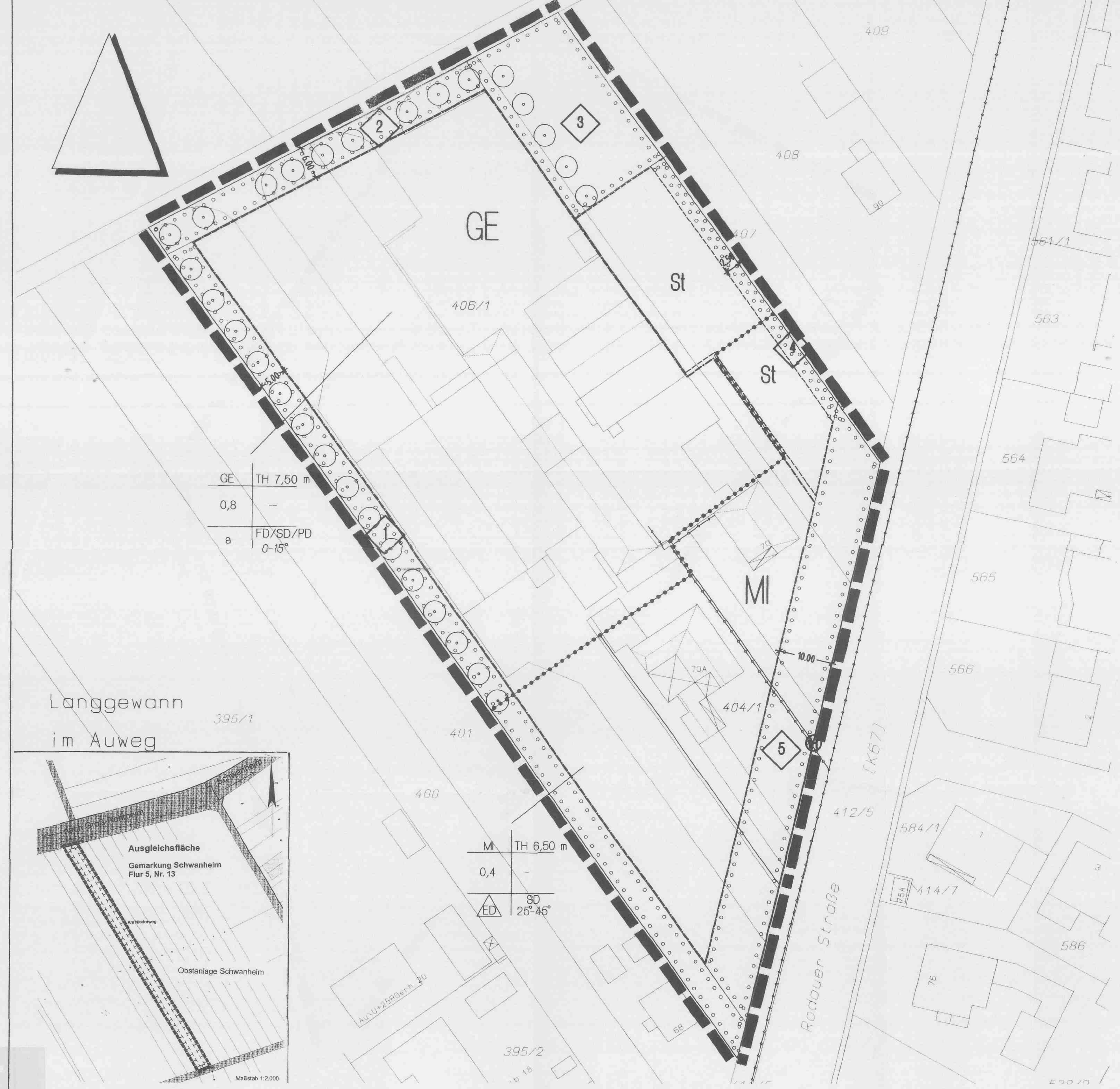


LEGENDE

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (Zahl als Beispiel) (§ 19 BauNVO)

TH 7,50 m — Traufhöhe 7,50 m (Zahl als Beispiel) (§ 16 (3) BauNVO und § 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

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

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

1 — Naturnahe Eingrünungsfläche 1

2 — Naturnahe Eingrünungsfläche 2

3 — Naturnahe Eingrünungsfläche 3

4 — Naturnahe Eingrünungsfläche 4

5 — Vorgartenbereich

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bäume

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Unterirdische Telekommunikationsanlage (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

H — Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)

Festsetzungen zur Gestaltung

SD/FD/PD — Dachform: Satteldach/Flachdach/Pultdach

25°- 45° — Dachneigung: Mindestens 25 Grad bis höchstens 45 Grad (Zahlen als Beispiel)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Traufhöhe
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

I. Planungsrechtliche 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)

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:
- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

2.1. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird für Teile der Grundstücksfläche unterschiedlich festgelegt.

