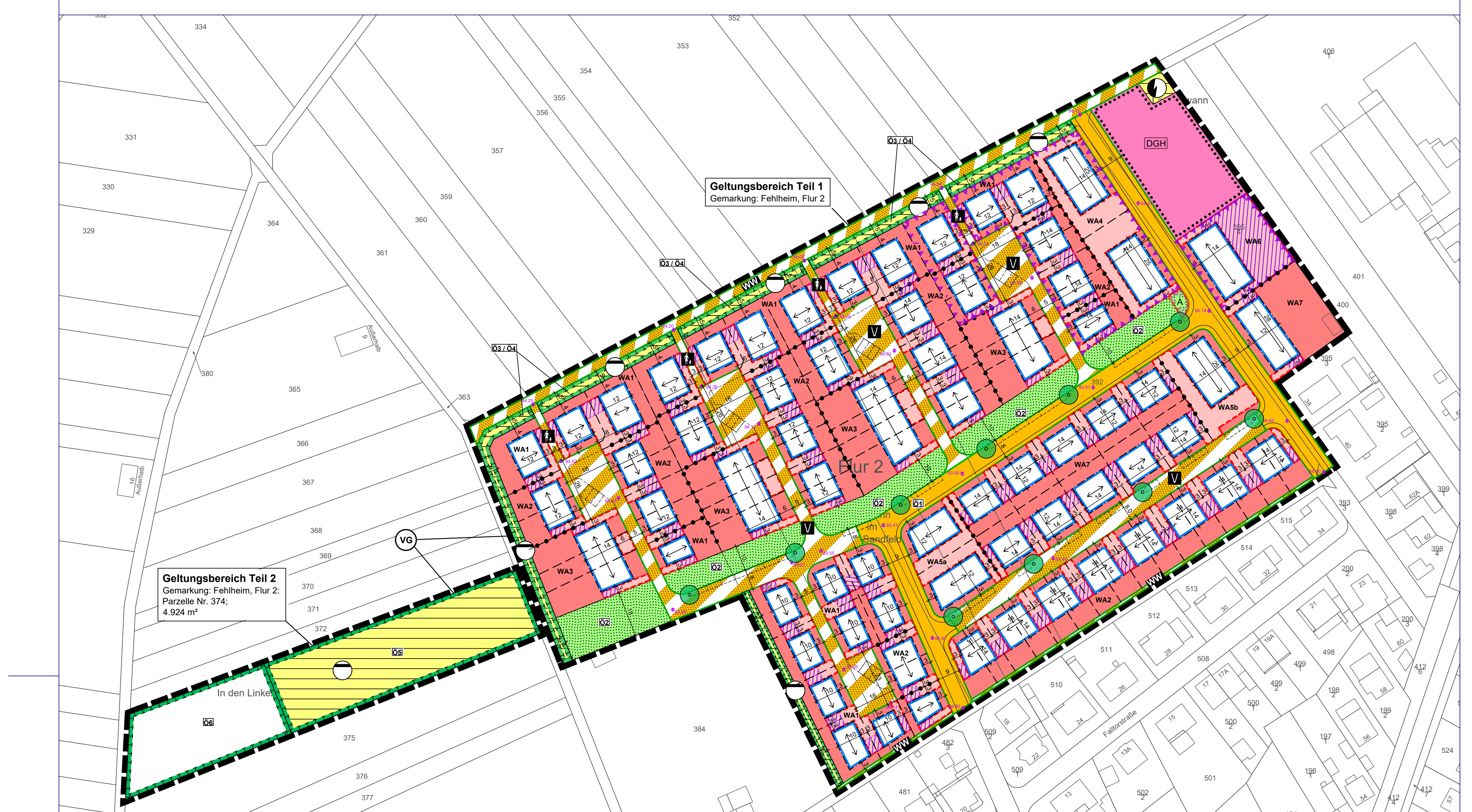
# BEBAUUNGSPLAN "BF 19 - LANGGEWANN" IN BENSHEIM, ORTSTEIL FEHLHEIM



Füllschema der Nutzungsschablone

| Gebietsart | Firsthöhe / Traufhöhe |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachneigung / Dachform |
| Grundstücksfläche | |
| Anzahl der Wohneinheiten | |
| Zahl der Vollgeschosse | |

| WA1 | FHmax= 10,5 m THmax= 6,5 m |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| E o | DN 30°-40° SD |
| min.= 260 m²<br>max.= 600 m² | |
| max. 2 Wo | |
| II | |

| WA2 | FHmax= 10,5 m THmax= 6,5 m |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| D o | DN 35° SD Abweichungen siehe Textfestsetzungen |
| min.= 210 m²<br>max.= 400 m² | |
| max. 1 Wo pro Doppelhaushälfte | |
| II | |

| WA3 | FHmax= 10,5 m THmax= 6,5 m |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| H o | DN 35° SD Abweichungen siehe Textfestsetzungen |
| - | |
| max. 1 Wo | |
| II | |

