

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BSch 9 mit integriertem Landschaftsplan

„Weyrichstraße“

in Bensheim-Schwanheim

Begründung

Fassung: 30.10.03

Bearbeitung Bauleitplanung:

Team Stadtplanung

B 61 / js

B 61 / f / hm

Bearbeitung Bauleit- und Grünordnungsplanung:

Dr. Rolf Schepp

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Alte Bergstraße 79

64665 Alsbach

Tel. 06257/2742 Fax: 7752

006-31-002-3067-004-09-00

Inhalt

1	Anlaß und Ziel der Planung	3
2	Vorgaben der übergeordneten Planungen.....	3
2.1	Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) und Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim.....	3
2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	3
2.3	Schutzausweisungen / Altlasten.....	3
3	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Geltungsbereich.....	4
3.2	Bestand	6
3.3	Verkehrerschließung	7
3.4	Ver- und Entsorgung	7
4	Beschreibung und Erläuterung des Entwurfs.....	7
4.1	Bebauungskonzept	7
4.2	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	9
4.3	Öffentliche Freiflächen	10
4.4	Verkehrerschließung	10
4.5	Ver- und Entsorgung, Entwässerung	10
4.6	Kennzeichnung als Vernässungsgefährdete Fläche, Hinweis auf hohe Grundwasserstände	11
4.7	Hinweise.....	11
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.1	Schutz des Mutterbodens.....	13
5.2	Minimierung der Bodenversiegelung.....	13
5.3	Erhaltungs- und Pflanzgebot.....	13
5.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	14
5.5	E/A-Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung zum HeNatG	15
5.6	Infrastruktur- Folgeeinrichtungen	15
	Literatur.....	16

Anlage E/A-Bilanz

1 Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan BSch 9 „Weyrichstraße“ soll die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung des nordöstlichen Ortsrands von Schwanheim gewährleisten. Da in Schwanheim Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, soll mit dem Bebauungsplan Wohnbauland geschaffen werden.

2 Vorgaben der übergeordneten Planungen

2.1 Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) und Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand Schwanheims. Hier grenzen im RPS als Siedlungsbereich Bestand und als Bereich für Landschaftsschutz und –pflege ausgewiesene Flächen aneinander. Außerdem verläuft hier ein Grünzug. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Bebauungsplangebietes Wohnbauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde in dieser Form von der Oberen Planungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) genehmigt. In seiner Stellungnahme (Schreiben vom 9. April 03) während der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange hat das Regierungspräsidium den Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt. Daraus ergibt sich, dass der Bebauungsplan mit den Grundsätzen und Zielen des RPS vereinbar ist.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für Bebauungspläne, die städtebauliche Projekte einer bestimmten Größenordnung ermöglichen, ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine UVP durchzuführen. Der Schwellenwert, ab dem eine UVP erforderlich wird, ist durch die vergleichsweise geringe Fläche, die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BSch 9 „Weyrichstraße“ einnimmt, weit unterschritten. Eine UVP wird deshalb nicht durchgeführt.

2.3 Schutzausweisungen / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Schutzausweisungen.

Altlasten sind innerhalb des Baugebietes nicht bekannt.