2.2. **Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**
Mischgebiet: 0,4
Gewerbegebiet: 0,8

2.3. **Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)**
Der Höhenbezugspunkt ist im Planteil festgesetzt.

2.4. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
Gewerbegebiet: Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt eine Traufhöhe von 7,50 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
Mischgebiet: Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt eine Traufhöhe von 6,50 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
Mischgebiet: Auf den mit ED festgesetzten Baugrundstücken sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Gewerbegebiet: Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise im Sinne von § 22 (1) und (2) BauNVO mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den folgenden Flächen nur eingeschränkt zulässig:

- In der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche 2“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2) festgesetzten Fläche sind Grundstückszufahrten bis zu 50% der Fläche zugelassen. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.
- In der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Zweckbestimmung „Vorgartenbereich“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.5) festgesetzten Fläche sind die notwendigen Grundstückszufahrten sowie Stellplätze zulässig, wenn 50% dieser Fläche nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 zusammenhängend bepflanzt wird. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.
- In der als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Fläche sind nur Stellplätze zugelassen. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.

Auf folgenden Flächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig:

- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche 1“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1).
- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche 3“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3).
- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche 4“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.4).

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

5.1. **Sicherung des Oberbodens**
Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18300 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

5.2. **Umbau standortfremder Gehölzgruppen**
Die vorhandenen Koniferenbestände aus Blaufichten sind nach und nach in Laubgehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen nach den Artenauswahllisten 13, 14 und 15 umzuwandeln.

5.3. **Niederschlagswasserverwendung und -versickerung**
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. 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 A 138 anzulegen und zu unterhalten.
Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.
Die örtlichen Boden- und Wasserverhältnisse lassen eine dezentrale Versickerung über eine Versickerungsmulde zu. Bei der Ausbildung der dezentralen Versickerungsanlage ist das im Anhang 1 der Begründung aufgeführte Gutachten „Stadt Bensheim, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Flst. Nr. 406/1. Bemessung einer Anlage zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138“ von dem Büro Schwarz & Weber Partnerschaft, Bauingenieure und Chemiker, zu Grunde zu legen.
Abweichend von dem Gutachten Weber & Schwarz wird darauf hingewiesen, dass als Bemessungsgrundlage für die Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser der jemals maximal gemessene Grundwasserspiegel von 92,53 mNN (amtliche Grundwassermessstelle Fehlheim Nr. 01544019) zu Grunde zu legen ist.
Das Niederschlagswasser ist auf dafür geeigneten Flächen, vorrangig jedoch auf der „Naturnahen Eingrünungsfläche 3“ (vgl. Punkt 6.3), zu versickern.
Für die beabsichtigte Niederschlagswasserversickerung ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

5.4. **Ausgleichsmaßnahmen**
Da ein vollständiger Ausgleich für den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches nicht geleistet werden kann, ist eine Öko-Konto-Maßnahme dafür heranzuziehen. Die bereits durchgeführte Maßnahme auf der Parzelle Flur 5, Nr. 13 der Gemarkung Bensheim-Schwanheim, wird mit 8.287 Punkten bewertet. Als Maßnahme erfolgte die Umwandlung einer Obstplantage in eine Streuobstwiese.

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

6.1. **Naturnahe Eingrünungsfläche „1“**
Die mit der Ziffer „1“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche“ ist zu 100% gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Strauch- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen:
- Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch der Artenauswahlliste 15 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in unregelmäßigen Gruppen von 5–9 Stück einer Art pro Gruppe vorzunehmen.
- Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass ein gestufter Aufbau entsteht, wobei die größeren Gehölze entlang der Baugrenze zu pflanzen sind.
- Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 13 und 14 zu verwenden, wobei jeweils nur eine Baumart zu verwenden ist.
- Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume sind in einem Radius von 2,50 m verschiebbar, jedoch soll das Gestaltungskonzept im Grundsatz beibehalten werden.

