und Aufenhaltsräume mit zu öffnenden Fenstern zur BAB hin zulässig.

Es dürfen zur BAB und zur B 47 hin lediglich Nebenräume, Nassräume, Küchenräume, Treppenhäuser, Büroräume o. Ä. untergebracht werden.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 wird auf die in Hinweis Nr. 22 aufgeführten Lärmpegelbereiche hingewiesen; ferner wird auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Begründung Kap. 4.5 verwiesen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit 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 HeNatG

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

10.1 Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

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 Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist durch Vorbehandlung zu reinigen 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 in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich.
Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 17.

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

11.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage

Die als Grünanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist wie folgt zu bepflanzen:

- Die festgesetzten Bäume sind zu pflanzen.
- Mindestens 25 % der Fläche ist mit freiwachsenden Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Es dürfen maximal 5 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.
- Mindestens 50 % der Fläche sind als Kräuterrasen herzustellen. Alternativ zulässig sind andere biotopwirksame Strukturen wie Teiche, Sukzessionsflächen u.Ä.

Unterhaltungspflege
Kräuterrasen darf bis zu 4 x jährlich gemäht werden.

11.2 Repräsentationsgrün „1"

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

- Je 10 bis 15 lfdm der als zusammenhängende Grünfläche anzulegenden Fläche, ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 14.1 und 14.2 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.

11.3 Grundstücksrandeingrünung „2"

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

- Je volle 100 qm Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 14.1 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.

Für die „Fläche für Grundstücksrandeingrünung" entlang des westlichen Randes des SO/GW gilt davon abweichend, dass Stellplätze ausnahmsweise zulässig sind.

12. 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. 14).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge 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 Wurzeleinwuchs 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.

12.1 Seitliche Heckeneinfriedungen

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

12.2 Begrünung von Stellplätzen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 14.1 und 14.2 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 zu bepflanzen.

12.3 Dachbegrünungen

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis maximal 25° sind zu mindestens 70% entsprechend der Artenliste unter Nr. 14.5 extensiv zu begrünen.

Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

Ausnahme:
Eine Ausnahme von der 70% Dachbegrünung kann erteilt werden, wenn der Ausgleich statt dessen 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 Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vorzunehmen.
Die seitlichen Heckeneinfriedungen (Festsetzung Nr. 12.1), Begrünung von Stellplätzen (Festsetzung Nr. 12.2) und Fassadenbegrünungen (Festsetzung 12.4), sind hierbei anzurechnen.
Hinweis:
Extensive Dachbegrünung wird nach der AAV mit 19 Wertpunkten bewertet.

12.4 Fassadenbegrünungen

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

12.5 Verkehrsbegleitender Grünstreifen

Die im Plan festgesetzte Baumreihe ist aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung aus nur einer Art zusammenzusetzen. (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 12).

Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße ist mit niedrigen Sträuchern heimischer Arten und/oder Wildstauden zu unterpflanzen. Im Bereich von Einfahrten kann der Baumstreifen unterbrochen werden.
Die notwendigen Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung und von Bewuchs oberhalb einer Höhe von 70 cm (bezogen auf die Fahrbahnachse) freizuhalten.

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

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

Endwuchshöhe im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Bäume und Sträucher innerhalb des Schutzstreifens (b = 30,0 m) der 110 kV-Hochspannungsfreileitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind in Abstimmung mit der RWE Energie auch höhere Bäume und Sträucher zulässig.

Das Entfernen und Kurzhalten von Bäumen und Sträuchern ist zulässig, so weit sie in den Schutzstreifen der oben genannten Hochspannungsfreileitung hineinragen.

14. Artenliste

Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.

14.1 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

14.2 Laubbäume 2. Ordnung

Acer platanoides i.S.	- Spitzahorn
Carpinus betulus i.S.	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Malus domestica	- Apfel
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne
Robinia pseudoacacia	- Akazie
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche

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

14.3 Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn	Euonimus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche	Hypericum calcinum	- Johanniskraut
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Coryllus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Cytisus scoparius	- Ginster	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Deutzia hybrida	- Rosen-Deutzie	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Deutzia kalmiiflora	- Kalmien-Deutzie		

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

14.4 Kletterpflanzen

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)

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

15. 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.

16. 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 ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

17. Niederschlagswasserverwendung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wiederzuverwenden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser entsprechend Festsetzung Nr. 10.2 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.

18. 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 %, wassergebundenen Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige 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.

19. 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 A 5 und der B 47 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen.

Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr" sind zu beachten.

IV. Empfehlungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

20. Geländeauffüllungen

Es wird empfohlen, die Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 10 m (gemessen vom Grundstücksrand) auf Straßenniveau aufzufüllen. Die restliche Grundstücksfläche kann diesem Niveau angeglichen werden. Die Höhe der Erschließungsstraße variiert zwischen 95,26 und 95,91 m über NN. Sie liegt somit ca. 0,10 m bis 1,20 m über dem jetzigen Geländeniveau.
Das genaue grundstücksbezogene Geländeniveau ist mit dem Erschließungsträger abzustimmen.
(Zur Materialauswahl siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1).

21. Schutzmaßnahmen für die 110 kV-Leitung

- Im 10 m-Schutzbereich um den Mastfuß (Außenkante) sind Niveauänderungen des natürlichen Geländes nur mit schriftlicher Genehmigung des Betreibers zulässig.
- Beim Einsatz von Baggern und Baugeräten unter der Stromfreileitung ist die DIN/VDE 0105 und 0210 gültige Fassung und das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft zu beachten.
- Bauanträge für die in der Nähe der 110 kV-Freileitung geplanten baulichen Vorhaben sind dem Betreiber zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
- Bauliche Anlagen bedürfen einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7

22. Hinweis auf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Dimensionierung des passiven Lärmschutzes

Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die nachfolgenden Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die Festlegung der gemäß Festsetzung Nr. 8. erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sollen im Plangebiet die nachfolgenden Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt werden. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können bei der konkreten Objektplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile ermittelt werden.

Werden diese Lärmpegelbereiche bei der Ermittlung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 zu Grunde gelegt, wird im Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen, dass die Anforderungen an den Schallschutz für Wohnungen und immissionsempfindliche Räume erfüllt sind; auf den gutachterlichen Nachweis des „maßgeblichen Außenlärmpegels" nach DIN 4109 kann dann verzichtet werden. Sind davon abweichende Dimensionierungen des passiven Schallschutzes vorgesehen, so ist für das Baugenehmigungsverfahren der zu Grunde gelegte „maßgebliche Außenlärmpegel" nach DIN 4109 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand Juli 2001)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

STADT BENSHEIM

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 24.06.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 03.07.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 10.07.1999
Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 12.07.1999 bis 13.08.1999
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	am 08.07.1999
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.09.1999
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 18.11.2000
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.11.2000 bis 29.12.2000
Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.03.2001
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB	am 19.05.2001
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB	vom 28.05.2001 bis 08.06.2001
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.08.2001
Beschluß des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.08.2001

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

Bensheim, den 30.08.2001

Born, Erster Stadtrat

Stadt Bensheim 32

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 03.09.2001

Bensheim, den 03.09.2001

Born, Erster Stadtrat

Stadt Bensheim 32

STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN BW 47 "AN DER RIEDWIESE"

JULI 2001 — M 1:1000

006-31-002-2975-004-W47-00

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Mathildenplatz 9, 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0, Telefax (06151)995022