



**Stadt Bensheim**

# Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Bordmühle“, Stadtteil Zell

## Textliche Festsetzungen

(werden auf den Plan gedruckt)

Dezember 2006

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (rot umrandeter Geltungsbereich, Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) „An der Bordmühle“ überein. **Die textlichen Festsetzungen gelten ausdrücklich nicht für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung** (schwarz umrandeter Geltungsbereich, Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit: GRZ = 0,3 u. GFZ = 0,3.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf „1“ begrenzt.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.

### 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie an der im Plan hierfür ausgewiesenen Stelle zulässig.

### 4. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind an der zeichnerisch festgesetzten Stelle 4 Laubbäume der nachfolgenden Liste anzupflanzen.

Im Planbereich ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Zur freien Landschaft orientierte weitgehend geschlossene Außenwände von Gebäuden (z.B. Garage) sind mit Kletter- und Rankpflanzen der nachfolgenden Liste zu begrünen.

25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchern oder Hecken der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Hecke wird auf diese Fläche angerechnet.

#### Große Laubbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Eiche (*Quercus robur*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

#### Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Speierling (*Sorbus domestica*).

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

#### Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)  
Zierkirschen (*Prunus i.S.*)  
Zieräpfel (*Malus i.S.*)  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata*)

Kätzchen Weide (*Salix caprea mas*)  
Magnolien (*Magnolia i.S.*)  
Maulbeerbaum (*Morus alba*, *Morus nigra*)

#### Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelleber (*Lonicera caprifolium*)  
Clematis (Sorten)  
Wilder Wein (*Parthenocissus*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*)

#### Einheimische Sträucher

Sträucher, > 250 cm  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Kolkwitzia  
Heckenkirsche (*Lonicera* i.S.)  
Zierapfel (*Malus* i.S.)  
blaue Hecht-Rose (*Rosa glauca*)  
Strauchrosen (Sorten)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Hibiscus  
Liguster (*Ligustrum* i.S.)  
Magnolien (*Magnolia* i.S.)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*)  
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)  
Flieder (*Syringa* i.S.)  
Eiben (*Taxus* i.S.)  
Flieder (*Syringa vulgaris* i.S.)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (*Buxus semp.* i.S.)  
Scheinquitte (*Chaenomeles*)  
Liguster (*Ligustrum vulg.* 'Lodense')  
Garten-Jasmin (*Philadelphus*)  
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)  
Strauchrosen  
Weigelia (*Weigela* i.S.)  
Beeren-Sträucher

Bartblume (*Caryopteris clandonensis*)  
Hortensien (*Hydrangea* i.S.)  
Heckenkirsche (*Lonicera* i.S.)  
Fingerstrauch (*Potentilla*)  
Apfelrose (*Rosa villosa*)  
Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)  
Eiben (*Taxus* i.S.)

Geschnittene Hecken

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Weißdorn (*Crataegus*)  
Eibe (*Taxus baccata*)  
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)

## 5. Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

### § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der im Plan zeichnerisch gekennzeichnete Nussbaum ist zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu schützen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 25° und 45° zu wählen.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen ist ausschließlich kleinformatiges, nicht spiegelndes Dachmaterial zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m und in Ihrer Summe nur bis maximal 50% der Trauflänge zulässig.

## 2. Einfriedungen

### § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Zulässig sind Maschendraht und Stabgitterzäune bis maximal 1,50 m Höhe, wenn sie mind. einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind frei wachsende Hecken. Innerhalb der Böschungsfäche zum Schönberger Weg und zwischen der Böschung und der betonierten Wegefläche sind keine Einfriedungen zulässig. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Hecke ist mit Hainbuchen herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

## 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

### § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück selbst sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwege sind versickerungsaktiv herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

## C Hinweise zum Planvollzug

### 1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### 2. Grundwasser, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

