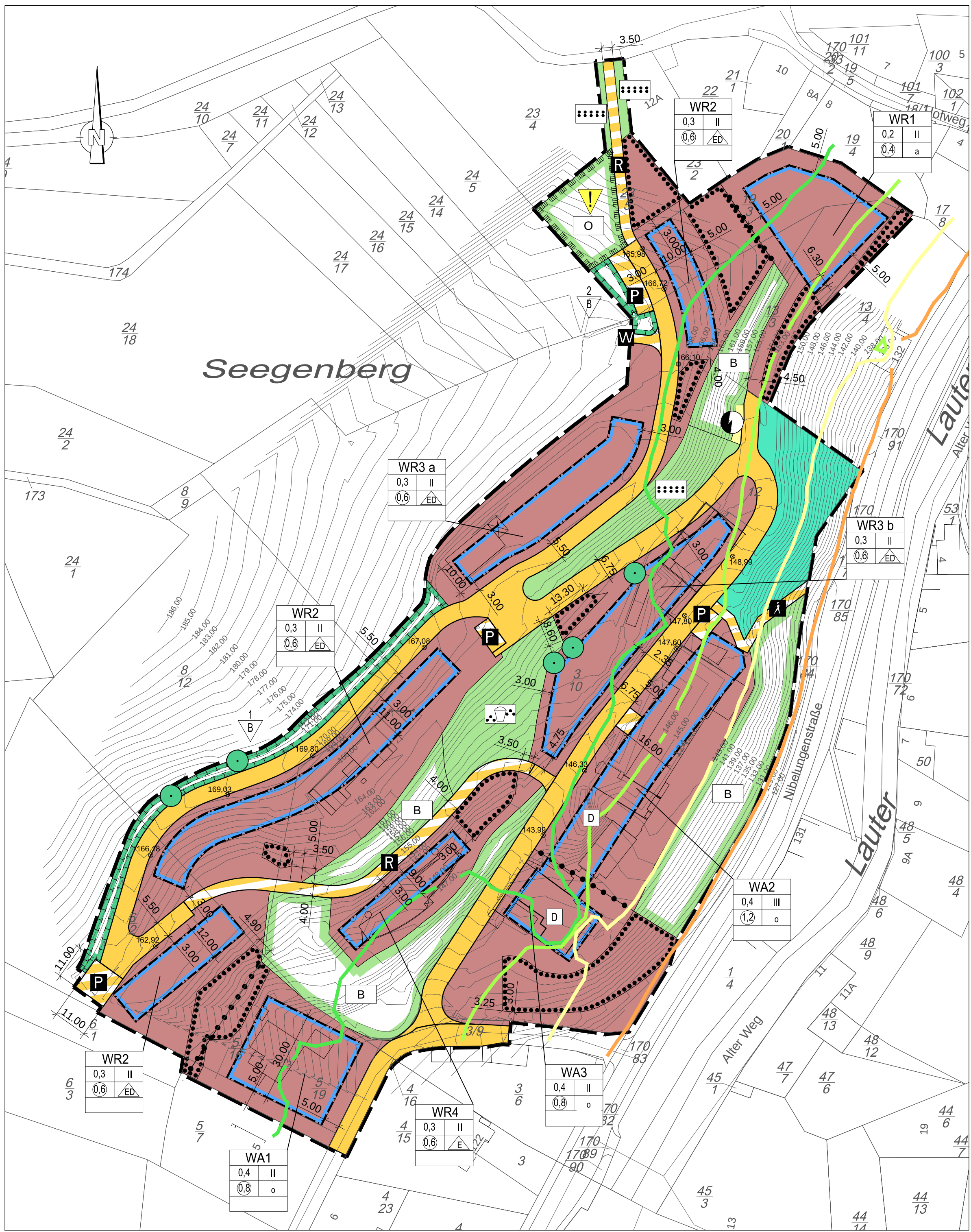


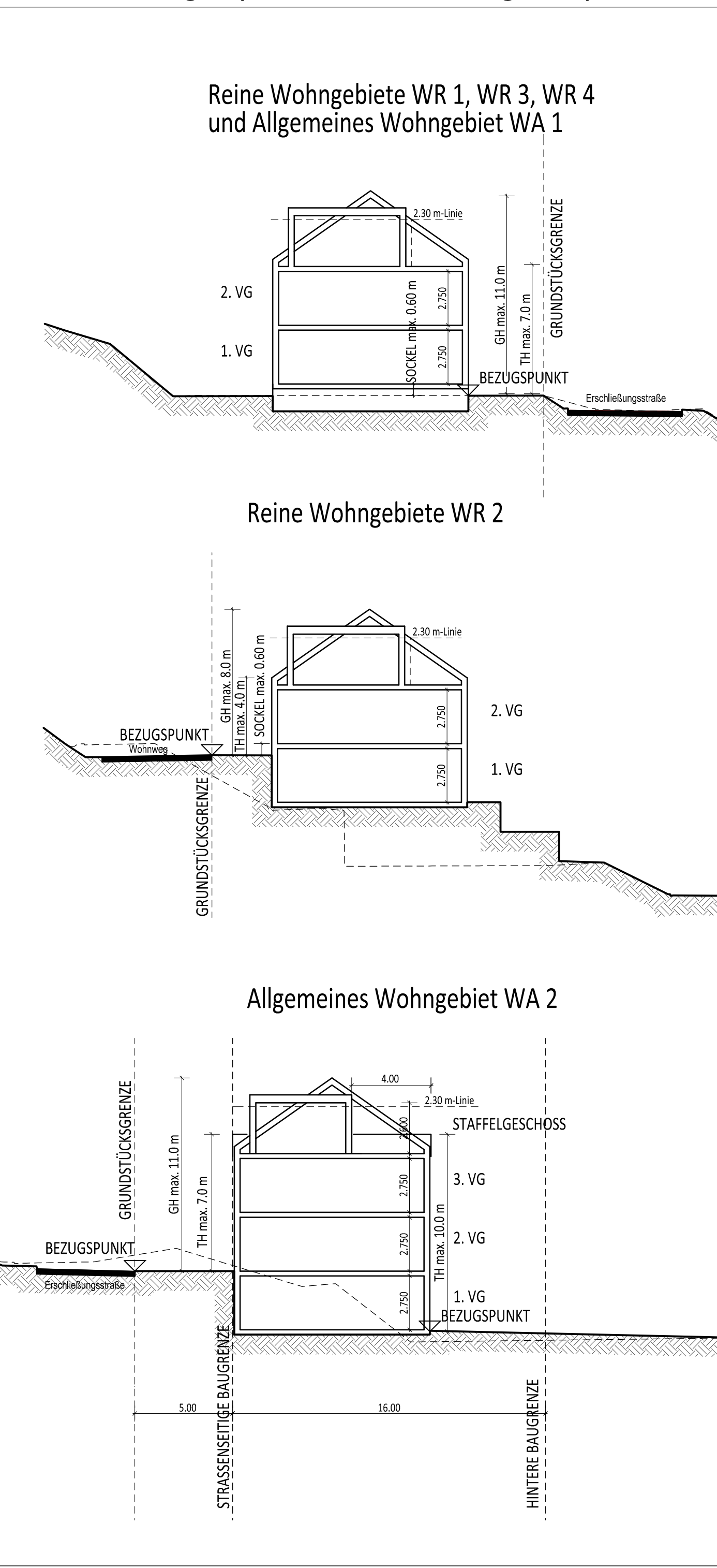
BEBAUUNGSPLAN NR. BS 08 "SEEGENBERG"



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
 - WR: Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
 - WA: Allgemeines Wohngebiete § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
 - GRZ 0,4: Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - GFZ 0,0: Geschosflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - II: Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
 - o: Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - E: nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) Bau NVO
 - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) Bau NVO
 - a: abweichende Bauweise § 22 (4) Bau NVO
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauBG)
 - Bauzeig: Bauzeig § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauBG)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauBG)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage mit Spielplatz
 - Straßenbegleitende Böschungen
- Private Grünfläche
- Obstgarten
- Grünfläche mit Baumbestand
- Grünfläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauBG)
- Flächen für Wald
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauBG)
 - Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauBG
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauBG
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauBG)
 - Bewirtschaftungshinweis siehe Textliche Festsetzungen
 - Geschützter Biotop § 9 (6) BauBG
 - Streutrostbestand gemäß § 13 HGB BNatSchG
- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 9 (6) und § 172 (1) BauBG)
 - Einzelanlage § 9 (6) BauBG
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes § 16 (5) BauBG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauBG
 - Höhenrichtlinie Bestand in m ü. NN
 - OK Straßenverkehrsfläche geplant in m ü. NN
 - Vorkerungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Nachrichtlich
 - Gebäude - Bestand
- Kataster
 - Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Systemschnitte zur Erläuterung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (siehe Textfestsetzung A 2.3) M.: 1:200



A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauBG i. V. m. BauNVO

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende, nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke
- die ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- der Versorgung des Gebietes dienende, nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl darf - mit Ausnahme von WR 1 - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50% überschritten werden.