3 Beschreibung des Plangebietes

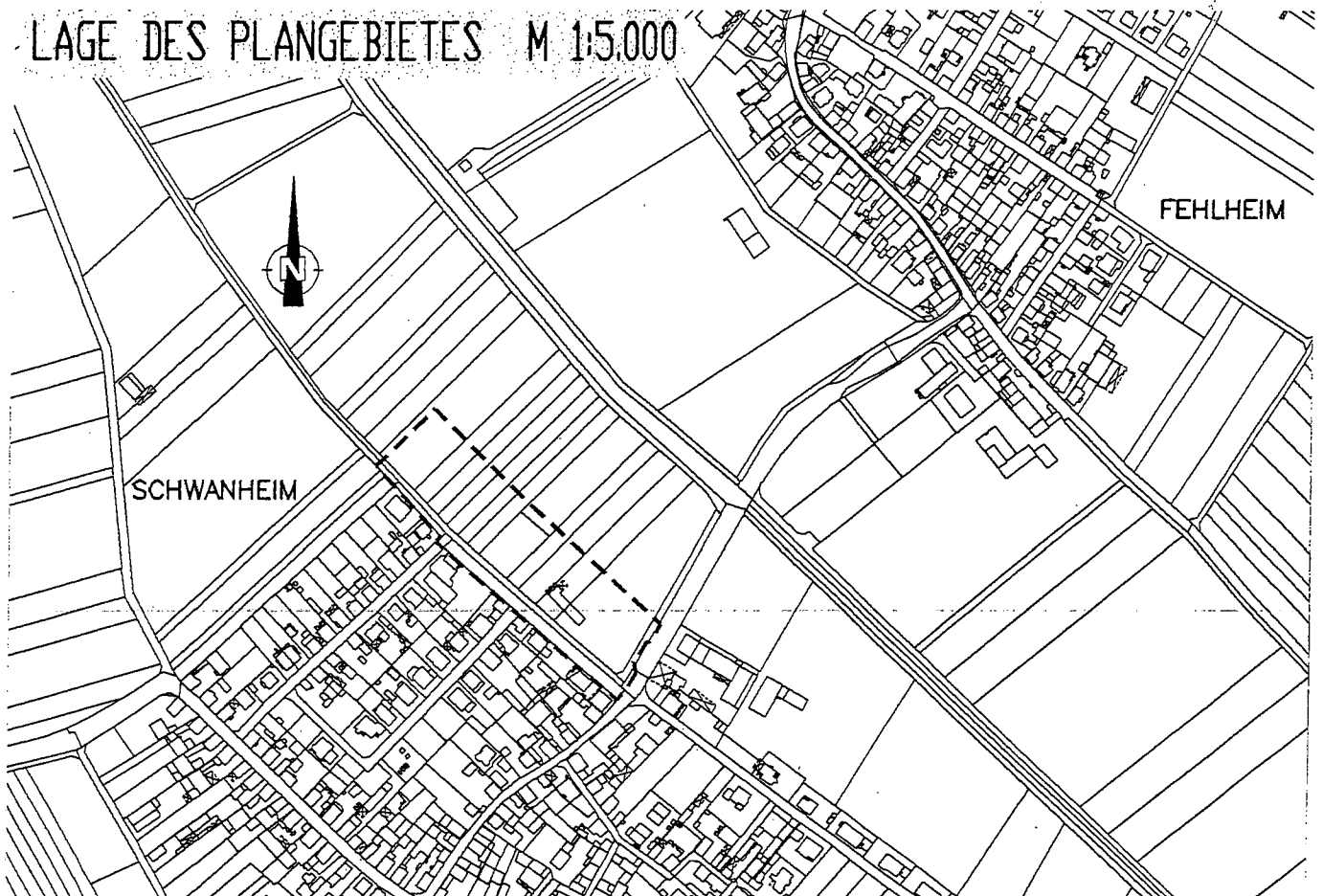
3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Schwanheim Flur 1, Nr.389, 387/2 (teilw.), 386 sowie Gemarkung Fehlheim, Flur 1, Nr. 459 (teilw.), 460 (teilw.), 461 (teilw.), 462 (teilw.), 463 (teilw.), 464 (teilw.), 465/1 (teilw.), 465/3, 466 (teilw.), 467 (teilw.), 468 (teilw.), 469/1 (teilw.), 451 (teilw.).

Im Südwesten grenzt die bestehende Bebauung der Weyrichstraße an. Im Südosten befindet sich die Mühlgrabenstraße. Nach Norden und Nordosten grenzt um den Mühlgraben die Wiesenaue einer ehemaligen Flussumlaufläche an, welche die Ortsteile Fehlheim und Schwanheim trennt.

Siehe Übersichtskarte auf der folgenden Seite.

Abbildung: Lage des Plangebiets



3.2 Bestand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um flach zum Mühlgraben geneigte Flächen bei ca. 93 m ü.NN, die einer ehemaligen Altneckarschlinge zwischen den höher gelegenen älteren Ortsteilen Schwanheim und Fehlheim zugehören.

Geologie und Bodenaufbau sind daher von Sedimentablagerungen (Kiese, Sande) geprägt, bei denen torfig-moorige Bestandteile, z.T. bis an die Oberfläche anstehen können (Niederungsmoor).

Durch mehrfache Ablagerungen tonigen Schlicks und Vermoorung ist von geringem Grundwasserflurabstand auszugehen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als mittel bis bedingt groß einzustufen.

Der nahe gelegene Mühlgraben ist in seiner Struktur begradigt und vollständig verändert, die ehemaligen Überschwemmungsflächen sind durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen hochwasserfrei.

Von der potenziell natürlichen Vegetation der Altneckarschlingen (Auenwälder) gibt es keine Bestände, die reale Vegetation ist mit überwiegend Wirtschaftsgrünland der Bestandskarte 1:500 des Planungsgebietes zu entnehmen, in der auch die Biotoptypen gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO) genannt sind. Die Eintragung des vorhandenen Baumbestandes und der Gehölzbestände am Spielplatz vervollständigen die Kartierung.

Die Altneckarschlinge am Mühlgraben zwischen den Ortsteilen Schwanheim und Fehlheim ist für das Landschafts- und Siedlungsbild von größter Bedeutung, da diese die historisch gewachsenen Siedlungsbereiche abgrenzt. Durch die Baumpflanzungen an Weyrichstraße und K 67/Mühlgrabenstraße, wird dies zusätzlich akzentuiert.

Die privaten Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans werden landwirtschaftlich genutzt. Die einzige Bebauung befindet sich im südöstlichen Teil. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftliche Halle mit Silagelager, Mähwiese und eine Weidefläche sowie Ackerland (Parz. 459-461, 469/1 teilw.).