### 3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

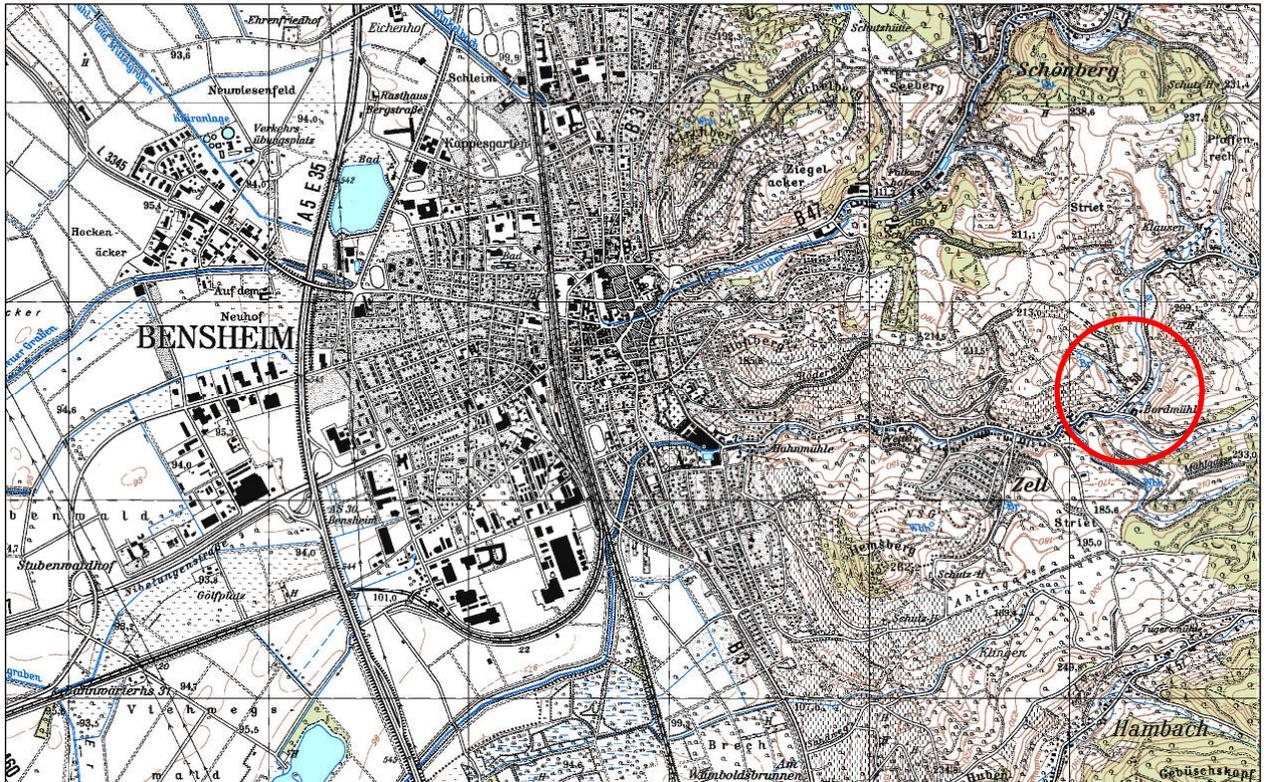
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.



**Stadt Bensheim**

# Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Bordmühle“, Stadtteil Zell



**Satzung der Stadt Bensheim gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr.3 BauGB über die Entwicklung (Festlegung) eines im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs sowie die Ergänzung der Bauflächen durch Einbeziehung von Flächen im Bereich „An der Bordmühle“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Stadtteils Zell**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl 2005 I S. 142) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim in ihrer Sitzung am 22.02.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck dieser Satzung ist die Entwicklung des nördlichsten Siedlungsbereichs des Stadtteils Zell durch Festlegung des bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie die Einbeziehung der Grundstücke Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstück Nr. 27/1 und 353/1 (Teilfläche) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zell.

§ 2

Der Geltungsbereich ist durch den dieser Satzung beigefügten Plan vom November 2006 bestimmt, der wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich nach den im Plan vom November 2006 zeichnerisch und textlich dargestellten Festsetzungen in Verbindung mit § 34 BauGB.

§ 4

Diese Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bensheim, den .....

