

# **STADT BENSHEIM**

## **Bebauungsplan BA 1**

**"Am Höllberg" in  
Bensheim – Auerbach**

### **Begründung:**

Datum: 16.03.2004  
Team Stadtplanung  
B 61 / fe

**006-31-002-2973-004-01-00**

## INHALT

	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Lage im Stadtgebiet	2
4. Geltungsbereich	2
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
6. Bestandsanalyse	4
6.1 Topographie	4
6.2 Verkehrliche Erschließung	4
6.2.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen	4
6.2.2 Fuß- / Wirtschaftswege	4
6.2.3 ÖPNV	4
6.2.4 Ruhender Verkehr	4
6.3 Bebauung	4
6.3.1 Bauliche Entwicklung	4
6.3.2 Baustruktur	5
6.4 Grünordnung	6
6.5 Technische Ver- Entsorgung	6
7. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	6
7.1 Übergeordnete Planungsziele	6
7.2 Verkehrliche Erschließung	6
7.2.1 Straßenverkehrsflächen	6
7.2.2 Ruhender Verkehr	6
7.3 Bebauung	7
7.3.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen Anzahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgröße	7
7.3.3 Höhe der baulichen Anlagen	8
7.3.4 Dachformen und Dachneigung	9
7.4 Grünordnung	9
7.4.1 Private Grünflächen	9
7.4.2 Straßenbegleitgrün	9
7.5 Technische Ver- und Entsorgung	10
8. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik	10

### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist durch eine homogene Bebauungsstruktur, bestehend aus Wohnbebauungen, vorwiegend aus den 60er Jahren, geprägt.

In Hinblick auf den potenziellen Verdichtungsdruck ist die Erhaltung der Eigenart des Gebietes gefährdet. Bauvorhaben aus der Vergangenheit und aktuelle Vorhaben haben gezeigt, dass die Steuerungsinstrumente des § 34 nicht ausreichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, womit die Erarbeitung eines Bebauungsplanes geboten ist.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 30.08.2001.

### 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I, S. 342) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193, BNatSchGNeuregG).

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 3 Hessischem Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364) berücksichtigt.

### 3. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Stadtteilkerns von Bensheim - Auerbach im Anschluss an die Hauptverbindungsstraße (B 3) in Richtung Zwingenberg.

### 4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Westen durch die Darmstädter Straße
- im Norden durch die Weinbauflächen Flurstücke 299/25, 295, 294/2 und 294/1



## **6. Bestandsanalyse**

### **6.1 Topographie**

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Osten in Richtung Westen. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 10 %. Von Süden nach Norden beträgt das Gefälle ca. 3%.

### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

#### **6.2.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die Straße Am Höllberg direkt an das übergeordnete Straßennetz (Darmstädter Straße B 3) angebunden. Die interne Erschließung erfolgt über ein Ringstraßensystem im zentralen Bereich sowie über zwei Stichstraßen im Norden und Süden.

Die innerhalb des Gebiets befindlichen Straßen verfügen über folgende Gesamtquerschnitte:

- Strasse Am Höllberg

- > Einmündungsbereich: 10,5 m
- > Ringstraße: 5,5 bzw. 7,5 m
- > Nördlicher Stichweg: 5,0 m
- > Südlicher Stichweg: 6,0 m

Die Straßen sind je nach Breite mit einseitigen und z. T. ohne Gehwege ausgestattet. Die Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes ist durch den Ziel- und Quellverkehr der bestehenden Wohnbebauung determiniert. Die vorhandene Dimensionierung der Straßen erfüllen die diesbezüglichen Anforderungen.

#### **6.2.2 Fuß- / Wirtschaftswege**

Im südlichen Plangebiet verbindet ein separater Fußweg die Ringstraße mit der B 3. Seine Breite beträgt ca. 2,0 m. Im Norden zweigt von der Straße am Höllberg ein ca. 2,5 m breiter Wirtschaftsweg in die offene Landschaft ab.

#### **6.2.3 ÖPNV**

Auerbach ist an das Liniennetz des städtischen Busverkehrs angebunden. Des Weiteren wird der Stadtteil mit regionalen Bus- und Bahnlinien angedient.

#### **6.2.4 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken angeordnet. Darüber hinaus bieten die Straßen Parkierungsflächen im öffentlichen Raum.

## **6.3 Bebauung**

### **6.3.1 Bauliche Entwicklung**

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes begann ab Mitte der 60er Jahre. Die Gebäude wurden in zeitgemäßem Stil in Form von Villen und Bungalows mit Flachdächern, z. T. auch in Atriumbauweise, errichtet. Anfang der 80er Jahre entstanden im Süden des Plangebietes Doppelhäuser, die sich mit ihrer Dachform an die umgebende Bebauung anpassen. Etwa ab dem gleichen Zeitpunkt wurden vorhandene Gebäude aufgestockt und mit geneigten Dächern versehen, wodurch sich das äußere Erscheinungsbild der Siedlung stark änderte und inhomogener wurde. Dieser Trend setzt sich bis in die jüngste Zeit fort. Anfang der

90er Jahre entstanden im Südwesten zweigeschossige Reihenhäuser mit geneigten Dächern. Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters des Gebietes, erließ die Stadt im Jahre 1987 eine Gestaltungssatzung.

