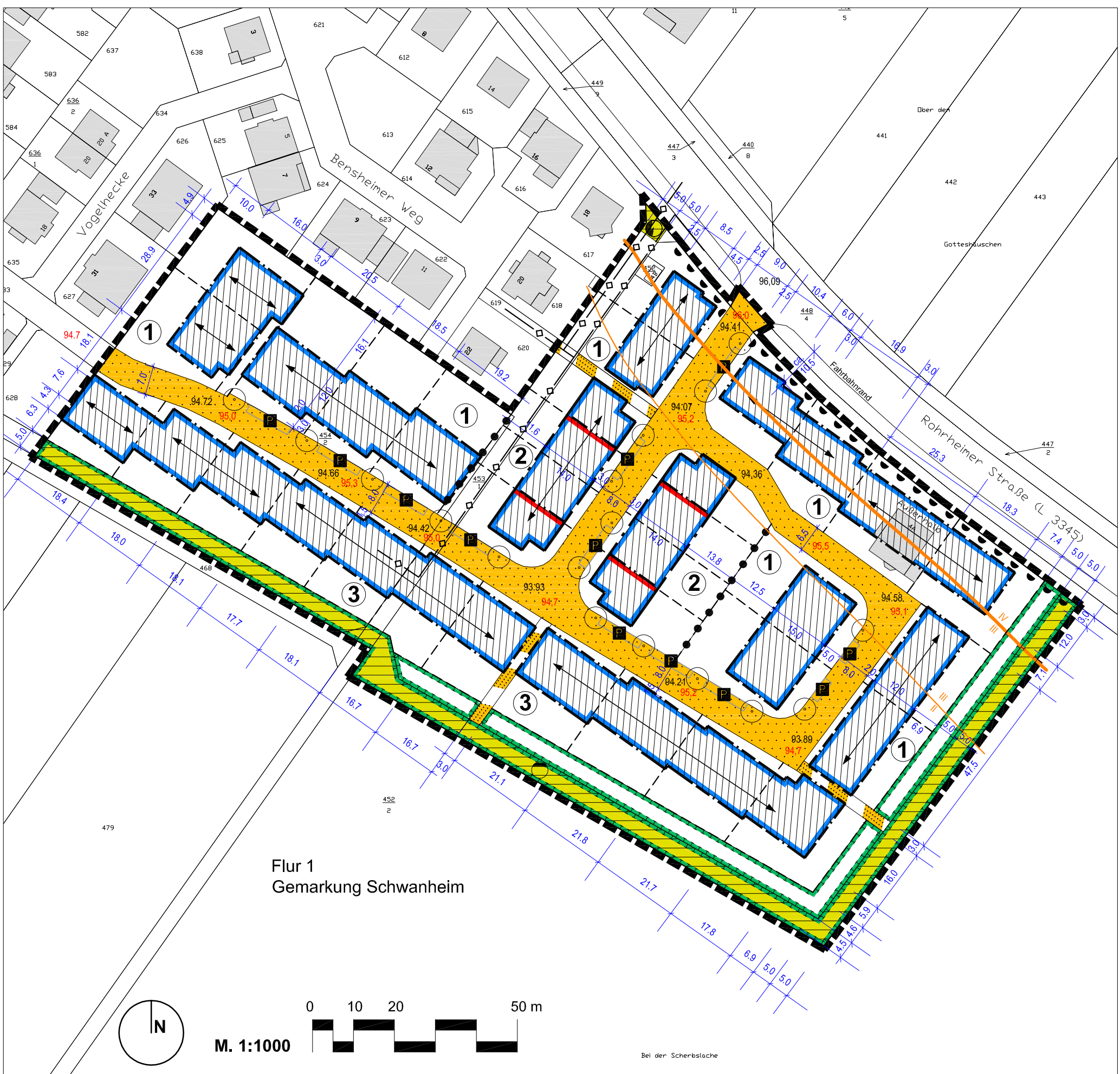




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 16 (5) BauNVO:

① ② ③ Teilgebiete 1, 2 und 3
- - - - - Abgrenzung innerhalb der Teilgebiete

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB:

— Baulinie
— Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (ohne Signatur)

Hauptflurstichung

Verkehrsrflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB:

Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

BESTANDSANGABEN UND HINWEISE

Gebäudebestand mit Hausnummer
Flurstücke mit Flurstücksnummer
Geländehöhen Bestand