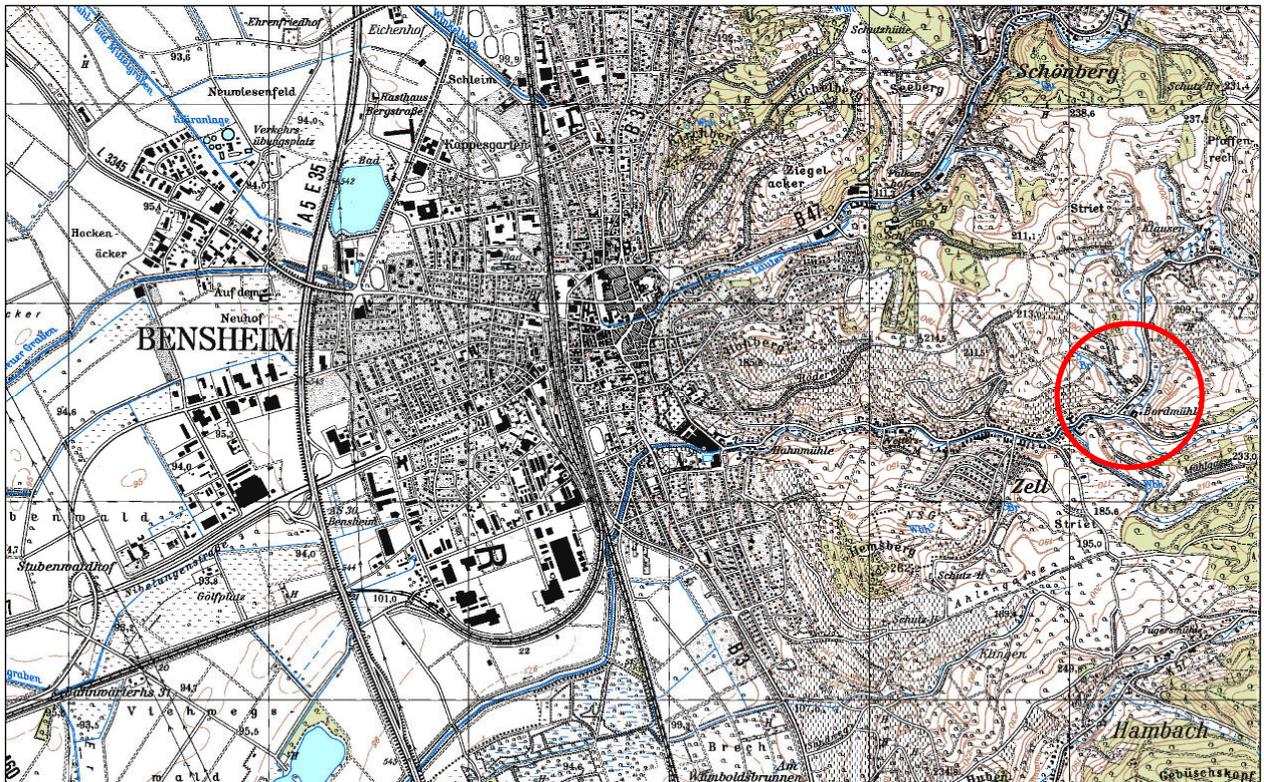
Strauch  
1. Stadtrat

Dienstsigel



**Stadt Bensheim**

# Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Bordmühle“, Stadtteil Zell



## Begründung

Februar 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Satzung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	5
I.2	Festsetzungen der Satzung	5
I.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriff und Ausgleich	6
II.	Planverfahren und Abwägung	8
III.	Anlage E-A-Bilanz	9

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Zell, Flur 1 Nr. 27/1 beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung dieses Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Hofes seines Bruders. Obwohl der Eigentümer im landwirtschaftlichen Betrieb mitarbeitet, konnte eine Baugenehmigung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für das Wohnhaus nicht erteilt werden, da die hierfür notwendige Privilegierung der Nutzung nicht zuerkannt werden konnte. Da aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Zugriffsmöglichkeit auf Neubauf Flächen im Stadtteil Zell besteht, eine Eigenentwicklung aber grundsätzlich Ziel einer maßvollen Stadtteilentwicklung ist, wird das Wohnbauvorhaben grundsätzlich seitens der Stadt Bensheim unterstützt. Es ist daher beabsichtigt, mit der vorliegenden Satzung die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein entsprechendes Bauvorhaben zu schaffen. Weiterhin soll eine bauliche Entwicklung des Siedlungsbestands südöstlich der Gronauer Straße innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils möglich sein. Die Stadt legt mit der Satzung die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest.