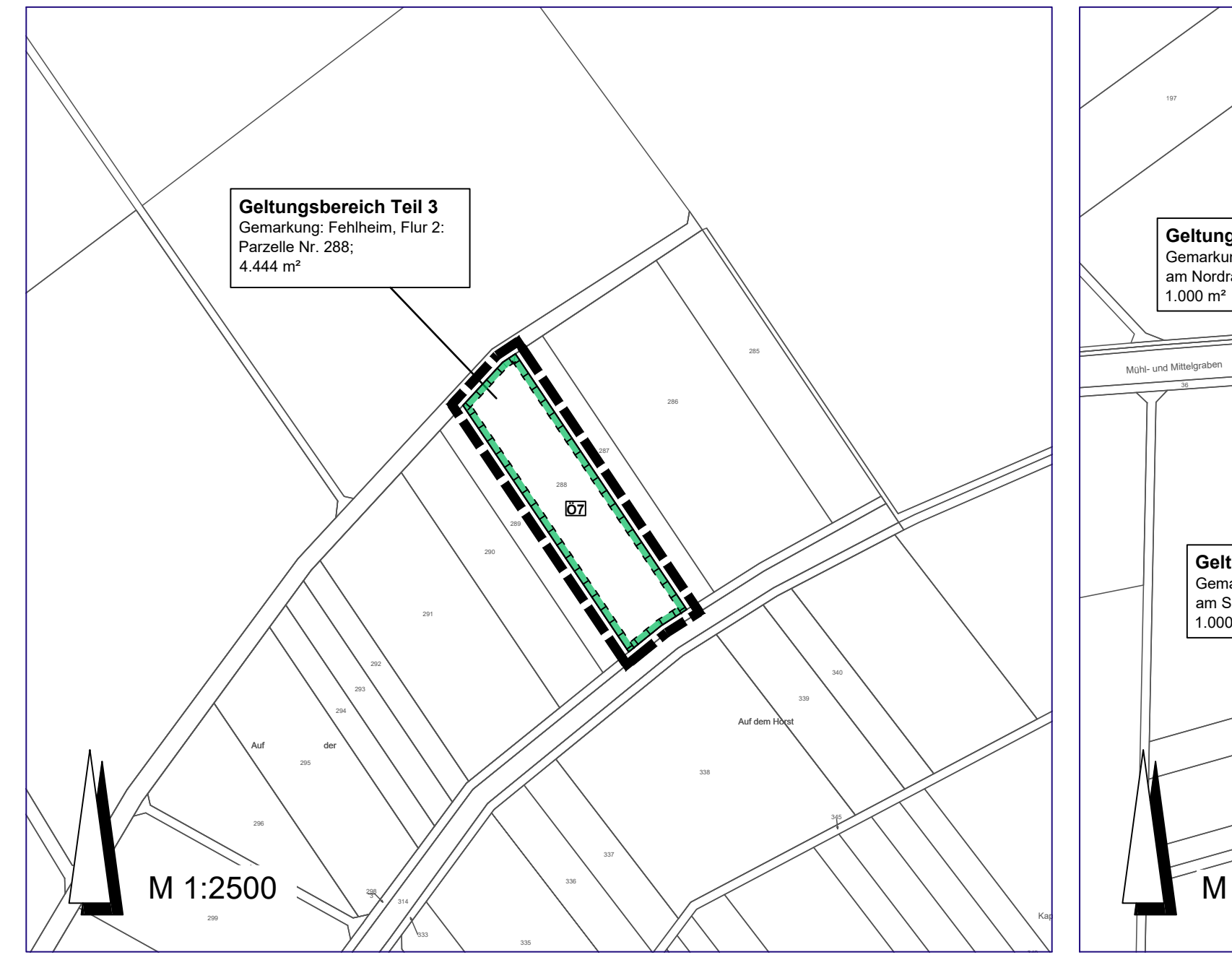
| WA4 | FHmax= 11,1 m THmax= 7,10 m |
|---|---|
| 0,4 | (1,2) |
| o | DN 30°- 40° SD |
| min.= 750 m²<br>max.= 900 m² | |
| max. 9 Wo | |
| III | |

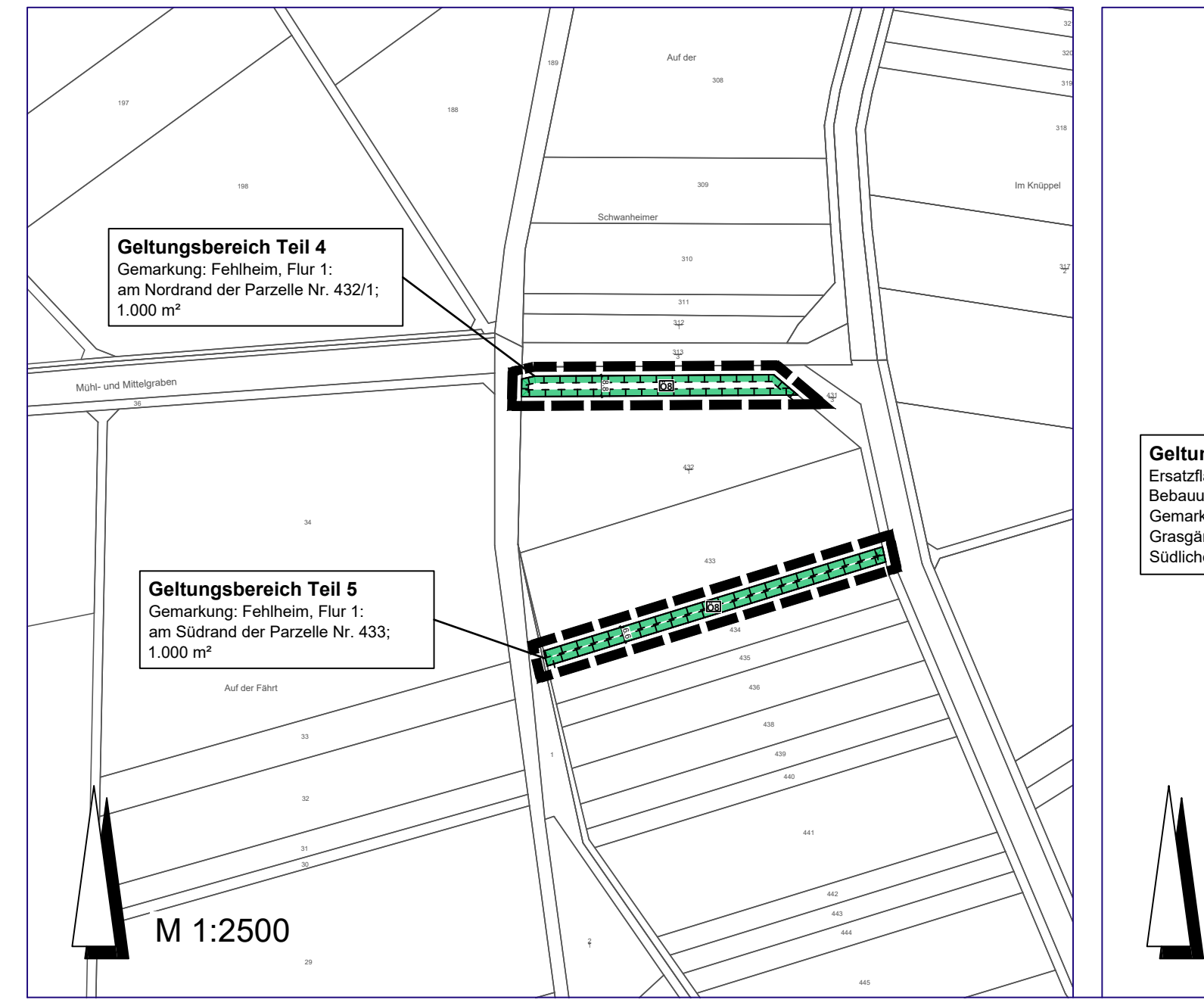
| WA5a | FHmax= 11,1 m THmax= 7,10 m |
|---|---|
| 0,4 | (1,2) |
| o | DN 30°- 40° SD |
| min.= 500 m²<br>max.= 570 m² | |
| max. 6 Wo | |
| III | |