Vorschlag für Grundstücksgrenze
Oberkante zukünftige Straßendecke in Meter ü.N.N. (Zirkangsabe)

Maße in Meter

Grenze zwischen Lärmpegelbereich III und IV
Grenze zwischen Lärmpegelbereich II und III

Unterirdische Versorgungskleitungen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

in der zum Zeitpunkt des ersten Tages der Offenlage jeweils gültigen Fassung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 und 4 BauNVO

WA - Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

WA - Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiete 1 und 3
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.
Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

WA - Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 2
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7.
Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 18 BauNVO
Die höchstens zulässige Traufhöhe im Teilgebiet 1 beträgt 101,5 m ü.N.N.
Im Teilgebiet 2 ist eine Traufhöhe von mindestens 101,0 m und höchstens 101,5 m zulässig.
Die höchstens zulässige Traufhöhe im Teilgebiet 3 beträgt 100,2 m ü.N.N.
Sollte die zukünftige Straßenoberfläche - mittig vor dem Gebäude gemessen - mehr als 95,5 m ü.N.N. betragen, so kann ausnahmsweise eine Traufhöhe im Teilgebiet 1 bis zu 102,0 m ü.N.N., im Teilgebiet 2 mindestens 101,5 m und höchstens 102,0 m ü.N.N. zugelassen werden.
Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der verfallenden Außenwand mit der Dachhaut.

1.1 Bauweise
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
In den Teilgebieten 1 und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise darf die straßenseitige Länge der Hausformen höchstens 15,0 m betragen.
Im Teilgebiet 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

1.2 Mindestmaße Baugrundstücke
gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Innerhalb der Teilgebiete 1 und 3 sind nur Baugrundstücke mit einer Größe von mindestens 400 m² und innerhalb des Teilgebiets 2 von mindestens 300 m² zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 23 BauNVO
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren, sowie in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche liegt (Vorgarten). Sie dürfen höchstens ein Drittel der Vorgarteneinfläche einnehmen.
Im Teilgebiet 2 können Stellplätze ausnahmsweise auch innerhalb der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie nicht innerhalb der Vorgartenzone untergebracht werden können.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Nebenanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Rohrheimer Straße sind in einer Tiefe von 5 m von der Erschließungsstraße aus Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Die Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude wird in den Teilgebieten 1 und 3 auf zwei Wohnungen, im Teilgebiet 2 auf eine Wohnung beschränkt.

1.6 Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Es ist zulässig, die Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Längsrichtung um 3,0 m zu verschieben.

1.7 Nebenanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Rohrheimer Straße sind in einer Tiefe von 5 m von der Erschließungsstraße aus Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude wird in den Teilgebieten 1 und 3 auf zwei Wohnungen, im Teilgebiet 2 auf eine Wohnung beschränkt.

1.9 Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Es ist zulässig, die Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Längsrichtung um 3,0 m zu verschieben.

1.10 Aufschüttungen
gemäß § 9 (1) Nr. 17 und (3) BauGB
Die Geländeoberflächen der Baugrundstücke sind in ihrer Höhenlage so herzustellen, dass ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Diese Höhenlage ist bis an die straßenzugewandte Seite der baulichen Anlagen auszuführen.
In Bereichen ohne bauliche Anlagen ist eine höhengleiche Anpassung an das Straßeniveau innerhalb einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab Straßenverkehrsfläche auszuführen.
Abhörschichten auf natürliches Gelände sind bis zu einem Winkel von 30° zulässig.
Diese Festsetzungen gelten nicht für Grundstücke, auf denen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Bestandsgebäude vorhanden sind.

1.11 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind gemäß zeichnerischer Festsetzung standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 1) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu verwenden. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ und eine unbelastete Baumscheibenoberfläche von mind. 8 m² zu gewährleisten. Bei Unterschreitung der unbelasteten Baumscheibenoberfläche unter 8 m² sind entsprechende technische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anlage von Bauffüllspalten oder freitragende Baumscheibenabdeckungen) vorzusehen. Von den im Planbild festgesetzten Standorten kann um maximal 5 m abgewichen werden.

1.12 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächlich abzulaten und innerhalb der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Versickerung zu bringen. Hierfür sind entsprechende Versickerungsmulden zu bemessen, herzustellen und zu erhalten.
Die Versickerungsmulden sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr dauerhaft im Bestand zu erhalten. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

1.13 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzanzpflanzungen und Saumbereiche
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
50 % der Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2 und 3) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten in einem Pflanzabstand von 1 m zu verwenden.
Die verteilenden Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine Mahd im Abstand von 3 Jahren zu kräuterdominierenden Saumbereichen zu entwickeln. Die Saumbereiche sind dabei buchtenartig in die Gehölzanzpflanzungen zu verzahnen.