Die entsprechenden Voraussetzungen zum Erlass der Satzung nach § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da die Satzung

- a) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (*... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ...*) bestehen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt, so dass nur wenige Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Ferner werden auch einzelne Festsetzungen zur Gebäude- und Freiflächengestaltung nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO getroffen und § 9 Abs. 6 BauGB findet bei der nachrichtlichen Darstellung der Landschaftsschutzgebietsgrenze entsprechend Anwendung. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB.

Für das Satzungsverfahren sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

### **I.1.2 Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Plan rot umrandet und umfasst das Grundstück Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstück 27/1 sowie eine Teilfläche des Schönberger Wegs, Flurstück 353/1. Der sich hieraus ergebende Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat eine Gesamtgröße von ca. 860 m<sup>2</sup>.

Die Festlegung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB erfolgt für den im Plan schwarz umrandeten Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 12.300 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieses Bereichs liegen die Grundstücke (tw. = teilweise) Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstück 352/2 (tw.), 352/3 (tw.), Flur 4, Flurstücke 60/3, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 65, 66 (tw.), 87/1, 90 (tw.) sowie Flur 6, Flurstücke 57/5 und 57/6 (tw.)

### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Der aufgrund des Maßstabes in diesem Zusammenhang nur bedingt aussagefähige Regionalplan Südhessen 2000 weist den Bereich teilweise als „Siedlungsfläche Bestand“, überwiegend als „Bereich für die Landschaftsnutzung und -pflege“ aus. Auch die Darstellungen für einen „Bereich für die Grundwassersicherung“ sowie „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind im Planbereich bzw. dessen Umgebung festzustellen. Eine flächengenaue Zuordnung der Darstellungen zu den Grundstücken des Planbereichs ist aufgrund der Darstellungsgenauigkeit des Regionalplans nicht möglich und entspräche auch nicht der Zielsetzung des Regionalplans.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Bergstraße / Odenwald.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist das Plangebiet südöstlich der Gronauer Straße als „Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche“ dargestellt. Für das einbezogene Grundstück 27/1 ist „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Satzung hat keine Auswirkungen auf die grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplans.

### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Die innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 befindlichen Grundstücke sind überwiegend bebaut, wobei der südliche Abschnitt durch eine große landwirtschaftliche Hofstelle geprägt ist, während der nördliche Abschnitt überwiegend Wohnnutzung aufweist. Die Gebäude sind ein bis zweigeschossig und in offener Bauweise errichtet.

Das Grundstück nordwestlich der K 58 liegt östlich des Friedhofs im bisher unbesiedelten Bereich.

Der Planbereich stellt den nördlichen Siedlungsabschluss des Stadtteils Zell dar.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die Erschließung des geplanten Baugrundstückes erfolgt von der Gronauer Straße aus über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg. Dieser ist in ausreichender Breite betoniert. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Die Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebäudes können direkt an die in der Gronauer Straße vorhandenen Leitungen und Kanäle angebunden werden. Alle in Zusammenhang mit den Hausanschlüssen entstehenden Kosten werden durch den künftigen Bauherrn getragen. Der Stadt Bensheim entstehen keine Kosten.

Die Grundstücke östlich der Gronauer Straße (K 58) werden direkt durch diese erschlossen. Die landwirtschaftliche Hofstelle wird durch den von der K 58 abzweigenden Wirtschaftsweg „Steiniger Weg“ erreicht, grenzt aber auch direkt an die Kreisstraße an. Für den Bereich der Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB sind derzeit keine Veränderungen an den Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder den Verkehrsanlagen erforderlich.