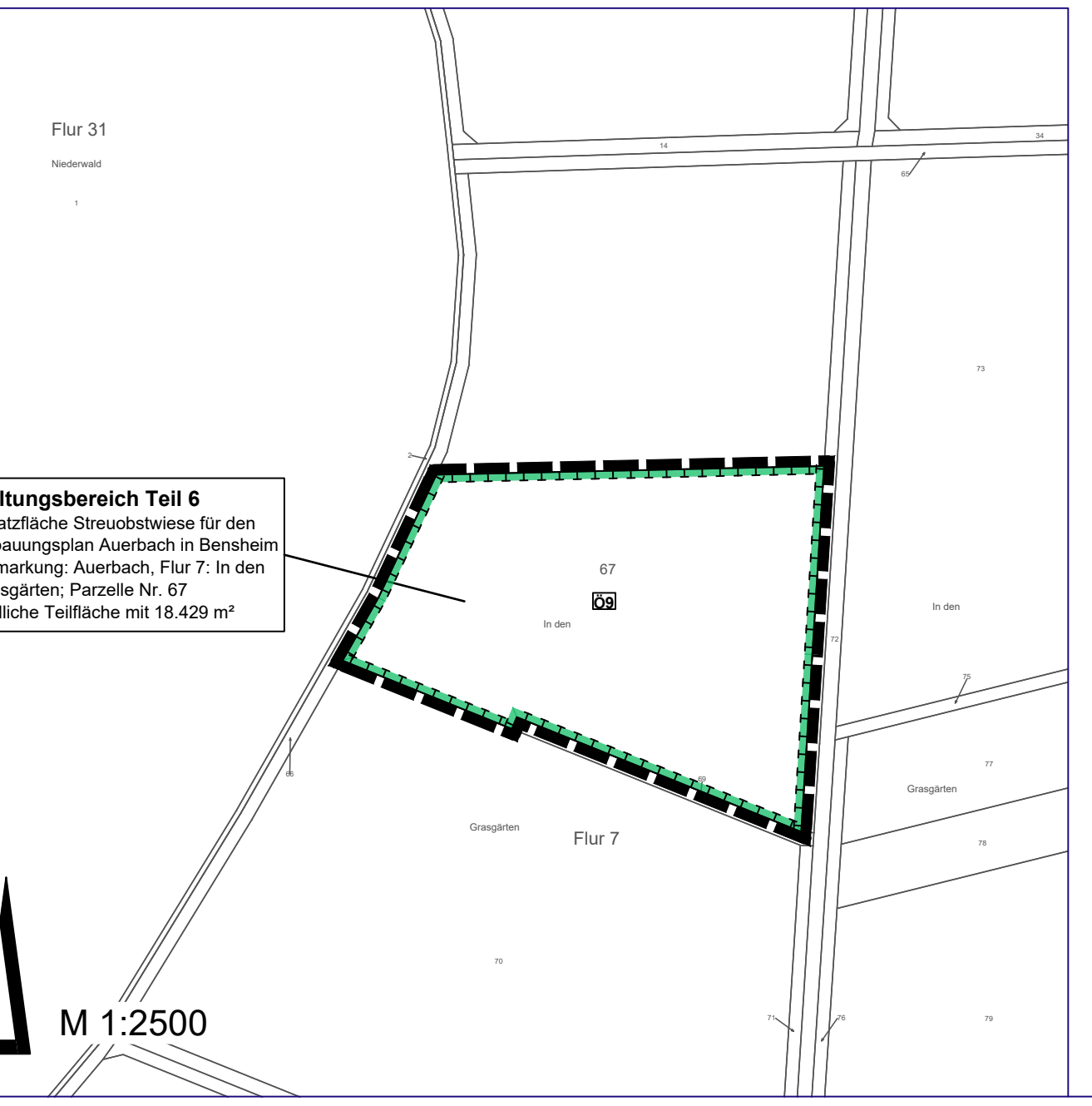
| WA5b | FHmax= 11,1 m THmax= 7,10 m |
|---|---|
| 0,4 | (1,2) |
| o | DN 30°- 40° SD |
| min.= 900 m²<br>max.= 930 m² | |
| max. 12 Wo | |
| III | |

| WA6 | FHmax= 11,1 m THmax= 7,10 m |
|---|---|
| 0,33 | (1,0) |
| o | DN 30°- 40° SD |
| min.= 950 m²<br>max.= 1150 m² | |
| max. 9 Wo | |
| III | |

| WA7 | FHmax= 10,5 m THmax= 6,5 m |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| ED o | DN bei E 30-40°<br>bei D 35°, SD<br>Abweichungen siehe Tf. |
| min.= 195 m²<br>max.= 1200 m² | |
| bei E max. 2 Wo /<br>bei D max. 1 Wo pro Doppelhaushälfte | |
| II | |




Geltungsbereich Teil 4
Gemarkung: Fehlheim, Flur 1:
am Nordrand der Parzelle Nr. 432/1;
1.000 m²
Geltungsbereich Teil 5
Gemarkung: Fehlheim, Flur 1:
am Südrand der Parzelle Nr. 433;
1.000 m²
Mühl- und Mittelgraben
Schwanheimer
Auf der Fährt
M 1:2500


Geltungsbereich Teil 6
Ersatzfläche Streuobstwiese für den
Bebauungsplan Auerbach in Bensheim
Gemarkung: Auerbach, Flur 7: In den
Grasgärten; Parzelle Nr. 67
Südliche Teilfläche mit 18.429 m²
Flur 31
Flur 7
Ö9
M 1:2500

## LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| WA 1-7 | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO) -Beispiel- |
| (0,8) | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, §20 BauNVO) -Beispiel- |
| FHmax= | Firsthöhe als Höchstmaß |
| THmax= | Traufhöhe als Höchstmaß |
| min.= 200m² | Grundstücksfläche als Mindestmaß -Beispiel- |
| max.= 400 m² | Grundstücksfläche als Höchstmaß -Beispiel- |
| III | Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO) -Beispiel- |
| 95,12 | Bezugspunkt 0,0 m für Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen: Höhen über Normalhöhen-Null / NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) -Beispiel- |

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| E | nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| D | nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| H | nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| ▭ | Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) |
| ↔ | Firstrichtung |

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▭ | Flächen für Stellplätze-siehe Textliche Festsetzungen- |
| ▨ | Flächen für Stellplätze und Garagen -siehe Textliche Festsetzungen- |

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

| | |
|---|---|
| ▭ | Flächen für den Gemeinbedarf |
| DGH | Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus |

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| max. 12 Wo | höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude -Beispiel- |

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟧 | Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen |
| ▨ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: |
| V | Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich |
| WW | Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg |
| 🚶 | Zweckbestimmung: Fußweg |
| — | Straßenbegrenzungslinie |

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟩 | öffentliche Grünfläche, Begegnungs- und Erholungsraum |