1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenenschutz
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Baufeldräumung
Bei der Baufeldräumung sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG folgende Arbeiten nur in dem Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen:
- Der Abriss von bestehenden Gebäuden,
- die Fällung von Bäumen,
- die Rodung von Gehölzen sowie
- Erdarbeiten.
Können aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitlichen Befristungen nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.
Wird bei der Baufeldräumung von der zeitlichen Befristung im Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen, der Rodung von Gehölzen sowie Erdarbeiten abgewichen, sind diese Arbeiten nur im Beisein einer Umweltbaubegleitung durchzuführen. Ebenfalls darf grundsätzlich der Gebietsbesitzer nur im Beisein einer Umweltbaubegleitung erfolgen. Die Umweltbaubegleitung hat sicher zu stellen, dass durch die Baufeldräumung keine artenschutzrechtliche relevanten Tierarten getötet oder geschädigt werden. Die Umweltbaubegleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.15 Beschränkung der luftverunreinigenden Stoffe
gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung und Warmwassererzeugung feste und flüssige Energieroststoffe mit Ausnahme von Holz ausgeschlossen.
Je Quadratmeter Wohnfläche sind dabei insgesamt nicht mehr als folgende Emissionen zugelassen:
Schwefeldioxid (SO₂) (lokal): 0,1 g/m² *a
Stickoxide (NOx) (lokal): 9 g/m² *a
Kohlendioxid (CO₂) - Äquivalent (global): 10 kg/m² *a
Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zu Grunde.

1.16 Nutzung erneuerbarer Energien
gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie zu treffen.

1.17 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lärmschutzeinrichtungen" zum Schutz vor Straßenverkehrslärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.
Lärmpegelbereiche
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (siehe Hinweise) auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt zugeordnet sind:
Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] Lärmpegelbereich
60 bis 65 IV
> 65 V

Die erforderlichen Schallschirm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schallschirmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallschirmende Lärmschutzeinrichtungen
Bei der Änderung oder der Errichtung von Schall- und Kinderzimmern innerhalb des im Lärmpegelbereich III und IV liegenden Gebietes sind schallschirmende Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallschirmende Lärmschutzeinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallschirmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1a) BauGB
Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzanzpflanzungen und Saumbereiche, sowie die Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zu 70 % den Baugrundstücksflächen als Ausgleichsflächen zugeordnet.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (2) BauGB
Die Baufeldräumung im Bereich der Baugrundstücksflächen darf erst dann durchgeführt werden, wenn die Saumbereiche innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzanzpflanzungen und Saumbereiche" funktionsfähig hergestellt sind.

4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

4.1 Dachgestaltung
Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Hauptdächer innerhalb des Teilgebiets 1 nur geneigte Dächer (Sattel-, Wal- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30-45°, innerhalb des Teilgebiets 3 von 30-40° zulässig. Die Dachflächen der Pultdächer müssen in den Ortsrandbereichen zur freien Landschaft hin geneigt sein.
Im Teilgebiet 2 wird eine einheitliche Dachneigung von 40° festgesetzt.
Untergeordnete Dächer sowie Dächer von Nebenanlagen können andere Dachformen haben. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 10° Neigung) sind hierbei, soweit sie nicht verglast oder begehbar sind, bzw. für Solaranlagen genutzt werden, dauerhaft und extensiv zu begrünen.
Als Dachaufbauten sind Schlepp- oder Spitzgauben zulässig. Flachdach- und Tonnengauben sind unzulässig. Dachaufbauten- und -einschnitte sind bis zu einer Länge von insgesamt 2/3 der betreffenden Dachfläche zulässig. Der Abstand zum Umgang muss mindestens 1,20 m betragen.
Zur Eindeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Grelle glänzende Dachsteine sind unzulässig.

4.2 Fassadengestaltung
Bei großflächigen Fassadenverkleidungen und Anstrichen sind nur helle, gedeckte Farböne zulässig. Glänzende, grelle und dunkle Farböne und Materialien sind unzulässig.