### **I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz**

Der Stadt Bensheim liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

## **I.2 Festsetzungen der Satzung**

Für den nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB als Entwicklungssatzung bestimmten Planteil wird nur die zulässige Geschossigkeit sowie die Grenzen des in Zusammenhang bebauten Ortsteils zeichnerisch durch die Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Alle baulichen Maßnahmen sind innerhalb dieses Geltungsbereiches künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB festgesetzten Planteil der Einbeziehungssatzung werden Einzelfestsetzungen nach § 9 (1) BauGB sowie nach § 81 HBO getroffen. So wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Diese weitergehende Einschränkung gegenüber der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ist durch die topografische Situation begründet, da das Gebäude aufgrund des Anstiegs des Schönberger Wegs deutlich über dem Kreisstraßenniveau oberhalb der Straßenböschung liegen wird. Eine zweigeschossige Bebauung würde dort einen zu großen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten. Die erforderliche Wohnfläche kann durch Nutzung des Dachgeschosses erreicht werden, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden darf. Ergänzend zur Begrenzung der baulichen Nutzung durch Baugrenzen wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 festgesetzt, d.h. maximal 30 % des Grundstückes dürfen bebaut werden.

Das geplante Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten, d.h. mit einem seitlichen Grenzabstand der sich nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung ermittelt, mindestens aber 3,00 m beträgt. Dieser Abstand darf durch eine Garage als Nebengebäude unterschritten werden. Die Garage stellt an der hierfür festgesetzten Stelle zwar eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, gewährleistet aber nur dort einen möglichst geringen Eingriff in die Böschungsfäche entlang des Schönberger Wegs.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes werden Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Diese dienen dem zumindest teilweisen Ausgleich der mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Weitere Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Planbereichs und werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese externen Ausgleichsflächen sind nicht Gegenstand der Satzungsfestsetzungen.

Eine weitere Begrenzung der Auswirkungen der Bebauung auf die Landschaft wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe sowie durch die Begrenzung der Dachneigung erreicht.

Innerhalb des Baugrundstückes wird eine standortgerechte Bepflanzung zur Begrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Als typische Dachform des ländlichen Bereichs wird ein Satteldach festgesetzt, wobei dieses durch Dachgauben in begrenztem Umfang aufgelockert werden darf.

Da Mauern zur Grundstückseinfriedung einen weiteren erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen würden, werden diese ausgeschlossen. Zur Grundstückseinfriedung werden nur Hecken zugelassen sowie Zäune aus Maschendraht oder Stabgittern, die jedoch mindestens einseitig durch eine Hecke begrünt werden müssen.

### **I.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriff und Ausgleich**

#### Bestand

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück ist eine Wiesenbrache im Gartenzusammenhang (Einzäunung) am nordwestlichen Ortsrand von Zell.

Es ist eine gegenüber der angrenzenden Bebauung etwas erhöht liegende Zwickel-Fläche zwischen Durchgangsstraße im Osten und einem hiervon abzweigenden betonierten landwirtschaftlichen Weg im Westen. Im Norden schließt Acker an.

Die Grünlandfläche ist eine relativ artenarme Wiesenbrache, nitrophytisch und vor allem auch sehr neophytisch geprägt. Neben den dominanten Gräsern (*Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, *Arrhenatherum elatius*, *Festuca arundinacea*, *Festuca pratensis* sind auch krautige Frischwiesen-Arten wie *Ranunculus repens* und *R. acris*, *Heracleum sphondylium*, *Galium album* u.a. vertreten, zunehmend aber auch Ruderalarten wie *Hypericum spec.*, *Lamium album*, *Urtica dioica* u.a. Zunehmender Gehölzaufwuchs zeigt die fehlende Mahd, sehr auffällig und fleckweise dominierend ist die Kan. Goldrute (*Solidago canadensis*) vertreten, die als invasiver Neophyt negativ zu bewerten ist. Der Bereich zum nordwestlich gelegenen, landwirtschaftlichen Weg hin, der als Böschung ausgeprägt ist, ist floristisch ähnlich geprägt, hier treten noch weitere Ruderalarten wie Schöllkraut (*Chelidonium majus*), *Lamium maculatum*, sowie Versaumungszeiger (*Aegopodium podagraria*) auf.

Nahe der Böschungskante steht ein Walnußbaum (BHD: 40 cm, Höhe 9 m, Kronendurchmesser 9 m), auf der Fläche selbst ein sehr letaler Apfelbaum (BHD: 30 cm, Höhe 3 m, Kronendurchmesser 4 m).