Die Parzelle Flur 1, Flurstücknummer 465 / 3 wird dem Flächennutzungsplan entsprechend als Spielplatz genutzt. Im vorderen Bereich wird ein Teil der Fläche als Parkplatz genutzt. Der Parkplatz ist mit wassergebundener Decke ausgebaut.

An der Südecke Weyrichstraße/Mühlgrabenstraße (K 67) befindet sich ein Standort für Recycling-Container (auf Parz. 470/3).

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Weyrichstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. An der Mühlgrabenstraße beim Ortseingang Fehlheim befindet sich eine Bushaltestelle, die von zwei Buslinien und einem Ruftaxi bedient wird.

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfs weist die Weyrichstraße auf der bebauten Seite einen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m und eine 4,5 m breite Fahrbahn auf. Ordnungsgemäßes Parken von Pkw ist in dem Straßenabschnitt, außer auf den Parkplätzen beim Dorfgemeinschaftshaus und beim Spielplatz, zur Zeit nicht möglich.

3.4 Ver- und Entsorgung

Folgende Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden:

- Hauptwasserleitung des GGEW in der K 67 Am Junkersgarten
- Wasserleitung VW 100 GG Bj. 1959 (GGEW)
- Gas- und Niederdruck (ND)-leitung VG 110 PEH (GGEW)
- Strom-Niederspannungsleitung (NS), 2 NAI 150 Y (GGEW)
- Schmutzwasserkanal DN 500 B (Abwasserverband Mittlere Bergstraße, AMB)
- Mischwasserkanal DN 400/600 StB (AMB)

4 Beschreibung und Erläuterung des Entwurfs

4.1 Bauungskonzept

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Das Gebiet ist von so geringer Größe, dass die ausgeschlossenen Nutzungen seinen Charakter erheblich beeinflussen würden. Außerdem ist in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle vorhanden (Ecke Mühlgrabenstraße/Am Falltor).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche (GR) von 225 m² (inklusive Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten), die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen, wobei als zweites

Vollgeschoss nur das Dachgeschoß in Frage kommt ($Z = I+D$), sowie durch die maximale Firsthöhe der Gebäude von 10 m über dem Niveau der Weyrichstraße und eine Traufhöhe zwischen 5,00 m und 5,50 m. In der Planzeichnung ist ein Kanaldeckel als Bezugspunkt 93.15m ü. NN angegeben.

Zur Verdeutlichung, welche Grundfläche für das Wohngebäude zur Verfügung steht, sei folgendes Beispiel angeführt: Für ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Daraus ergibt sich für die Stellplätze ein Flächenbedarf von ca. 50 m². Da Garagen erst 5 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig sind, wird für die Zufahrt 15 m² veranschlagt. Daraus ergibt sich, dass für das Hauptgebäude eine Grundfläche von 160 m² verbleibt ($225 \text{ m}^2 - 65 \text{ m}^2 = 160 \text{ m}^2$).

Die Umlegung hat ergeben, dass in dem Gebiet sehr schmale Grundstücke neben wesentlich breiteren liegen. Auf den schmalen Grundstücken ist eine Bebauung nur möglich, wenn mit einem der Nachbarn ein Doppelhaus errichtet wird oder eine Einzelhausbebauung mit einseitiger Grenzbebauung erlaubt wird. Wegen dieser Situation wurden bezüglich der Bauweise differenzierte Festsetzungen getroffen: Auf Grundstücken mit einer Breite von 14 m und mehr sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Auf Grundstücken mit einer Breite unter 14 m ist als abweichende Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig. ~~Damit es bei zwei nebeneinander liegenden Grundstücken mit einer Breite unter 14 m nicht zu gestalterischen Mißständen kommt, in dem zwei Einzelhäuser versetzt an der gemeinsamen Grenze gebaut werden, wird festgesetzt, dass in diesen Fällen nur eine Doppelhausbebauung zulässig ist.~~

Für Einzelhäuser ist keine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Doppelhäuser sind traufständig und mit dem First parallel zur Weyrichstraße zu bauen. Diese Festsetzung bezüglich der Doppelhäuser hat zum Ziel, eine gleichartige Gestaltung der Doppelhaushälften zu fördern.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Stellung der Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Außerdem sollen die Vorgaben des Bebauungsplans die Bildung eines harmonischen Ortsrandes gewährleisten.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sind relativ flexibel gehalten, um der Grundstückssituation gerecht zu werden.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei bei Einzelhäusern und einer je Doppelhaushälfte begrenzt die Dichte der Bebauung im Bebauungsplangebiet. Eine dichtere Bebauung soll vermieden werden, da das örtliche Straßennetz bereits an die Grenzen der Belastbarkeit stößt.

Zu einem harmonischen Ortsrand tragen neben der eingegrenzten Traufhöhe und der maximalen Höhe der Gebäude sowie einer relativ einheitlichen Farbgestaltung in gedeckten Tönen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung bei. Durch die Anpflanzung wird der Ortsrand gefasst und ein Übergang zur Feldflur geschaffen.