6.2. **Naturnahe Eingrünungsfläche „2“**
Die mit der Ziffer „2“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche“ ist zu mindestens 50 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Strauch- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen:
- Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch der Artenauswahlliste 15 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in unregelmäßigen Gruppen von 5–9 Stück einer Art pro Gruppe vorzunehmen.
- Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass ein gestufter Aufbau entsteht, wobei die größeren Gehölze entlang der Baugrenze zu pflanzen sind.
- Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 13 und 14 zu verwenden, wobei jeweils nur eine Baumart zu verwenden ist.
- Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume sind in einem Radius von 2,50 m verschiebbar, jedoch soll das Gestaltungskonzept im Grundsatz beibehalten werden.

Zulässig sind Zufahrten zu dem Gewerbegrundstück.

6.3. **Naturnahe Eingrünungsfläche „3“**
Die mit der Ziffer „3“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche“ ist zu 100 % gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie Wiesenflächen wie folgt anzulegen:
- Ein Teil der Gehölzfläche ist als mindestens 3 m breiter Streifen entlang der Baugrenze mit Gehölzen der Artenauswahlliste 15 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass ein gestufter Aufbau entsteht, wobei die größeren Gehölze an der Baugrenze zu pflanzen sind.
- Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 13 und 14 zu verwenden, wobei jeweils nur eine Baumart zu verwenden ist.
- Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume sind in einem Radius von 2,50 m verschiebbar, jedoch soll das Gestaltungskonzept im Grundsatz beibehalten werden.
- Auf der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen der Artenauswahllisten 13, 14 und 15 in Verbindung mit extensiven Wiesenflächen anzulegen.
- Die Fläche steht vorrangig zur Versickerung von Niederschlagswasser nach Ziffer 5.3 zur Verfügung. Die Bepflanzung ist demgemäß anzupassen

6.4. **Naturnahe Eingrünungsfläche „4“**
Die mit der Ziffer „4“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche“ ist zu 100 % gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen wie folgt anzulegen:
- Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch der Artenauswahlliste 15 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in unregelmäßigen Gruppen von 5–9 Stück einer Art pro Gruppe vorzunehmen.

6.5. **Vorgartenbereich „5“**
Die mit der Ziffer „5“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Vorgartenbereich“ ist als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen wie folgt anzulegen:
- Mindestens 50 % der Grünflächen ist mit heimischen Gehölzen der Artenauswahllisten 13, 14 und 15 zu bepflanzen, wobei ein Baum der Artenauswahlliste 14 je 150 qm Grünfläche zu verwenden ist.
- Zuwegungen zu den Garagen und Stellplätzen sind zulässig.
- Stellplätze sind zulässig.
- Der Vorgartenbereich darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Unterhaltungspflege:
Nach Beendigung der Fertigstellungspflege sind die Flächen wie folgt zu unterhalten:
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu entwickeln.
- Zulässig ist das Mulchen der Gehölzpflanzungen, um die Bodenfeuchtigkeit zu erhalten. Unzulässig ist eine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.
- Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis bzw. vor Ort fachlich abzuwägen und außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 1. September bis 15. März durchzuführen.

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

7.1. **Begrünung von Stellplätzen**
Gemäß der „Satzung der Stadt Bensheim über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ sind je 6 Stellplätze ein geeigneter Baum der Pflanzenauswahlliste 13 oder 14 mit einer befestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Es ist nur eine Baumart zu verwenden.

8. Empfehlungen

8.1. **Kletterpflanzen**
Es wird empfohlen am östlichen Fassadenbereich, der im Zuge der Neu- und Umbaumaßnahmen betroffenen Gebäudeteile, Kletterpflanzen gemäß der Artenauswahlliste 16 zu verwenden, wobei je zwei Meter Wandlänge eine Pflanze zu setzen wäre. Für eine Wandfläche sollte jeweils nur eine Art verwendet werden.