4.3 Einfriedungen
Einfriedungen und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m an den Grundstücksgrenzen zulässig, die an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
Zwischen den Grundstücken und an der L 3345 (Rohrheimer Straße) - mit Ausnahme der Einmündungsbereiche - sind außerdem in Hecken und Gehölzen geführte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Entlang der Rohrheimer Straße sind auch begrünte Mauern bis zu 1,80 m Höhe zulässig.
Zwischen den Grundstücken ist die Errichtung von Sockel-/Fundamentmauern unzulässig. Der Abstand von Zäunen zur Bodenoberfläche muss mindestens 10 cm betragen.

4.4 Grundstücksfreitflächen
Die nicht überbauten und befestigten Baugrundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbau (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

4.5 Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst zu versickern und / oder zu sammeln und zu verwenden.
Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen. Lediglich häusliches Schmutzwasser darf in die Kanalisation abgeleitet werden.

5 HINWEISE

5.1 Tabellen 8 und 9 der DIN 4109

Tabellen 8 und 9 der DIN 4109: Anforderungen an die Lärmschirmung von Außenbauteilen (gemäß § 9 des Bebauungsplans Nr. 1, 2, 3)									
Zelle	Lärmpegelbereich	Nachgehoher Außenlärmpegel [dB(A)]	Berechnung des Lärmpegels [dB(A)]	Minimale Lärmschirmung [dB(A)]		Minimale Lärmschirmung [dB(A)]		Minimale Lärmschirmung [dB(A)]	
				Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum
1	I	60 bis 65	20	20	20	20	20	20	20
2	II	65 bis 70	25	25	25	25	25	25	25
3	III	70 bis 75	30	30	30	30	30	30	30
4	IV	75 bis 80	35	35	35	35	35	35	35
5	V	80 bis 85	40	40	40	40	40	40	40

1. An Außenbauteilen vor Wänden, bei denen der schalltechnische Aufwand der Lärmschirmung im Verhältnis zum Aufwand der Lärmschirmung vor Fenstern, ist der Aufwand für die Lärmschirmung vor Fenstern zu berücksichtigen.
2. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
3. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Tabellen 8 und 9 der DIN 4109: Anforderungen an die Lärmschirmung von Außenbauteilen (gemäß § 9 des Bebauungsplans Nr. 1, 2, 3)									
Zelle	Lärmpegelbereich	Nachgehoher Außenlärmpegel [dB(A)]	Berechnung des Lärmpegels [dB(A)]	Minimale Lärmschirmung [dB(A)]		Minimale Lärmschirmung [dB(A)]		Minimale Lärmschirmung [dB(A)]	
				Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum	Wohnung, Dachraum
1	I	60 bis 65	20	20	20	20	20	20	20
2	II	65 bis 70	25	25	25	25	25	25	25
3	III	70 bis 75	30	30	30	30	30	30	30
4	IV	75 bis 80	35	35	35	35	35	35	35
5	V	80 bis 85	40	40	40	40	40	40	40

1. An Außenbauteilen vor Wänden, bei denen der schalltechnische Aufwand der Lärmschirmung im Verhältnis zum Aufwand der Lärmschirmung vor Fenstern, ist der Aufwand für die Lärmschirmung vor Fenstern zu berücksichtigen.
2. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
3. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen sind bei der Errichtung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

5.2 Vorschlagslisten

Vorschlagsliste 1 (standortgerechte Laubbäume im Straßenraum)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Acer platanoides 'Cleveland'	-	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	-	Esche 'Westhof's Glorie'
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Winter-Linde 'Greenspire'

Vorschlagsliste 2 (standortgerechte und einheimische Sträucher)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartfistel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Eurostyrium europaeus	-	Pflaumenhölchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Vorschlagsliste 3 (standortgerechte und einheimische Laubbäume)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde

sowie hochstämmige Obstbäume

5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im § 44 (1) BNatSchG sind bei Neubau-, Abriss-, Umbau und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.
Die angelegten Saumbereiche innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzanzpflanzungen und Saumbereiche sind im 2. und im 5. Jahr nach Umsetzung der Maßnahme entsprechend der Artenschutzprüfung zu kontrollieren und auf ihre Wirksamkeit zu prüfen.

5.4 Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit stark schwankendem Grundwasser und hohen Grundwasserständen liegt, und dass mit Vernässungen gerechnet werden muss.