4.2 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Direkt an der Weyrichstraße sind nur Stellplätze und Carports bis zu einer Gesamtbreite von 6 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind erst ab einem Abstand von 5 m von der Weyrichstraße zulässig. Diese Festsetzungen sollen das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenzuges dahingehend günstig beeinflussen, dass eine optische Dominanz von Garagen und Nebenanlagen vermieden wird.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen bis zu einem Gebäudevolumen von 20 m³, Pergolen, Mülltonnenplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit der oben genannte Mindestabstand von 5 m von der vorderen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

4.3 Öffentliche Freiflächen

Aufgrund der Grundstückseinteilungen verschieben sich die alten Grundstücksgrenzen teilweise nach Südosten. Dadurch muss auch der Spielplatzbereich neu geordnet werden. Die Heckeneinfriedung wird neu gepflanzt und die Spielgeräte neu angeordnet.

4.4 Verkehrserschließung

Die Weyrichstraße wird beiderseits von einem 1,50 m breiten Gehweg begleitet. Auf der Seite der neuen Wohnbebauung wird dem ca. 5,20 m breiten Straßenquerschnitt ein 2,50 m breiter Grün- und Parkstreifen zugeordnet, so dass die Anwohner und deren Besucher zahlreiche PKW-Stellplätze zur Verfügung haben. Gleichzeitig werden die vorhandenen Alleebäume in neu angelegte Beete integriert und somit ihr Wurzelraum geschützt.

Ca. 1 m breite Beete bilden eine Abtrennung vom Fußweg zum Straßenraum. Durch die Begrünung wird die Aufenthaltsqualität für die Anwohner gefördert und der dörfliche Charakter der Straße hervorgehoben. Unabhängig vom Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die Weyrichstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen und damit ebenfalls die Situation für den nicht motorisierten Verkehr sowie die Aufenthaltsqualität und auch die Wohnqualität günstig zu beeinflussen.

Der geplante insgesamt ca. 6 m breite Erschließungsweg zur Anbindung der westlichen Hälfte des Plangebietes wird aufgrund seiner reinen Anliegerfunktion als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der motorisierte Verkehr muss hier auf die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besondere Rücksicht nehmen.

Da sich auf der westlichen Straßenseite des Erschließungsweges kaum Grundstückszufahrten befinden, bietet sich hier die Anlage von Straßenbegleitgrün an. Auch Stellplätze können hier vorgesehen werden.

Die Fußwegeflächen sind durchgehend angebunden an den übergeordneten Rad- und Fußweg an der K 67 / Mühlgrabenstraße.

4.5 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann über die vorhandenen Netze der Gruppen Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG (GGEW) erfolgen. Die Leitungstrassen befinden sich alle auf öffentlichem Gelände.

Durch die öffentliche Wasserversorgung ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen im Brandfall gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser und die anfallenden Abwässer können von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden.

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke herzustellen. Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind in seitliche Vegetations-säume zu entwässern.

4.6 Kennzeichnung als Vernässungsgefährdete Fläche, Hinweis auf hohe Grundwasserstände

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Vernässungs-gefährdeten Bereich. Hier sind hohe Grundwasserstände zu erwarten. Die Kennzeichnung unter Ziff. 8 der Textfestsetzungen und der Hinweis unter Ziff. 13.3 dienen dazu, Bauherren auf die besondere Situation in dem Gebiet hinzuweisen, damit sie diese bei ihrer Planung berücksichtigen können. Es wird empfohlen, bei Gebäuden entweder auf Keller zu verzichten oder diese durch Bodenwannen vor eindringendem Grundwasser zu schützen.

Der sehr geringe Grundwasserflurabstand und die generelle Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Bereich der Altneckarschlinge erfordern ein differenziertes Vorgehen und die Beachtung der Angaben in Teil A, C und D der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

4.7 Hinweise

Altlasten

Altlasten sind bei Identifizierung den zuständigen Behörden mitzuteilen. Zum Schutz des Grundwassers sind einschlägige Bestimmungen für Wasser gefährdende Stoffe zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler

Werden bei Bodenarbeiten Funde gemacht, bei denen es sich um Bodendenkmäler handeln könnte, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde zu melden.

Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Ziff. 13.7 der Textfestsetzungen) erfordern möglicher Weise einen erhöhten

Gründungsaufwand. Den Bauherren wird deshalb dringend empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Schutz des Mutterbodens

Belebter Oberboden ist Substrat und Nährstoffspeicher für Pflanzen sowie Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen. Der Mutterboden ist als nicht vermehrbares Gut während der Bauzeit getrennt zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahme als kulturfähiger Oberboden wieder auf dem betreffenden Grundstück unter Beachtung einschlägiger Richtlinien einzubauen und zu lockern. Für den Einbau darf ausschließlich unbelasteter Oberboden verwendet werden.

5.2 Minimierung der Bodenversiegelung

Zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen (Boden als Lebensraum für Bodenorganismen, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für Pflanzen sowie naturgeschichtliches Dokument) soll die Bodenversiegelung minimiert und die Versiegelung nicht benötigter Flächen vermieden werden. Daher werden Obergrenzen für zu befestigende Nebenflächen auf den Grundstücken festgesetzt.