8.2. **Extensive Dachbegrünung**
Für die im Zuge der Neu- und Umbaumaßnahmen neu zu errichtenden Gebäudeteile wird eine dauerhafte extensive Dachbegrünung empfohlen. Soweit dies technisch und statisch möglich ist, sollte die extensive Dachbegrünung auch auf bestehende Dachflächen ausgedehnt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

9. Dächer

9.1. **Dachform**
Gewerbegebiet: Für das Gewerbegebiet sind Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig.
Mischgebiet: Für das Mischgebiet sind nur Satteldächer vorgesehen.

9.2. **Dachneigung**
Gewerbegebiet: Für die Dachformen im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0° bis maximal 15° zulässig.
Mischgebiet: Für die Satteldächer im Mischgebiet sind Dachneigungen von mind. 25° bis höchstens 45° zulässig.

9.3. **Dachgauben**
Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2 m beschränkt. Der Mindestabstand zwischen den Gauben wird auf 1,50 m festgelegt. Die Dachgauben müssen von der Traufe einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

9.4. **Dachdeckung**
Es sind nur Dacheindeckungen in dunklen Farbtönen und extensive Dachbegrünung zulässig.

10. Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
Verläuft die Einfriedung jedoch innerhalb einer Gehölzpflanzung (Hecke) darf sie bis 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche als transparent wirkende Einfriedung, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, errichtet werden.

11. Grundstücksfreiflächen

11.1. **Abgrabungen, Aufschüttungen**
Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als flache Böschungen zu gestalten.

11.2. **Mülltonnenabstellplätze**
Mülltonnenabstellplätze im Vorgartenbereich sind gegen Einblicke abzuschirmen.

11.3. **Garagenzufahrten**
Die Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die angrenzenden Grünflächen.

11.4. **Grünflächen**
- Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen.
- Zur Befestigung nicht gärtnerisch angelegter Flächen sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. wassergebundene Decken oder in Sand verlegte Platten und Pflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm zulässig. Beton- oder Bitumendecken sind unzulässig.
- Mindestens 50 % der Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahllisten 13, 14 und 15 zu bepflanzen.

12. Oberflächengestaltung

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Naturnahe Eingrünungsfläche 2“ und „Vorgartenbereich 5“ notwendigen Zufahrten *sowie* der als „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, Zweckbestimmung „Stellplätze“ ausgewiesene Bereich mit Ausnahme der Gehbereiche für den Kundenverkehr sind als teilversiegelte Flächen anzulegen. Zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Die Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die angrenzenden Grünflächen.

III. Artenauswahlliste

Für alle vorher beschriebenen Pflanzmaßnahmen gelten die üblichen Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarschaftsrecht.

13. Bäume, Hochstämme I. Ordnung

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 12 – 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnußbaum

14. Bäume, Hochstämme II. und III. Ordnung

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus domestica (in Sorten)	Apfelsorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis (in Sorten)	Birnensorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

15. Sträucher

2 x verpflanzt, mit einer Mindesthöhe von 100 - 150 cm

Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

16. Pflanzen für Fassadenbegrünung

Selbstklimmende Pflanzen (Kletterhilfe nicht erforderlich):

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen (Kletterhilfe erforderlich):

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana 'Rubens'	Bergrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Glycine

IV. Hinweise

17. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

18. Grundwasserstände

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet zur Zeit mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der damit verbundenen Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrologischen Gutachtens für unerlässlich erachtet.
Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.
Als Bemessungsgrundlage für die Gebäude ist der jemals maximal gemessene Grundwasserspiegel von 92,53 mNN (amtliche Grundwassermessstelle Fehlheim Nr. 01544019) anzusetzen.
Im einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten.

19. Deutschen Telekom AG

Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Der Bauträger wird gebeten, sich mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, TNL Eschborn, Ressort BBN 23, Außenstelle Bensheim, Fehlheimer Str. 85 in 64625 Bensheim in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

20. iesy Hessen GmbH & Co. KG

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Firma iesy Hessen GmbH, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Der Bauträger wird gebeten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung in Frankfurt, Ressort Planung, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

V. Rechtsgrundlagen

1. Hessische Bauordnung HBO
2. Baugesetzbuch BauGB
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung BauNVO
4. Hessisches Naturschutzgesetz HENatG
5. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
6. Hessisches Nachbarschaftsgesetz

Alle Gesetze in den jeweils gültigen Fassungen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 09.03.2000

Entwurfsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung — am 20.06.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 02.07.2002

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB — von 11.02.2002 bis 12.08.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 BauGB Schreiben — vom 27.06.2002; Antwort — bis 12.08.2002