5.5 Versickerung von Niederschlagswasser
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen ist.

5.6 Versickerungsanlagen
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohle der Versickerungsanlagen nicht tiefer als 93,0 m ü.N.N. liegen darf, da ein maximaler Grundwasserstand GW max. 92,0 m ü.N.N. anzusetzen ist.
Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

5.7 Bodenaustausch und Bodenauffüllung
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Bodenaustausch, der z.B. aus statischen Gründen erforderlich ist, innerhalb von 93,0 m ü.N.N. ausschließlich unbelastetes Material eingebaut werden darf. Das Material muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) entsprechen. Bei einem Bodenaustausch oder einer Geländeauffüllung im Bereich der Versickerungsanlagen darf nur unbelastetes Material eingebracht werden.

5.8 Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.9 Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die Standorte des landwirtschaftlichen Betriebs Rosenhof und des Betriebs für Landmaschinen mit ihrer Stilllegung in die Datenbank Altis des Regierungspräsidiums Darmstadt aufzunehmen sind.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Berücksichtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Für die Teilfläche der Firma für Landmaschinen ist eine Einzelfallrecherche durchzuführen. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Einzelfallrecherche ist ggf. eine Orientierende Untersuchung erforderlich.“

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	20.06.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am	22.06.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB	am	30.12.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	02.01.2014 31.01.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften	vom	20.12.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am	13.06.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	23.06.2014 23.07.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschriften	vom	04.06.2014

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HGO am 20.11.2014

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

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den _____

Siegel

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 24.11.2014

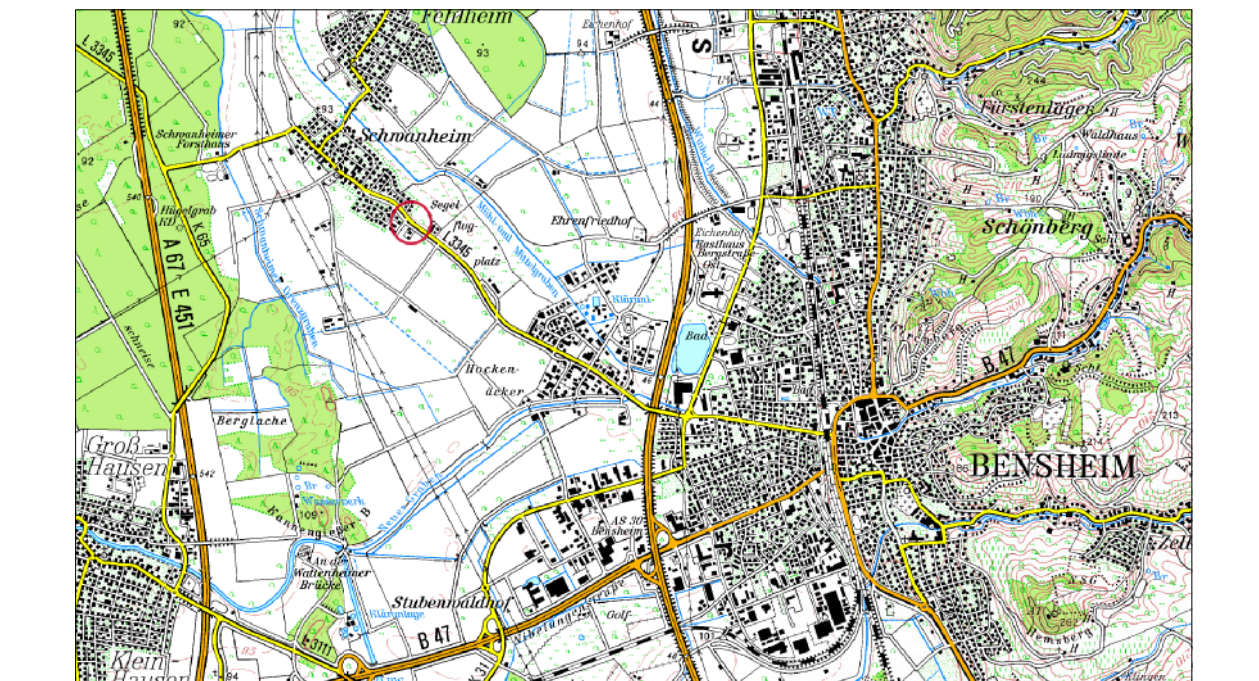
Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den _____

Siegel

L. S. Sachwitz
Unterschrift
Erster Stadtrat

Bebauungsplan BSch 10 "Ober dem Gotteshäuschen"



Übersichtsplan Gemarkung Schwanheim, Flur 1

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-3057-004-BSch 10-00_G