5.3 Erhaltungs- und Pflanzgebot

5.3.1 ERHALTUNGSGEBOT

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Weyrichstraße, an der K 67/Mühlgrabenstraße, Parz. 470/3 und auf dem Spielplatz Parz. 465/3 vitale Baumbestände, die zu erhalten sind. Sie dienen der Aufwertung des Siedlungsbildes und gleichzeitig der Steigerung des biotischen Wertes innerhalb des Geltungsbereiches. Allerdings sind die Bäume gepflanzt worden, als die Gasleitung bereits bestand. Nach Angaben des Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerkes (GGEW) sind einige der Bäume zu nah an der Niederdruck-Gasversorgungsleitung gepflanzt worden. Nun muß entweder die Leitung verlegt oder die Bäume entfernt bzw. umgesetzt werden. Für solche Fälle, in denen es durch Baumwurzeln zu Beschädigungen von Ver- und Entsorgungsleitungen kommen kann, werden Ausnahmen von dem Erhaltungsgebot ermöglicht. Für entfernte Bäume muß Ersatz gepflanzt werden.

5.3.2 PFLANZGEBOT

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen, an fensterlosen Fassaden und auf Flachdächern intensiv durchgrünt werden. Neben der Aufwertung des Siedlungsbildes wird dadurch auch eine Verbesserung des hydrologischen Kreislaufes und des Mikroklimas erreicht. Zur Aufwertung des Biotoppotentials wird die Verwendung standortheimischer Pflanzen bevorzugt. Die Pflanzen sind so zu pflegen, dass sie dauerhaft das Siedlungsbild aufwerten.

Bei den vorhandenen Straßenbäumen ist insbesondere bei Hausanschlussarbeiten, dem Straßenausbau und dem Baubetrieb auf Privatgrundstücken auf deren dauerhafte Erhaltung zu achten.

In den Festsetzungen sind für verschiedene zu begrünende Flächen Pflanzenlisten aufgeführt. Bei den Pflanzungen sind die Abstände des Hessischen Nachbarrechts zu beachten.

Unterirdisch verlegte Leitungen sind durch angemessene Schutzmaßnahmen vor Baumwurzeln zu schützen. Diese Schutzmaßnahmen erlauben eine Begrünung von Straßenzügen, unter denen Leitungen verlegt sind.

Die Festsetzung der Schutzpflanzung im Norden und Osten des Baugebietes sowie entlang der K 67/Mühlgrabenstraße dient der positiven Neugestaltung des Ortsrandes, der Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und der ökologischen Aufwertung.

5.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um ein geordnetes, großzügiges und durchgrüntes Straßenbild zu gestalten, wurde für die Wohngartenbereiche ein hoher Anteil gärtnerisch zu begrünender Flächen festgelegt und die Auflage von Baumpflanzungen gemacht.

Außerdem wurde durch die Orientierung der Baugrenzen erreicht, dass die Hauptaufenthaltsflächen der Wohngärten in guter Besonnungslage realisiert werden können.

Durch das umgebende öffentliche Grün an der Straße und als Ortsrandeingrünung zur offenen Feldflur hin, besteht für die Grundstückseigentümer eine Raum bildende, abschirmende Pflanzung, welche die optimale Nutzung der eigenen Flächen ermöglicht.

An der Nordwestseite (Wetterseite) des Planungsgebietes schützt eine höhere Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen vor Witterungseinflüssen.

5.5 E/A-Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung zum HeNatG

Die E/A-Bilanzierung im Sinne der Ausgleichsabgabenverordnung zum HeNatG (s. Anlage) ergibt, dass die Schutzpflanzung im Norden und Osten des Baugebietes und entlang der K67/Mühlgrabenstraße (s. Punkt 5.3) einen wirksamen Ausgleich darstellt. Damit wird ein Großteil der geplanten Eingriffe vor Ort kompensiert.

Der weitere Ausgleich wird gemäß Ökokonto der Stadt Bensheim auf dem Flurstück Gemarkung Langwaden, Flur 1, Nr. 133 durchgeführt. Die Maßnahme besteht aus der Umwandlung von Acker zu Grünland und ergibt bei einer Größe von 4.456 m² einen Wert von 32.000 Punkten.

5.6 Infrastruktur- Folgeeinrichtungen

Für den Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass die Versorgung von Kindergartenkindern über die bestehende Einrichtung des Ortsteils Schwanheim gewährleistet ist.

Der Bedarf im Grund- und Hauptschulbereich wird durch die in der Kernstadt von Bensheim vorhandenen Schulen gedeckt.

Der vorhandene Spielplatz stellt die Versorgung für Kinder und Jugendliche sicher. Kleinkinderspielmöglichkeiten sind in den privaten Gartenflächen zu gewährleisten.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil in ausreichender Kapazität vorhanden.