Der landwirtschaftliche Weg, welcher als künftige Erschließung zum Geltungsbereich gehört, ist eine geteerte schmale Straße mit Hohlweg-Charakter. Aufgrund der Befestigung und Ausstattung liegt hier aber **kein** geschütztes Biotop nach §15d HENatG vor. Eine Veränderung von Weg und Böschungsbereichen ist zudem nicht geplant.

#### *Bewertung des Bestandes:*

Die Wiesenbrache wird als Biototyp 09.130(-), wegen der stark neophytischen Prägung abgewertet um 5 WP mit  $39-5 = 34$  WP/qm bewertet.

Der Erschließungsbereich geht als Biototyp 10.510 mit 3 WP/qm in die Bilanzierung ein.

#### Planung

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist mit folgenden Maßnahmen hinzuwirken:

- Die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken;
- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Die Fläche des neu versiegelten Bereiches ist gering, so dass die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung des Geltungsbereiches und der angrenzenden Freiflächen auf das angrenzende Stadtteilgebiet unerheblich ist.

Es kommt zum Verlust von neophytisch geprägten Wiesenflächen im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche werden künftig überwiegend als Hausgarten angelegt und gepflegt.

Um diese Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen werden im Plangebiet

- der Bereich der Erschließungsstraße mit seinen ausgeprägten Böschungen nicht verändert
- der große Walnußbaum an der Böschungskante im Südwesten erhalten
- entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Eingrünung eine Hecken-/Gebüschpflanzung festgesetzt
- vier Bäume in diesem Bereich des Grundstückes festgesetzt und durch eine Artenliste eine standortgerechte Bepflanzung gewährleistet

*Bewertung des Planungszustandes:*

Überbaubare Flächen gehen als Nutzungstyp 10.715 (Dachflächen mit Regenwassernutzung) entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,3 in die Berechnung ein, Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 5 % der Grundstücksgröße. Es wird vom Erhalt des großen Nußbaumes ausgegangen, Die restlichen nicht überbaubaren Flächen werden als ‚Gärtnerisch anzulegende Flächen‘ (Nutzungstyp 11.221) angesetzt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Heckenpflanzungen und die Pflanzung von 4 Laubbäumen vorgesehen.

**Externe Ausgleichsfläche**

Außerhalb des Plangebietes erfolgt eine Ausgleichsmaßnahme für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe: Gemarkung Bensheim-Zell, Flur 6, Flurstück Nr. 58/2 teilweise.

Die Ausgleichsfläche liegt östlich der Gronauer Straße (K 58), nahe dem nördlichen Rand der Ortslage und ca. 200 m nördlich des Eingriffsgebietes. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland welches sich nach Osten in die Flurstücke Nr. 212/1 und 59 fortsetzt. der sich nördlich anschließende Obstbaumbestand ist nicht Gegenstand der Kompensation.

Die leicht nach Süden geneigte Fläche wird derzeit zur Heu- und Silage-Bereitung verwendet und entsprechend intensiv gedüngt und gemäht. Demgemäß weist das Artenspektrum vor allem typische wuchsstarke Grünlandarten und Düngezeiger auf, dominierend sind *Taraxacum officinale*, *Lolium perenne*, *Rumex obtusifolius*, *Trifolium repens*, daneben sind auch einige etwas weniger nitrophile Frischgrünlandarten mit aber teilweise ebenfalls dominanten Häufungen vertreten: *Plantago lanceolata*, *Ranunculus repens*, *Dactylis glomerata*, *Achillea millefolia*, fleckweise auch *Galium album*.

*Bewertung des Bestandes:*

Die Fläche wird entsprechend der Nutzung und Ausstattung als Biotoptyp 06.320 (Intensiv genutzte Frischwiese) mit 27 WP/qm bewertet.

*Entwicklungsziel* für die Ausgleichsfläche Gemarkung Bensheim-Zell, Flur 6 Nr. 58/2 teilweise:

Durch Verzicht auf Düngung und eine Verringerung der Mahdfrequenz soll die jetzt nitrotytische und artenarme Grünlandfläche in extensiv genutztes Frischgrünland entwickelt werden.