Erneuter Entwurfsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung — am 12.12.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 08.01.2003

Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m.§ 13 BauGB — von 16.01.2003 bis 30.01.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (4) BauGB i. V. m. § 13 BauGB — Schreiben vom 14.01.2003; Antwort bis 30.01.2003

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken:

Beschluss als Ortssatzung
durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB — am 03.04.2003

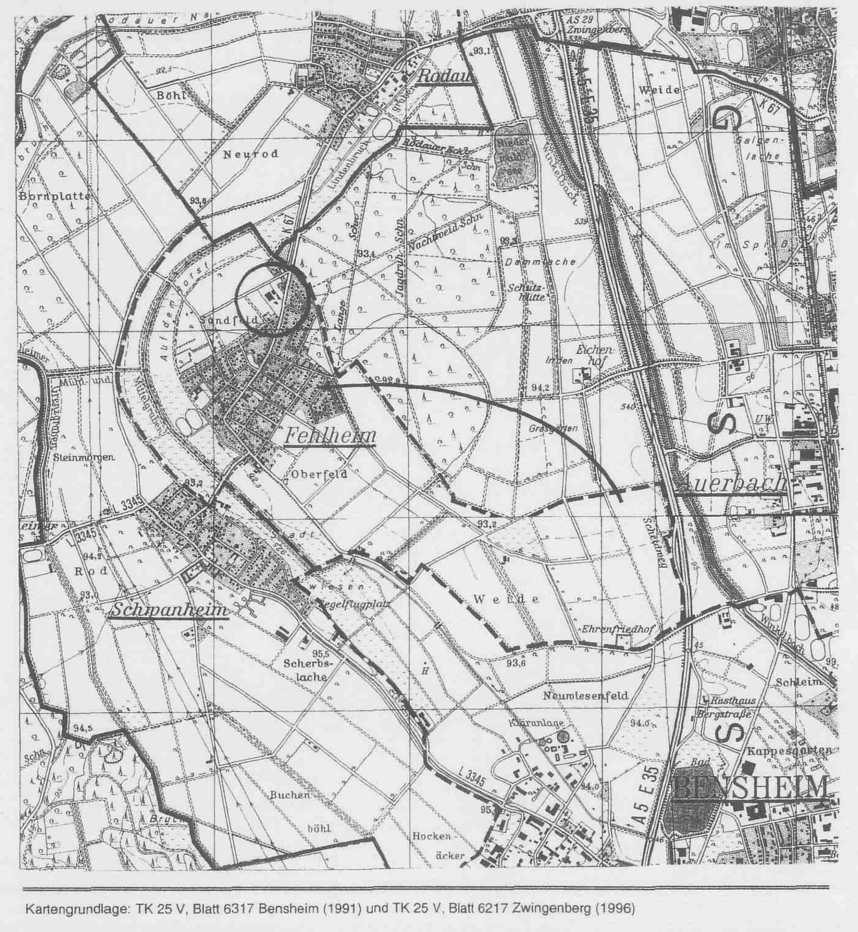
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Bensheim, den 15.08.2003

[Siegel: Stadt Bensheim] [Unterschrift]
Strauch
Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB — am 17.07.2003

[Siegel: Stadt Bensheim] [Unterschrift]
Strauch
Erster Stadtrat



Kartengrundlage: TK 25 V, Blatt 6317 Bensheim (1991) und TK 25 V, Blatt 6217 Zwingenberg (1996)

Stadt Bensheim Bebauungsplan BF 9/ 1. Teilbereich „Langgewann im Auweg“	zeichnung nr.: MEH01-02
maßstab 1 : 500	gez.: 26.09.2000 CK
ersatz für:	006-31-002-2989-004-09-00_1T
ersatz durch:	änd.: 30.10.2002 CK

ingenieurbüro helmut linke
garten- und landschaftsplanung
linke
64560 riedstadt 6 • dresdener str. 2 • tel.: (06158) 72426 • fax.: 73750

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle rechte vor. Ohne genehmigung darf sie weder vervielfältigt oder kopiert noch dritten zugänglich gemacht werden, und sie darf durch den empfänger oder dritte auch nicht in anderer weise missbräuchlich verwertet werden. (DIN 34, Urhebergesetz und andere rechtsnormen)

h/b = 594 / 1450 Nemetschek II