Literatur

Hessisches Landesamt für Bodenforschung (Hrsg. 1990):
Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene M 1:50.000

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz:
Flächenschutzkarte Hessen, Blatt L 6316 Worms, L 6516 (tlw.),
4. Auflage, Stand Mai 1994

Anlage E/A-Bilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist ca. 211 m² größer als der Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2002, der im bisherigen Beteiligungsverfahren war. Die zusätzliche Fläche befindet sich am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes und ist als zu bepflanzende Fläche festgesetzt. Der Spielplatz wird um 3,20 m verschoben, weshalb die bestehende Bepflanzung (Hecke) gerodet werden muß. Sie ist aber durch neue Pflanzungen zu ersetzen. Diese geringfügigen Änderungen beeinflussen die E/A-Bilanz nicht negativ, weshalb die Bilanz nicht überarbeitet wurde.

Blatt: -1-

Kreis Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Biotoptyp	Nutzungs-/Biotoptyp Nr.	nach Biotopwertliste
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

Wertpunkte

Flächenanteil (m²)		Biotopwert (P.)	
je Biotop-/Nutzungstyp		vorher	nachher
vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp.2xSp.3	Sp.2xSp.4
Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6

	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
	Hecken-, Gebüschpflanzung (straßenbegleitend) 2)	20		280,00	585,00	5.600
02.600						11.700
04.110	Einzelbäume, heimisch, standortgerecht 1)	31		(387,00)	(402,00)	11.997
06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21		35,00		12.462
	Straßenränder (mit Entwässerungsmulde, intensiv gepflegt, artenarm.)	13		1.055,00		
09.160						
	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3		990,00	1.365,00	2.970
10.510						4.095
10.520	Nähezu versiegelte Flächen (Pflaster)	3		(in 10.510 enthalten)	1.235,00	3.705
	Schotter-, Kies- und Sandflächen, Wege- sowie versiegelte Flächen deren Wasserabfluß versickert wird	6		570,00		
10.530						
10.610	bewachsene Feldwege	21		290,00		
	öffentl. Grünanlagen (Spielplatz; nach Maßnahme mit Durchgang Bolzplatz)	14		340,00	375,00	4.760
11.221						5.250
SUMME				3.560,00	3.560,00	49.287
						37.212
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 ./ Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme						-12 075

Planung:

Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen

Grundstücksbereitstellung:
Technische Baumaßnahme:
Biologische Baumaßnahme:

Bei Ersatzmaßnahmen: EUR/Punkt: EUR

1) lt. Beiliegender Bestandsliste (vorh.)

2) Randeingrünung Spielplatz und nach Maßnahme mit Straßen- und Parkplatzbegrünung

Biototyp Nr.	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert (P.)		
			vor Maßnahme		vorher		
			Sp. 3	Sp. 4	Sp. 2xSp.3	Sp. 2xSp.4	
Sp. 1			Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
04.110	Einzelbäume, heimisch, standortgerecht 1)	31	(12,50)	(132,50) 2)	388		4.108
06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	3.960,00		83.160		
09.160	Straßenränder (mit Entwässerungsmulde, intensiv gepflegt, artenarm.)	13	215,00		2.795		
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung. 3)	6	500,00	2.700,00	3.000		16.200
11.191	Äcker	13	2.830,00		36.790		
11.221	Ziergärten, gärtnerisch gepflegte Anlagen, kleine öffentliche Grünanlagen	14		4.805,00			67.270
SUMME 4)			7.505,00	7.505,00	126.133		87.578
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 ./ Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					Biotopwertdifferenz		-38.555

Ausgleichsdefizit!

Kosten der Maßnahme
bei Ersatzmaßnahmen

Planung:

Grundstücksbereitstellung:

Technische Baumaßnahme:

Biologische Baumaßnahme:

Bei Ersatzmaßnahmen:

EUR/Punkt: EUR

1) lt. Beiliegender Bestandsliste (vorh.)

2) 24 Stick Bäume ab 20 cm STU, Ansatz 5P /Stick

3) Ansatz lt. Wunsch der Stadt Bensheim, Herr Hohnadel 12 Grundstücke à 225 m²

4) vgl. Fax des Bauamtes vom 05.09.2003 mit der Fläche der Einzelparzellen und Summe von 7.505 m²

FLÄCHENBILANZ, Stand 04.02.32004
bez. der Maßnahme:

BSch 9 BENSHEIM /SCHWANHEIM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Eingrünung

Blatt: -3-

Kreis Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Biototyp Nutzungs-/Biototyp
Nr. nach Biotopwertliste

Wertpunkte

Flächenanteil (m²)
je Biotop-/Nutzungstyp

Biotopwert (P.)
vorher nachher

vor Maßnahme nach Maßnahme
Sp. 3 Sp. 4 Sp. 5 Sp. 6

Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
02.400	Hecken-, Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, im Außenbereich)	27	2.415,00		65.205
04.110	Einzelbäume, heimisch, standortgerecht)	31	(15,00)	465	
06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	790,00	16.590	
09.160	Straßenränder (mit Entwässerungsmulde, intensiv gepflegt, artenarm.)	13	210,00	2.730	
11.191	Äcker	13	1.415,00	18.395	
SUMME			2.415,00	38.180	65.205
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 ./ Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz	27.025

Ausgleichsüberschuss!