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟨 | Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; |
| ◓ | Zweckbestimmung: Regenwasserbewirtschaftung |
| ◐ | Zweckbestimmung: Energiezentrale |

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▭ | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| | Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen; |
| Ö | Maßnahmen auf öffentliche Flächen<br>-Beschreibung der Maßnahmen siehe texliche Festsetzungen- |

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB))

| | |
|---|---|
| ▨ | Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm -siehe Textliche Festsetzungen- |

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

| | |
|---|---|
| ● | zu pflanzender Baum |

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

| | |
|---|---|
| VG | Gesamter Geltungsbereich: Vernässungsgefährdetes Gebiet |

SONSTIGES

| | |
|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche, Teilbereiche 1-6 (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| •─•─• | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| DN 30°-40° | Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) -Beispiel- |
| SD | Satteldach |

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

| | |
|---|---|
| — — — | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| ▭ | Einteilung der Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen, Wendebereiche, Stellplätze (öffentlich) -Beispiel- |
| A | Aufstellfläche für Abfallbehälter |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO), durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (16 und § 20 BauNVO).

**2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Höhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die jeweils festgesetzte maximale Traufhöhe (THmax) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf den Traufseiten der Gebäude.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die von der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze nächstgelegene Bezugshöhe (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Hat ein Grundstück mehrere angrenzende Straßen oder befinden sich mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung, gilt der höchstgelegene Punkt als Bezugshöhe.

**2.3 Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

**3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke werden entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung festgesetzt.

**4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

**4.1 Baufelder WA 1 – WA 3, WA 6, WA 7**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der folgenden Flächen zulässig:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder)
- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der folgenden Flächen zulässig:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder)
- Flächen für Stellplätze und Garagen

**4.2 Baufelder WA 4, WA 5a, WA 5b**

In den Baufeldern WA 4 und WA 5b sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen folgender Flächen zulässig:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder)
- Flächen für Stellplätze und Garagen.

Abweichend davon sind zur Sicherstellung der Barrierefreiheit je Gebäude 3 Stellplätze oberirdisch zulässig.

Im WA 5a sind Stellplätze oberhalb sowie unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) auf folgenden Flächen zulässig:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder)
- Flächen für Stellplätze und Garagen.

Abweichend davon sind je Gebäude 3 Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zulässig, um die Barrierefreiheit zu garantieren.

**5 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

**hier: Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus (DGH)**

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist neben den der Zweckbestimmung DGH dienenden Haupt- und Nebenanlagen eine dem Gebiet dienende unterirdische Anlage zur Löschwasserversorgung zulässig.

**6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), Zweckbestimmung Energiezentrale**

Innerhalb der dargestellten Fläche sind dem Plangebiet zugeordnete Anlagen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

**7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb der dargestellten Flächen ist die Nutzung von Wohngebäuden erst zulässig, wenn die durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichernde Lärmschutzwand auf dem Betriebsgelände der Firma Mehl errichtet ist.

**8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Zweckbestimmung „Erholungs- und Begegnungsraum“**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege, zur Versorgung / Entsorgung des Gebiets dienende Anlagen sowie Kinderspielplätze zulässig.

**9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nrn. 14, 15 und 25a BauGB)**

**9.1 Oberflächenwasser in Teilgeltungsbereich 1**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Wassers von Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen darf nicht in die öffentliche Fläche entwässert werden, sondern ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind mit der Entwässerungsplanung der Grundstücke vorzulegen.

**9.2** Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiß- bis neutralgetönte LED-Leuchten zulässig.

**9.3 Grünordnung in Teilgeltungsbereich 1**

*Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Pflege von Natur und Landschaft werden der eindeutigen Zuordnung differenziert nach:*

„P“ Festsetzungen auf privaten Flächen
„Ö“ Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf privaten Grundstücken nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

**P: Gestaltung der Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für die zulässige Nutzung benötigt werden.

Je 200 m² nicht überbauter und nicht versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum oder mindestens 3 Sträucher (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Anlage Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen sind so anzulegen, dass Baumpflanzungen ermöglicht werden. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Nicht mit Gehölzen bestandene Flächen sind zu bepflanzen und zu begrünen.

**Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

**Ö1: Begrünung des öffentlichen Verkehrsraums mit Bäumen**

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Laubbäume sind fachgerecht mit ausreichendem Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm, mit Drahtballierung, Alleebaum“ zu pflanzen. Die Standorte können innerhalb der Verkehrsflächen um bis zu 10 m verschoben werden.

**Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

**Ö2: Begrünung der Grünachse (2.893 m²)**

Die Grünachse ist als mit Bäumen bestandene Wiese zu gestalten. Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen bei einer maximalen Breite von 2,0 m, die Errichtung von Spielgeräten sowie die Anlage naturnah gestalteter Ablaufmulden der Oberflächenentwässerung sind zulässig.

Nach Abschluss der Erdarbeiten ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung anzusäen (Regelsaatgutmischung RSM 7 „Landschaftsrasen mit Kräutern“, Ansaat mit 25 g/m²) anzusäen und extensiv durch 2-3-malige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Im Bereich der Grünachse sind mindestens 25 Laubbäume (einzeln und in Gruppen mit 3 bis 5 Bäumen) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm, mit Drahtballierung“ zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten erfolgt durch den Landschaftsplaner der Stadt Bensheim.

**Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB**

**Ö3: Naturnahe Gestaltung der Entwässerungs- und Versickerungsmulden (1.900 m²)**

Auf der mit Ö3 gekennzeichneten Fläche sind die Entwässerungsmulden naturnah als Erdmulden (Muldensohle ohne Befestigungen, Böschungsneigungen 1:2 bis 1:3, Verlauf des Grabens geschwungen) anzulegen. Nach Abschluss der technischen Arbeiten sind die Flächen mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung (Initialansaat mit 10 g/m², Regelsaatgutmischung RSM 8 „Biotopmischung“) anzusäen und maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Soweit entwässerungstechnisch erforderlich sind Arbeiten zur Räumung der Muldensohle nur in der Vegetationsruhe im Zeitraum Oktober bis Februar eines Jahres zulässig.

**Ö4: Randeingrünung mit Bäumen**

Auf der mit Ö4/Ö3 gekennzeichneten Fläche sind südlich entlang der Entwässerungsmulden mindesten 25 Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Anlage Pflanzenliste) einzeln und in Gruppen mit 3 bis 5 Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Festlegung der Baumstandorte richtet sich nach dem Verlauf der Entwässerungsmulden.