Im Baugelbiet WR 1 darf die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,2 durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

2.2 maximale Grundfläche (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Einzelhäuser und Doppelhaushälften eine Grundfläche von 210m², Reihenhäuser von 100 m² und Hausgruppen eine Grundfläche von 420 m² nicht überschreiten. Im Reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Gebäude einen Grundfläche von 220 m² nicht überschreiten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die jeweiligen Bezugspunkte sind in der nachstehenden Tabelle angegeben.

Baugelb.	Max. Traufhöhe (m)	Bezugspunkt
WR 1	7,00	OK vorhandenes Gelände taleits im Mittel an Gebäude
WR 2	4,00	Gelweg- bzw. Straßenoberkante (bei Mischverkehrra- chen) der das Grundstück erschließenden Straße, geme- sen in der Mitte der straßenbegleitenden Grünflächengre- nze
WR 3a/b	7,00	OK vorhandenes Gelände taleits im Mittel an Gebäude
WR 4	7,00	OK vorhandenes Gelände taleits im Mittel an Gebäude
WA 1	7,00	OK vorhandenes Gelände taleits im Mittel an Gebäude
WA 2	7,00	Gelweg- bzw. Straßenoberkante (bei Mischverkehrra- chen) der das Grundstück erschließenden Straße, geme- sen in der Mitte der straßenbegleitenden Grünflächengre- nze
WA 3	10,00	OK vorhandenes Gelände taleits im Mittel an Gebäude
WA 4	10,00	Ein geben die vorhandenen Gebäudehöhen der Villa (gesam- te Höhen der Gebäude)

Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachstuhl bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehning bei Staffelgeschossen.

Socket: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe beträgt: die jeweilige Traufhöhe + 4,00 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. vom Bezugspunkt bis zur Kante bei Flachdächern.

Die Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Anlagen zur thermischen Sonnenergiegewinnung oder Fotovoltaikanlagen, Aufzugsfahrtrahnen) bis zu einer Höhe von 1,50 m auf maximal 20% der darunter liegenden Geschosfläche überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauBG)

In der abweichenden Bauweise (Reines Wohngebiet WR1) sind nur Einzelhäuser mit Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig.

4. Mindestmaß von Grundstücken (§ 9 Abs. 1. Nr. 3 BauBG)

In den Reinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 300 m² bzw. 250 m² bei Grundstücken für Doppelhaushälften.

5. Maximale Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauBG)

In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3a ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR 3b und WR 4 ist eine zweite Wohneinheit nur zulässig, wenn ein derter Stellplatz nachgewiesen wird. In WR 1 sind zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Bezüglich der zulässigen Zahl der Wohneinheiten gilt eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1. Nr. 4 BauBG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR 2, WR 3a und WR 3b sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht im Vorgartenbereich zulässig. Mit Vorgartenbereich wird die Fläche zwischen vorderer Baulinie der Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie bezeichnet.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 12 BauBG)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgung ist die Einrichtung und der Betrieb eines Mittelspannungstransformators zulässig.

8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauBG)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 15 BauBG)

Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgärten: Die Grundstückgröße privater Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgärten muss mindestens 250m² betragen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

Private Grünflächen - Zweckbestimmung Grünfläche mit Baumbestand: Innerhalb von privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Grünfläche mit Baumbestand sind Geländemodellierungen, bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Holzstaketenzäunen, siehe Festsetzungen A10.2 und B1.4) und Gebäude unzulässig. Bestehende Stützmauern sind hiervon ausgenommen. Befestigte Flächen sind zulässig, ihr Anteil darf 10% des Grundstücks nicht überschreiten.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauBG)

10.1 Boden- und Wasserhaushalt:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgung ist die Einrichtung und der Betrieb eines Mittelspannungstransformators zulässig.

10.2 Artenschutz:

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist im Zuge einer Baubehördekontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. beim Abriss von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baubehördekontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind drei Nisthilfen für höhlenbrettende Vögel und drei künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb von privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Grünfläche mit Baumbestand sind Einfriedungen so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren nicht unterbunden werden. Die Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm anzubringen. Sockelmauern sind unzulässig.

Bei der Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind ausschließlich LED-Lampen zu verwenden. Glasfronten an Gebäuden von mehr als 8 m² sind entspiegelt auszuführen.