Kosten der Maßnahme
bei Ersatzmaßnahmen

Planung:

Grundstücksbereitstellung:

Technische Baumaßnahme:

Biologische Baumaßnahme:

Bei Ersatzmaßnahmen:

EUR/Punkt: EUR

1) lt. Beiliegender Bestandsliste (vorh.), nach Maßnahme: aufgrund des Biototyps sind Bäume nicht separat anzusetzen!

Bsch 9 BENSHEIM /SCHWANHEIM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
Kreis Nr.: Zusammenfassung
Maßnahmen-Nr.:

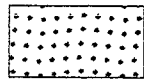
Bezeichnung	Flächenanteil (m²)	Biotopwert (P.) Defizit	Gewinn
Öffentl. Fläche	3.560,00	-12.075,00	
Baugrundstücke	7.505,00	-38.555,00	
Eingrünung	2.415,00		27.025
SUMME	13.480,00		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 ./ Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme			
		Biotopwertdifferenz:	-23.605
Ausgleichsdefizit!			

Kosten der Maßnahme
bei Ersatzmaßnahmen

Planung:
Grundstücksbereitstellung:
Technische Baumaßnahme:
Biologische Baumaßnahme:

Bei Ersatzmaßnahmen:
EUR/Punkt: 0,62:1,95583

LEGENDE



BIOTOPTYP
GELTUNGSBEREICH

BIOTOPTYP-
NUMMER

PUNKT-
WERT/m²

ÖFFENTLICHE GRÜNLANDE
(SPIELPLATZ)

11.221

14 P.



ACKER

11.191

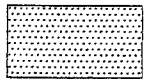
13 P.



SCHOTTERFLÄCHE
(PROV. PARKPLATZ)

10.530

6 P.



ASPHALTFLÄCHE (FAHRBAHN)

10.510

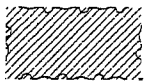
3 P.



DACHFLÄCHE (VORH. GEBÄUDE)/
ORTBETONPLATTE

10.715

6 P.



HECKEN-, GEBÜSCHPFLANZUNG

02.600

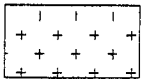
20 P.



GRÜNLAND (INTENSIVWIESE)/
WEIDE (INTENSIV)

06.930

21 P.



WIESENWEG
BEWACHSENE FELDWEGE

10.610

21 P.



STRASSENRÄNDER

09.160

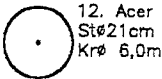
13 P.



PFLASTERFLÄCHE (GEHWEG)

10.520

13 P.



EINZELBAUM /EINHEIMISCH,
STANDORTGERECHT)

04.110

31 P.



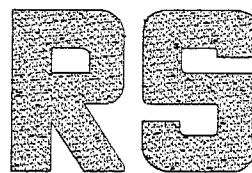
MASTLEUCHTE



STRASSEINLAUF



REVISIONSSCHACHT



DR. ROLF SCHEPP

BDLA AKH

Freier Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

BÜRO FÜR FREIFLÄCHEN- UND LANDSCHAFTS
PLANUNG - AKH-NR. 9.257
64665 ALSBACH - ALTE BERGSTRASSE 79
TEL. 06257 / 2742 FAX: 06257 / 7752
EMAIL: r-schepp@t-online.de

BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DER STADT BENSHEIM
"WEYRICHSTRASSE" IN BENSHEIM-SCHWANHEIM

BESTAND

BSch.9

Auftraggeber: STADT BENSHEIM

Maßstab: 1:500

Änderungen:

Datum:

Plangröße:

Erweiterung um Ausgleichsfläche und
Parzelle 470/3 thw.

12.12.2002

Datei: C:\Eigene Dateien\Weyrichstr.