*Pflege:* Die Wiese ist drei Jahre lang zweimal pro Jahr zu mähen, danach mindestens einmal, maximal zweimal jährlich. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

*Bewertung nach Entwicklung:*

Es ist eine Entwicklung in artenreiches Frischgrünland zu erwarten. Die Fläche wird entsprechend Biotoptyp 06.310 mit 44 WP bewertet.

Der Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird in der Anlage durch eine Bilanzierung analog der aktuellen hessischen Kompensationsverordnung (KV) nachgewiesen.

Der Ausgleich wurde durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vor Bekanntmachung der Satzung öffentlich-rechtlich gesichert.

## **II. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 21.09.2006 beschlossen, für den Geltungsbereich eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Bordmühle“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Der Satzungsentwurf einschließlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 27.11.2006 bis 29.12.2006. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über den geplanten Satzungserlass informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierbei gingen verschiedene Anregungen und Hinweise ein, die vor allem im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt wurden. Im Plan wurde auf Anregung die Gehölzart für die zeichnerisch festgesetzte Hecke bestimmt sowie eine Änderung der Pflanzstandorte für Bäume vorgenommen.

Die Planung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2007 als Satzung beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung am 03.04.2007 rechtskräftig.

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

Aussagen zu Natur und Landschaft:

Anette Ludwig und Henry Riechmann  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

### **III. Anlage E-A-Bilanz**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert		Differenz				
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher	vorher	nachher	Sp.3 x Sp.4	Sp.3 x Sp.6	Sp.8 - Sp.10			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>Baugrundstück Mischgebiet (Bensheim-Zell, Flur 1, Flurstück Nr. 27/1)</b>													
<b>Bestand</b>													
09.130(-)	Wiesenbrache, stark neophytisch (39-5=34 WP/qm)	34	590		0		20.060		0		20.060		
4.110	2 Obstbaume (Walnuß (Trauffläche 60 qm) und Apfel (Trauffläche 15 qm))	31	[75]		[60]		2.330		1.860		470		
<b>Planung</b>													
10.715	Dachfläche mit Regenwassernutzung (wie GRZ (0,3) der Planung)	6	0		180		0		1.080		-1.080		
10.530	Nebenflächen (5 % der Grundstücksfläche): teilvers. Flächen od. mind.in Grünfl. entwäss	6	0		30		0		180		-180		
11.221	gärtnerisch anzulegende Flächen	14	0		380		0		5.320		-5.320		
4.110	Anpflanzung von Laubbäumen**	31	0		[12]		0		370		-370		
			<i>Zwischensumme Baugrundstück Mischgebiet</i>				<i>22.390</i>	<i>8.810</i>		<i>13.580</i>			
<b>Erschließung (Bensheim-Zell, Flur 1, Flurstück Nr. 353/1 teilw.)</b>													
<b>Bestand=Planung</b>													
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	270		270		810		810		0		
			<i>Zwischensumme Erschließung</i>				<i>810</i>	<i>810</i>		<i>0</i>			
			<i>Zwischensumme Satzung "Bordmühle"</i>				<i>860</i>	<i>860</i>		<i>23.200</i>		<i>9.620</i>	<i>13.580</i>
<b>Ausgleichsfläche (Bensheim-Zell, Flur 6, Flurstück Nr. 58/2 teilw.)</b>													
6.320	Intensiv genutzte Frischwiese	27	820		0		22140		0		22140		
6.310	Grünlandextensivierung	44	0		820		0		36080		-36080		
			<i>Zwischensumme Ausgleichsflächen</i>				<i>22140</i>	<i>36080</i>		<i>-13940</i>			
										<b>Biotopwertdifferenz Ausgleich</b>		<b>-13.940</b>	
										<b>Biotopwertdifferenz</b>		<b>-360</b>	
* Walnuß bleibt erhalten, Apfel bleibt nicht erhalten													
**Neupflanzung von 4 Laubbäumen [4 x 3 = 12 qm übertraufte Fläche]													