10.3 Biotopschutz:

Entwicklungsschutz trockenwarme Staudenflur:

Die mit 1/8 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als trockenwarme Staudenflur zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zur Stabilisierung der Staudenfluren und zur Vermeidung einer Verbuschung ist die Fläche maximal zweimal jährlich und mindestens alle drei Jahre zu mähen. Der erste Mähgang erfolgt frühestens Mitte Juli. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Entwicklungsschutz Feldgehölz:

Die mit 2/8 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Gefährdende Gehölzarten sind zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je zwei Nisthilfen für höhlenbrettende Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1. Nr. 23a BauBG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Raumheizung und Warmwassererzeugung feste und flüssige Energieträgerstoffe mit Ausnahme von Holz ausgeschlossen. Je Quadratmeter Wohnfläche sind dabei insgesamt nicht mehr als folgende Emissionswerte zuzulassen:

Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal)	0,1 g/m ² a
Stickoxide (NO _x) (lokal)	9 g/m ² a
Kohlendioxid (CO ₂) - Äquivalent (global)	10 kg/m ² a

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zugrunde.

12. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauBG)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie zu treffen.

13. Vorkerung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauBG)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet sind aufgrund der Immissionen aus dem Straßenverkehr für Wohnungen und sonstige Räume, die den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkerungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumtatsache und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Mittlerer Außenlärmspiegel	Erforderliches Gesamtzuschlagsschallmaß der jeweiligen Außenbauteile (in dB)

Hieron kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass an den Fassaden im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche, z.B. aufgrund der Eigenbeschattung der Gebäude, vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Hieron kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass vor dem Fenster eines Schlaf- oder Kinderzimmers ein Wert von 45 dB(A) eingehalten wird.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauBG)

Je angefangene 250 m² Grundfläche eines Baugrundstücks ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbäum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene standortgerechte Laubbäume im Baugrundstück können hierauf angerechnet werden.

Für je 5 zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Artenverwendungsliste 1 in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb von privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgärten ist je 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Obstbäume im Gartengrundstück können hierauf angerechnet werden.

Schabare Betonstützwände sind mit Rankgehölzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Mauerlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

15. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauBG)

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume bzw. Baumbestände sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18202 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, Zw. Stammumfang 18-20cm) gemäß Auswahlliste 1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

In den mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb von privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Grünfläche mit Baumbestand und öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung straßenbegleitende Böschungen sind heimische und naturnahe Bepflanzungen sowie Umweltnutzende und Robustheit mit einem Stammumfang von 50 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb von privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgärten sind vorhandene Obstbäume zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

16. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauBG)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 131.188 Wertpunkte der Okokonta-Maßnahme der Stadt Bensheim "Umwandlung eines Fichten-Douglasienbestandes in einen Stieleichenwald und einen artreichen Auwald", Gemarkung Schwarheim Flur 9, Flurstück Nr. 63 und 68, zuzurechnen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dächer

Als Dachform sind zulässig: Satteldächer und Flachdächer.

Zulässig ist bei Satteldächern eine Dachneigung von 22° - 35°.

Die maximale Höhe des Dachschrägs beträgt 1,00 m, gemessen von der Oberkante der Fußbodenebene des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Für geneigte Dächer sind als Dachneigung Ziegel und Betondachpfannen in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Eindeckschichten mit Zink- und Kupferblech sind nur in Verbindung mit den Vorhandenen zulässig. Die Einleitung von Schadstoffen in den Boden, Zisternen oder die Kanalisation sind zu vermeiden.

1.2 Staffelfestsetzung

Staffelfestsetzung sind nur mit Flachdach zulässig.

Die Außenwände von Staffelfestsetzungen sind auf mindestens drei Seiten um mindestens 0,80 m von der jeweiligen darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. Die nicht zurückgesetzte Außenwandfläche darf nicht taleits liegen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die taleisige Außenwand um mindestens 4,00 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen.

Die Außenwände von Staffelfestsetzungen sind zu mindestens 40% zu verglasen.

1.3 Guben

Es gelten folgende Regelungen zu Guben:

Zulässig sind Schieppguben.

Die Gesamtlänge von Guben und Dachschrägen bis Dachschrägen darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite betragen.

Der Abstand der Guben und Dachschrägen von First und Traufe beträgt - vertikal gemessen - mindestens 0,50 m.

Der Abstand zum Ortsgang, Gaten und Kehlen beträgt mindestens 1,50 m.