Aktualisierung

19.12.2002

Datum: 14.11.2002

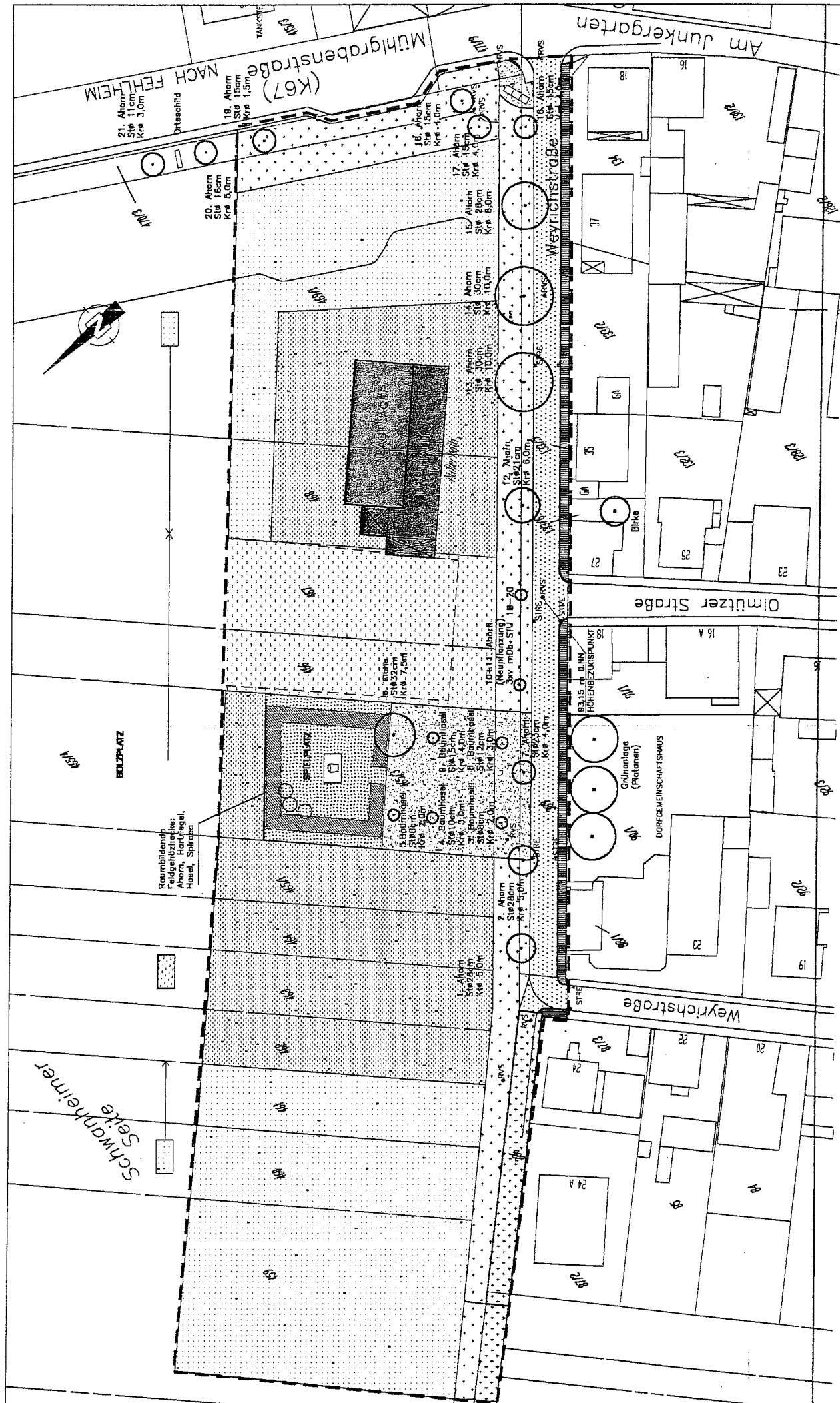
Plan:

Unterschrift:

Bearbeitet: Dr. Rolf Schepp

Gezeichnet: BV

Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen, Beilagen und Ausführungen verbleibt mir. Sie sind dem Empfänger nur zum persönlichen Gebrauch anvertraut. Ohne meine Genehmigung dürfen Sie nicht kopiert und vervielfältigt, auch nicht dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern, mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden. Zuwiderhandlungen haben zivil- und strafrechtliche Folgen (Urheberschutz gegen unfl. Wettbewerb)



Bauvorhaben: GOP zum Bebauungsplan BSch 9, Bensheim/Schwanheim

Baumbestand, Stand vom 05.11.2002

Baum-Nr.	Art	StØ	Kr.Ø	Höhe	Bemerkungen	Trauffläche ($\pi * r^2$)
1	Ahorn	28	5,0	8,0	vital	19,63 m ²
2	Ahorn	30	5,0	9,0	vital	19,63 m ²
3	Baumhasel	8	2,0	5,0	vital	3,14 m ²
4	Baumhasel	10	3,0	6,0	vital	7,07 m ²
5	Baumhasel	8	2,0	5,0	vital	3,14 m ²
6	Eiche	32	7,5	9,0	vital	44,18 m ²
7	Ahorn	23	4,0	6,0	vital	12,57 m ²
8	Baumhasel	12	3,0	5,0	vital	7,07 m ²
9	Baumhasel	15	4,0	6,0	vital	12,57 m ²
10	Ahorn (Ac. pseudoplatanus)				18-20 gerade gepflanzt	5,00 m ²
11	Ahorn (Ac. pseudoplatanus)				18-20 gerade gepflanzt	5,00 m ²
12	Ahorn	21	6,0	8,0	vital	28,27 m ²
13	Ahorn	30	10,0	12,0	vital	78,54 m ²
14	Ahorn	30	10,0	12,0	vital	78,54 m ²
15	Ahorn	28	8,0	10,0	vital	50,27 m ²
16	Ahorn	15	4,0	5,0	vital	12,57 m ²
17	Ahorn	15	4,0	5,0	vital	12,57 m ²
18	Ahorn	14	4,0	5,0	vital	12,57 m ²
19	Ahorn	15	1,5	5,0	vital	2,36 m ²
20	Ahorn	16	5,0	6,0	vital	
21	Ahorn	11	3,0	5,0	vital	