**9.4 Teilgeltungsbereich 2**
**(Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Parzelle Nr. 374, Fläche 4.924 m²)**

**Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 (1) Nr. 14 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Ö5: Naturnahe Gestaltung der Entwässerungs- und Versickerungsmulden (3.000 m²)**

Auf der mit Ö5 gekennzeichneten Fläche sind die Entwässerungsmulden naturnah als Erdmulden (Böschungsneigungen flacher 1:3, Sohlenausbildung) mit unterschiedlicher Tiefe, damit Bereiche mit verschiedenen Wassertiefen und temporär vernässten Bereichen entstehen. Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die Flächen mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung anzusäen (Regelsaatgutmischung RSM 8 „Biotopmischung“, Initialansaat mit 10 g/m²) und weitestgehend einer gelenkten Sukzession (Mahd in Abschnitten je nach Vegetationsentwicklung 1-mal im Jahr nicht vor Mitte Juni und in Randbereichen lediglich alle 2 bis 3 Jahre, Abfuhr des Mähgutes) zu überlassen.

Soweit entwässerungstechnisch erforderlich sind Arbeiten zur Räumung der Mulden nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen.

**Ö6: Entwicklung einer Biotopfläche mit Gehölz-/ Gräser-/Kräuterfluren und Stein-/Holzhaufen (1.924 m²)**

Die mit Ö6 gekennzeichnete Fläche im westlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 2 mit 1.924 m² ist als Biotopfläche mit Sträuchern und Gräser-/Kräuterfluren zu entwickeln. Hierzu sind im Randbereich der Parzelle Hecken mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Anlage Pflanzenliste) anzupflanzen (2- bis 3-reihig, Pflanzabstand 1,5 m) und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der gehölzbestandenen Fläche beträgt 500 m². Eine Vergrößerung der Heckenfläche auf Kosten des Offenlandes ist durch Rückschnitt auf Dauer zu verhindern.

Die nicht mit Gehölzen bestandene Fläche ist als Gräser-/Kräuterflur zu entwickeln Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung anzusäen (Regelsaatgutmischung RSM 8 „Biotopmischung“, Initialansaat mit 10 g/m²) anzusäen und durch 1-malige Mähen pro Jahr (Mahd nicht vor Mitte Juni) offenzuhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Auf der Biotopfläche sind 3 Stein-/Holzhaufen gleichmäßig verteilt im westlichen Teilbereich anzulegen. Die Haufen sind hohlraumreich auf einer Grundfläche von 5 m² und einer Höhe von 1,0 m mit Natursteinmaterial (Durchmesser nicht kleiner 10 cm und nicht größer 50 cm) und Ästen (Länge bis 1 m, Astdurchmesser zwischen 2 und 25 cm) anzulegen.

**9.5 Teilgeltungsbereich 3**
**(Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Parzelle Nr. 288, Fläche 4.444 m²)**

**Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**Ö7: Entwicklung einer Biotopfläche mit Gehölz-/ Gräser-/Kräuterfluren und Erdmulden**

Die mit Ö7 gekennzeichnete Fläche ist als Biotopfläche mit Sträuchern und Gräser-/Kräuterfluren zu entwickeln. Hierzu ist im nördlichen Randbereich der Parzelle eine Hecke (40,0 x 6,0 m) mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Anlage Pflanzenliste) anzupflanzen (3-reihig, Pflanzabstand 1,5 m) und dauerhaft zu erhalten. Eine Vergrößerung der Heckenfläche auf Kosten des Offenlandes ist durch Rückschnitt auf Dauer zu verhindern.

Im südlichen Teilbereich der Fläche sind 2 Erdmulden mit einer Fläche von jeweils 200 m² groß mit Tiefen zwischen 15 und 20 cm anzulegen. Das Aushubmaterial ist innerhalb der Parzelle flächig im nördlich angrenzenden Umfeld einzuplanieren.

Die entstehenden Rohbodenflächen werden nicht angesät und sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. In Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung sind Pflegemaßnahmen (Mahd) zur Verhinderung einer zu starken Verkrautung oder Verbuschung durchzuführen.

**9.6 Teilgeltungsbereiche 4 und 5**
**(Gemarkung Fehlheim, Flur 1, Parzellen Nr. 432 und 433, Teilflächen mit jeweils 1.000 m²)**

**Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**Ö8: Anlage von Blühstreifen**

Auf den mit Ö8 gekennzeichneten Flächen sind Blühstreifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit einer standortgerechten Rasenmischung mit Kräuteranteil (Initialansaat mit 10 g/m², Regelsaatgutmischung RSM 8 „Biotopmischung“) anzusäen und dauerhaft durch Mahd (1-mal pro Jahr nicht vor Mitte Juni) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Falle einer zu starken Verkrautung oder Verbuschung sind die Flächen umzubrechen und neu anzusäen.

**9.7 Teilgeltungsbereich 6**
**(Gemarkung Auerbach, Flur 7, Parzelle Nr. 67, Teilfläche mit 18.429 m²)**

**Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**Ö9: Anlage einer Streuobstwiese**

Auf der mit Ö9 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierzu sind 130 Obstbäume im gleichmäßigen Abstand (1 Baum auf ca. 140 m²) mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Artenauswahl ist auf regionaltypische heimische Obstsorten zu achten (75 Apfelbäume, 20 Birnbäume, 20 Zwetschgenbäume, 10 Kirschbäume, 5 Walnussbäume). Die Bäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnittmaßnahmen langfristig zu erhalten.

Die Wiese ist durch Ansaat einer Regelsaatgutmischung mit einer standortgerechten Rasenmischung mit Kräuteranteil (Ansaat mit 25 g/m², Regelsaatgutmischung RSM 7 „Landschaftsrasen mit Kräutern“ anzulegen und dauerhaft durch extensive Mahd (Mahd 2-mal pro Jahr, erste Mahd nicht vor Mitte Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren).

**10 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit Nr. 135 a – c BauGB**

**10.1 Eingriffsflächen „Öffentlich“**

Den Eingriffsflächen „Öffentlich“ werden die Kompensationsflächen wie folgt zugeordnet:

- Im Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Parzelle Nr. 374: Anteilig mit 18.896,34 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 1.574,70 m².
- Im Teilgeltungsbereich 3, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Parzelle Nr. 288: Anteilig mit 17.054,29 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 1.421,19 m².
- Im Teilgeltungsbereich 4, Gemarkung Fehlheim, Flur 1, Parzelle Nr. 433: Anteilig mit 3.837,60 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 319,80 m².
- Im Teilgeltungsbereich 5, Gemarkung Fehlheim, Flur 1, Parzelle Nr. 432/1: Anteilig mit 3.837,60 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 319,80 m².
- Auf dem Ökokonto mit der Ökokontonummer DUNBHHBHP (Bsh), Öko-UNB-17200, Maßnahme Nr. H_AD_505867 („Felsbergwald“), Gemarkung Reichenbach, Flur 16, Flurstücksnr.: 1/1 teilw.:
  Anteilig mit 142.959,23 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 8.409,37 m².