Die Ansichtsfäden der Guben sind als Fensterfläche auszubilden.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an der Stelle der Leistung ausschließlich auf der, der Straße zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Die Gesamtgröße darf eine Fläche von 2,50 m² nicht überschreiten. Werbung mit blitzenden, blinkenden, bewegten oder leuchtendem Licht ist unzulässig. Werbeanlagen, die die Oberkante der Gebäude überschreiten sind nicht zulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen und Stützmauern

Im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als offene Metall- oder Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

In privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen oder als Holzzäun mit einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern als zusammenhängende Wände dürfen eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 5 HBO)

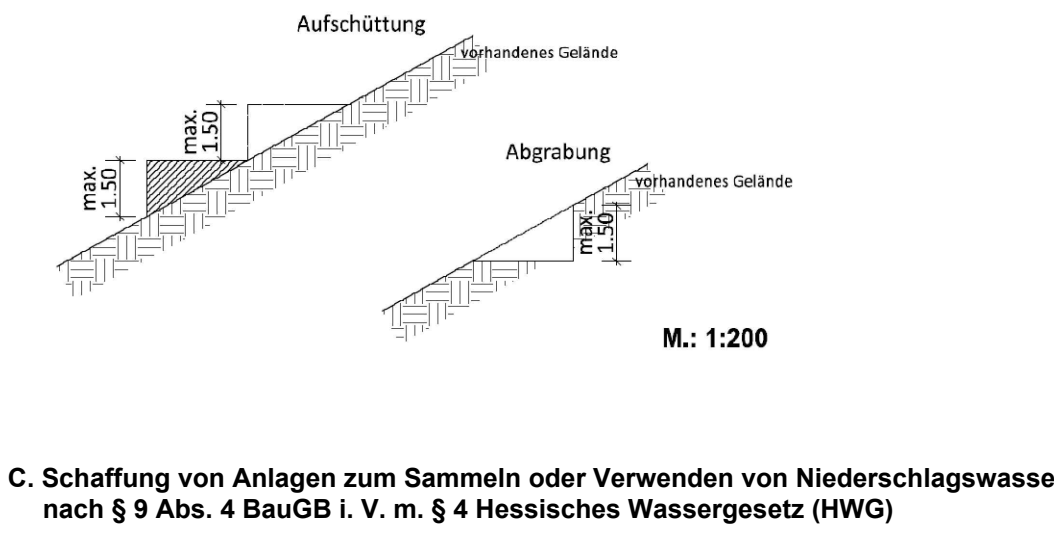
3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen verschleierten Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze - zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Flächen von Abgrabungen für die Garten- und Freiflächengestaltung dürfen maximal 1,50 m unter dem vorhandenen Gelände liegen.

Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen.



C. Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Regenwassersammelanlagen (§ 37 HWG)

Das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf von Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das von begrüntem Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist ebenfalls in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

D.

Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

- Hinweis des Denkmalschutzes: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Bauliche Veränderungen an, in oder im Umfeld der gekennzeichneten Kulturdenkmäler (Einzelanlagen) nach § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind gemäß § 16 (1) HDSchG genehmigungspflichtig. Bei beabsichtigten Maßnahmen ist frühzeitig Kontakt zur Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

- Hinweis des Bodenschutzes: Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 HAltBodSchG unverzüglich die Bodenschutzhilfe bzw. des Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 1.5.2. zu informieren. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf geologische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 4.1.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastensachkunde hinzuzuziehen. Auch vor Materialabtrag in den Boden einholen, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt. Anzeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

- Hinweis zum Baugrund: An den losbedeckten Talflächen der Region kommt es häufig zum Hangrutschen. Bei der Planung und Ausführung der in den stelleren Handlungen vorgesehenen baulichen Maßnahmen (Erschließung, Geländegestaltung, Bepflanzung einschließlich Baugruben) sind die sich aus dem Hangrutschen ergebenden Risiken zu berücksichtigen. Im Planungsbereich müssen die örtlichen Bauverhältnisse projektspezifisch durch einen geotechnischen Sachverständigen erkundet und im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen bewertet werden. Ggf. sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund des vorliegenden Kenntnisstandes sind nach dem gültigen Normenwerk alle Bauvorhaben im stelleren Hangbereich der geotechnischen Kategorie (OK 2) zu ordnen. Dabei handelt es sich um Bauvorhaben mit schwierigen Konstruktions- und schwierigen Baugrundverhältnissen, die erweiterte geotechnische Kenntnisse erfordern.

- Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser: Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Aufgrund der geringen Versickerungsleistung im Geltungsbereich ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Aufgrund der Hangrutschgefahr (siehe Hinweis C3) ist für Dachflächen, sämtliche Verkehrsflächen und die privaten Stellflächen eine geordnete Entwässerung vorzusehen. Ein Abbleiten in die Hangbereiche ist zu vermeiden. Gem. § 55 Abs. 2 HWG soll in diesem Fall direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Ver- und Entsorgungsleistungen: Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

- Hinweis zum Artenschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den angrenzenden Wiesenflächen und Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenrecht - sind ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Wiesen-, Wald- und Gehölzbestände sind vor jeglicher baubedingten Beeinträchtigung zu schützen. Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenrecht - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungsbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.