**10.2 Eingriffsflächen „Privat“**

Den Eingriffsflächen „Privat“ werden die Kompensationsflächen wie folgt zugeordnet:

- Im Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Parzelle Nr. 374: Anteilig mit 40.191,66 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 3.349,30 m².
- Im Teilgeltungsbereich 3, Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Parzelle Nr. 288: Anteilig mit 36.273,71 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 3.022,81 m².
- Im Teilgeltungsbereich 4, Gemarkung Fehlheim, Flur 1, Parzelle Nr. 433: Anteilig mit 8.162,40 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 680,20 m².
- Im Teilgeltungsbereich 5, Gemarkung Fehlheim, Flur 1, Parzelle Nr. 432/1: Anteilig mit 8.162,40 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 680,20 m².
- Auf dem Ökokonto mit der Ökokontonummer DUNBHHBHP (Bsh), Öko-UNB-17200, Maßnahme Nr. H_AD_505867 („Felsbergwald“), Gemarkung Reichenbach, Flur 16, Flurstücksnr.: 1/1 teilw.:
  Anteilig mit 304.067,77 Biotopwertpunkten und einem Flächenanteil von 17.886,34 m².

***Hinweis:***

*Auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB der Stadt Bensheim vom 31.10.2002 wird hingewiesen.*

**11 Technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 7) sind Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu errichten. Bei einer Firstrichtung nach

- Nordwest-Südost sind mindestens 40% der gesamten Dachfläche des Hauptgebäudes mit handelsüblichen Photovoltaikanlagen auszustatten. Die anteilige Verteilung dieser 40% auf die beiden Dachhälften des Satteldaches bleibt dem Bauherrn überlassen.
- Nordost-Südwest sind mindestens 80% der nach Südosten ausgerichteten Dachfläche mit handelsüblichen Photovoltaikanlagen auszustatten. Bis zu 10% dieser Dachfläche können zudem für Dachfenster oder sonstige technische Maßnahmen genutzt werden, sodass sich in diesem Fall die Photovoltaikfläche auf 70% der Dachfläche reduziert.

Die Berechnung der Fläche für Photovoltaikanlagen bezieht sich dabei auf das Ergebnis Trauflänge x Ortganglänge. Mögliche Dachfenster oder sonstige technische Einbauten werden nicht von dieser Fläche abgezogen.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**1.1 Dachformen und -neigungen**

Die zulässigen Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Für die WA im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen; bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppel- und Reihenhäuser kann im Rahmen von 30° bis 40° Dachneigung unter Beibehaltung der Einheitlichkeit aller Dächer von dieser Bestimmung abgewichen werden.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

**1.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattelgauben) gemäß nachstehender Abbildung zulässig.

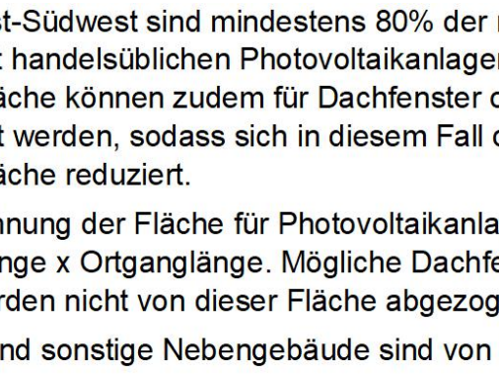


**Abb.: Zulässige Gaubenformen**

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite kann gemäß nachstehender Abbildung höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,50 Meter oberhalb der Traufe (als Traufe wird die Tropfkante am Dach eines Gebäudes bezeichnet, welche die Dachfläche nach unten begrenzt) des Daches liegen.

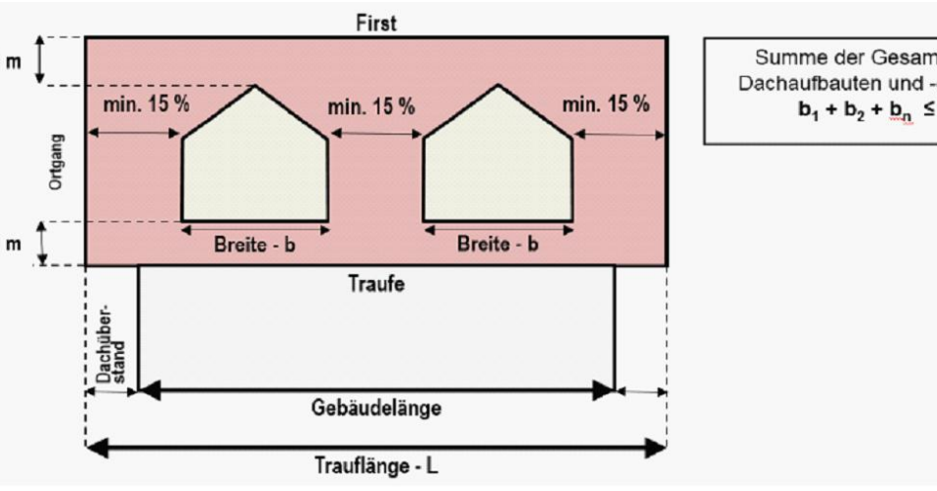


**Abb.: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)**

Der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens 15% der Trauflänge (L), jedoch mindestens jeweils 1,00 Meter betragen. Bei Doppelhäusern sind diese Maße für jede Doppelhaushälfte einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeseiten ohne Ortgang, gilt jeweils die verlängerte Außenwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze.

**1.3 Zwerchhäuser**

Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss jeweils mindestens 24 % der Trauflänge (L), jedoch mindestens jeweils 2,00 Meter betragen. Bei Doppelhäusern sind diese Maße für jede Doppelhaushälfte einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeseiten ohne Ortgang, gilt jeweils die verlängerte Außenwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze.

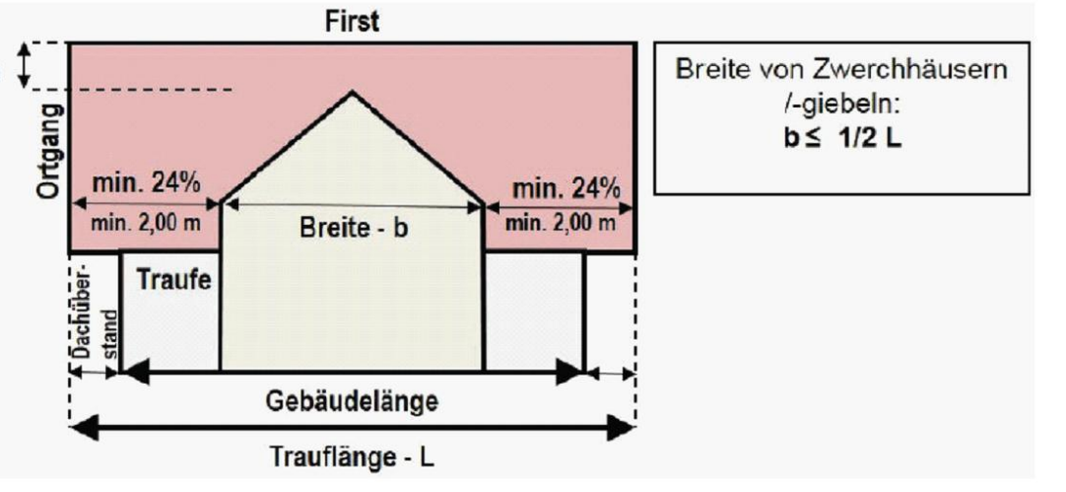


**Abb.: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser / -giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)**

**1.4 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinteilige Ziegel oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zu verwenden. Stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig. Engoben werden zugelassen. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Für flache / flach geneigte Dächer, untergeordnete Gebäudeteile, Garagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Materialien zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind die Farbtöne Rot bis Rotbraun bzw. Anthrazit zu wählen.

**2 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind lediglich offene Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von Zäunen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm und Hecken mit einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

**3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden und sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten. Bei Eckgrundstücken bezieht sich der Vorgartenbereich auf beide den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind unzulässig.

**4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)**

Die maximal zulässige Größe von Reklame- und Werbeanlagen beträgt 0,25 m².

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

### C FESTSETZUNGEN ZUR ANLAGE VON STELLPLÄTZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. §9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 52 ABS. 2 SOWIE § 91 ABS. 1 NR. 4 UND ABS. 3 HBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Nachweis von Stellplätzen durch Zahlung einer Ablösung ausgeschlossen.

*Hinweis: Diese Festsetzung konkretisiert insofern die Bestimmungen 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 (Stellplatzsatzung) vom 18.05.1995.*

### D WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. §9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 37 ABS. 4 HWG

Nicht zur Versickerung gebrachtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Die dafür erforderlichen Zisternen sind nur unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zulässig. Unterirdische Zisternen sollten dabei auftriebssicher hergestellt werden.

*Hinweis: Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Wassers von Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen darf nicht in die öffentliche Fläche entwässert werden*

### E KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 ABS. 5 BAUGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier. hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen), zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

In der Planzeichnung wird daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB der gesamte Geltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

### *F HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER*

*Deutsche Telekom*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Kreis Bergstraße / Gefahrenabwehr - Brandschutz*

*Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes.*

*Folgendes ist zu beachten:*

*1. Löschwasserversorgung*

*Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Bei der Löschwasserentnahme muss an jeder Stelle des Trinkwasserrohrnetzes ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar sichergestellt werden.*

*Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Abteilung Gefahrenabwehr Sachgebiet Brandschutz abzustimmen.*

*2. Flächen für die Feuerwehr*

*Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Hessen“ in der jeweils gültigen Fassung sicherzustellen. Weitergehende Anforderungen gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind zu beachten und anzuwenden.*

*3. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind an allen Gebäuden Hausnummern deutlich und gut sichtbar so anzubringen, sodass eine schnellstmögliche Orientierung für Feuerwehr und Rettungsdienste am Einsatzort sichergestellt wird.*

*Vernässungsgefährdetes Gebiet*

*Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier. hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen), zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.*

*In der Planzeichnung wird daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB der gesamte Geltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.*

*In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Bauausführung der Keller als wasserundurchlässiger Stahlbetonkonstruktion ("weiße Wanne") vorzunehmen. In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind beider Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, nach vorheriger Klärung der Ableitung des abgepumpten Wassers, zu beantragen.*

*KMB Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße*

*Es wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln.*

*Versickerung von Niederschlagswasser*

*Durch gutachterliche Stellungnahme wird empfohlen, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, welches nicht zurückgehalten werden kann durch Rigolen- oder Rohr-Rigolenanlagen zur Versickerung zu bringen. Mit Hilfe dieser Maßnahmen kann der Eingriff in den nicht überbauten Bereich der privaten Grundstücksfläche möglichst geringgehalten werden. Weiterhin eignen sich Flächen- oder Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Systeme oder ein Versickerungsschacht bzw. –becken.*

*Kompensation aus der Eingriffs-/Ausgleichsregelung*

*Die Kompensation der durch die Planung zulässigen Eingriffe erfolgt zum Teil durch die Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1 sowie insbesondere durch Maßnahmen für den Artenschutz in den Teilbereichen 2 bis 5. Der Teilgeltungsbereich 6 dient dem Ersatz der in Anspruch genommenen Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ (B-Plan Auerbach).*

*Der verbleibende nach der hessischen Kompensationsverordnung ermittelte Kompensationsbedarf wird durch Zuordnung von 26.296 m² Ökokontofläche der Stadt Bensheim (Ökokonto-Nr. DUNBHHP Bsh Öko-UNB-17200, Nutzungsverzicht im Wald) abgedeckt.*

*Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken.*

*Artenschutz*

*Auf Grund der festgestellten besonderen artenschutzrechtlichen Relevanz wurde durch das Planungsbüro Gall, Landschaftsplanung und Ökologie, Butzbach ein Gutachten erstellt. Aus den Ergebnissen des Gutachtens wurden erforderliche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes abgeleitet, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen insbesondere für die Teilbereiche 2 bis 5 finden.*

*Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist frühzeitig im Vorfeld der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen durch eine qualifizierte* ***Umweltbaubegleitung*** *vorzubereiten, zu koordinieren, umzusetzen und zu dokumentieren.*

*Weiter ist für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ein* ***Monitoring*** *über 5 Jahre ab Beginn der Umsetzungsmaßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

*Polizeipräsidium Südhessen, Beratungsstelle*

*Es besteht das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren.*

### *G ANLAGE PFLANZENLISTE*

**Bäume**

*Pflanzqualität Stammumfang 10-12 cm, Hochstamm, mit Ballen*

| | | |
|---|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn | *Baum 2. Ordnung* |
| *Acer platanoides* | Spitzahorn | *Baum 1. Ordnung* |
| *Malus silvestris* | Wildapfel | *Baum 2. Ordnung* |
| *Malus floribunda** | Zier-Apfel | *Baum 2. Ordnung* |
| *Prunus avium* | Wildkirsche | *Baum 2. Ordnung* |
| *Prunus serrulata** | Japankirsche | *Baum 2. Ordnung* |
| *Quercus robur* | Stieleiche | *Baum 1. Ordnung* |
| *Sorbus aria* | Mehlbeere | *Baum 2. Ordnung* |
| *Sorbus domestica* | Speierling | *Baum 2. Ordnung* |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere | *Baum 2. Ordnung* |

Die Obstbaumsorten für die Streuobstwiese werden im Rahmen der Ausführungsplanung von der Stadt Bensheim festgelegt.

*Verwendung auf privaten Grundstücken

**Sträucher**

*Pflanzqualität Strauch, verpflanzt ohne Ballen, Höhe 80 - 100 cm*

| | |
|---|---|
| *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Rosa rubiginosa* | Weinrose |
| *Rosa spinosissima* | Bibernellrose |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere |
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

## PLANVERFAHREN

| | |
|---|---|
| **Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung | am 14.12.2017 |
| **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | am 06.01.2018 |
| **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt | vom 09.01.2018<br>bis 09.02.2018 |
| **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben | vom 04.01.2018 |
| **Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | am 05.11.2018 |
| **Förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. | vom 13.11.2018<br>bis 12.12.2018 |
| **Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben | vom 09.11.2018 |
| **Bekanntmachung** der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | am 16.02.2019 |
| **Erneute förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. | vom 25.02.2019<br>bis 26.03.2019 |
| **Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben | vom 21.02.2019 |
| **Bekanntmachung** der zweiten erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | am 29.06.2019 |
| **Zweite erneute förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. | vom 08.07.2019<br>bis 19.07.2019 |
| **Zweite erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben | vom 04.07.2019 |
| Nach der Prüfung aller während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen folgt **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB | am 12.09.2019 |

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 16.09.2019

Siegel

L.S. Sachwitz
Unterschrift
Erster Stadtrat

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 17.09.2019

Der Magistrat
der Stadt Bensheim
Bensheim, den 19.09.2019

Siegel

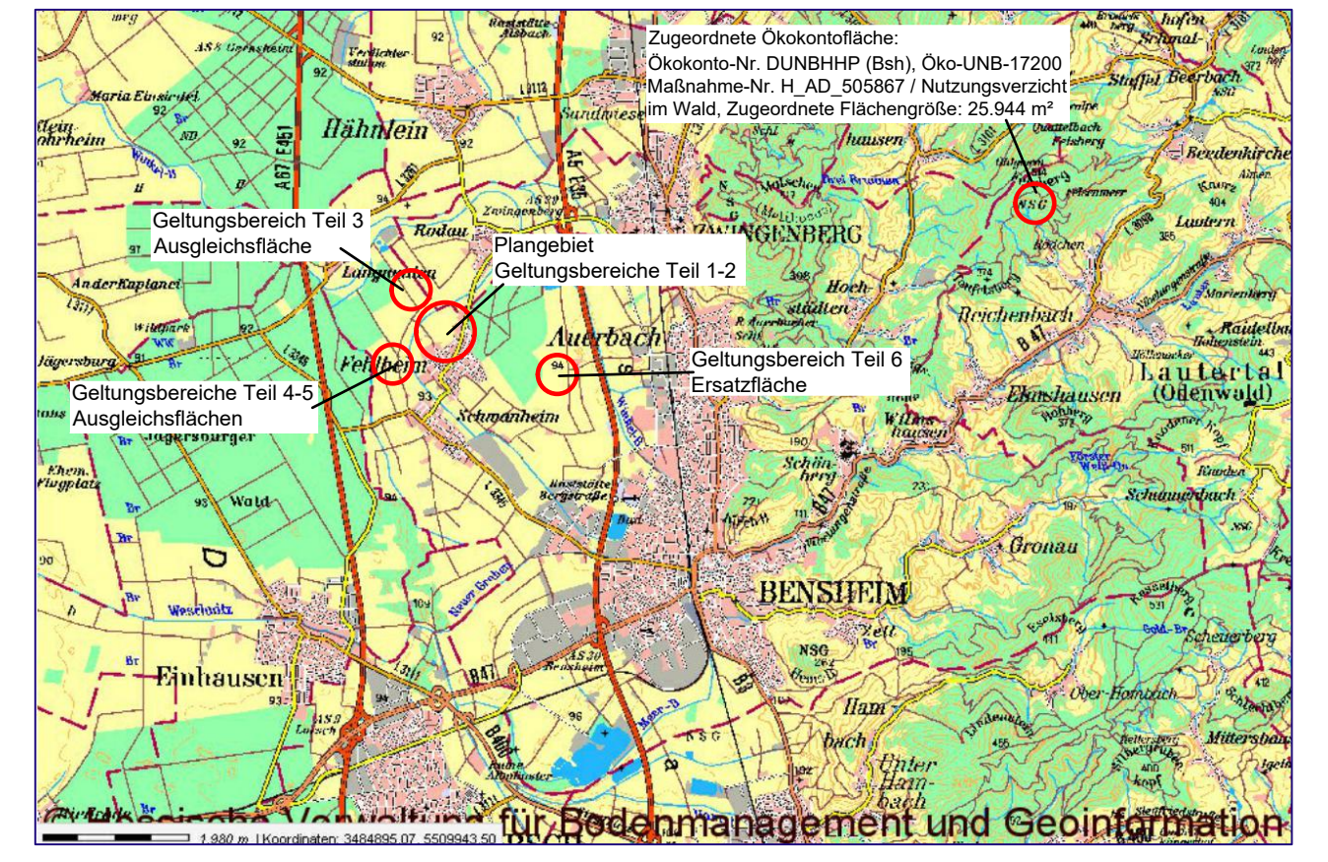
L.S. Sachwitz
Unterschrift
Erster Stadtrat

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sind beigefügt.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN


Zugeordnete Ökokontofläche:
Ökokonto-Nr. DUNBHHP (Bsh), Öko-UNB-17200
Maßnahme-Nr. H_AD_505867 / Nutzungsverzicht im Wald, Zugeordnete Flächengröße: 25.944 m²
Geltungsbereich Teil 3
Ausgleichsfläche
Plangebiet
Geltungsbereiche Teil 1-2
Geltungsbereiche Teil 4-5
Ausgleichsflächen
Geltungsbereich Teil 6
Ersatzfläche
Hähnlein
Auerbach
Fehlheim
Schwanheim
Einhausen
BENSHEIM
Reichenbach
Lautertal (Odenwald)
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

BEBAUUNGSPLAN "BF 19 - LANGGEWANN"
IN BENSHEIM, ORTSTEIL FEHLHEIM

SATZUNG

066-31-02-2989-004-BF19-00_G

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web w w w . bbp-kl.de

BBP