### 6.3.2 Baustruktur

Die im Folgenden benutzten Gebietsbezeichnungen entsprechen den im Rechtsplan definierten Plangebietes.

Sie können im Einzelnen wie folgt charakterisiert werden:

Plangebiet	Gebietscharakter
W 1.1	Wohnbebauung / Einfamilienhäuser, 1-geschossig, mit ausgebautem Souterrain - Kellergeschoss Atriumbauweise, z.T. offene Bauweise (abweichend) (a), GRZ i.d.R bis 0,35, Dachneigung 0° - 30°
W 2.1	Wohnbebauung / freistehende Einfamilienhäuser, 1-geschossig mit ausgebautem Souterrain-Kellergeschoss offene Bauweise (E), GRZ i.d.R bis 0,30, Dachneigung 0° - 30°
W 2.2	Wohnbebauung / freistehende Einfamilienhäuser, 1-geschossig mit ausgebautem Souterrain-Kellergeschoss offene Bauweise (E), GRZ i.d.R bis 0,20, Dachneigung 0° - 30°
W 2.3	Wohnbebauung / freistehende Einfamilienhäuser, 1-geschossig z. T. mit ausgebautem Souterrain-Kellergeschoss offene Bauweise (E), GRZ i.d.R bis 0,25, Dachneigung 0° - 30°
W 3.1	Wohnbebauung / Reihenhäuser, 1-geschossig mit ausgebautem Souterrain-Kellergeschoss offene Bauweise (o), GRZ i.d.R bis 0,25, Dachneigung 0°
W 4.1	Wohnbebauung / Doppel- und Reihenhäuser, 2-geschossig offene Bauweise (H), GRZ Doppelh. bis 0,37 / RH 0,25 Dachneigung 0° / 28°

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird ausschließlich durch das Wohnen bestimmt. Überwiegend ist der Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses vorzufinden. Im Norden befinden sich einige Einfamilienhäuser in Atriumbauweise, im Südwesten sowie südlich der Zufahrtsstraße von der B 3 einige Doppel- und Reihenhäuser. Die Bebauung ist mehrheitlich 1-geschossig.

Aufgrund der Hangneigung ragen die Keller zumeist talseitig geschosshoch aus dem Erdreich und sind teilweise als Souterraingeschosse ausgebaut. Die Doppel- und Reihenhäuser im Südwesten verfügen über 2 Vollgeschosse. Die GRZ und GFZ schwankt je nach Gebäudetyp und Grundstücksgröße. In den Planbereichen W 1.1 und W 4.1 sind dichtere Bauweisen vorzufinden.

Über 50 % der Gebäude verfügen noch über Flachdächer. Das Erscheinungsbild der restlichen Gebäude ist durch geneigte Dächer bis zu ca. 30° geprägt. Eine gebietsweise Zonierung unterschiedlicher Dachgestaltungen ist städtebaulich nicht abzuleiten.

#### **6.4 Grünordnung**

Das Gebiet ist weitestgehend gut durchgrünt und von großflächigen Hausgärten geprägt. Insbesondere im Bereich Am Höllberg 1-3, 10-14 sowie 16- 22 ist alter Baumbestand mit zum Teil ortsbildprägendem Charakter vorhanden.

Im gesamten Gebiet sind keine Straßenbäume vorhanden. Öffentliche Grünflächen liegen nicht im Geltungsbereich.

#### **6.5 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

### **7. Planungsziele- und rechtliche Festsetzungen**

#### **7.1 Übergeordnete Planungsziele**

Das Planungsgebiet stellt sich funktional als ein intaktes Wohngebiet dar. Entsprechend der guten Wohnlage hat sich eine villenartige Bebauung, auf nach heutigen Maßstäben eher großzügigen und stark eingegrünten Grundstücken (500 – 1.200 m<sup>2</sup>), entwickelt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Gebietscharakter zu bewahren. Weitreichende Nachverdichtungen z. B. durch Geschosswohnungsbauten oder zusätzliche Reihenhäuser sind aufgrund der begrenzten Belastbarkeit der Verkehrsflächen sowie der Ortsrandlage auszuschließen. Geringfügige bauliche Erweiterungen in Form von Anbauten oder Dachaufstockungen sollen jedoch ermöglicht werden. Des Weiteren ist eine bauliche Arrondierung auf den noch zwei unbebauten Grundstücken im Südosten innerhalb des Plangebietes W 2.1 vorgesehen.

#### **7.2 Verkehrliche Erschließung**

##### **7.2.1 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet verfügt über ein ausgebautes Straßennetz.

Zusätzliche Verkehrsströme, die über das Maß des allgemeinen Verkehrszuwachses hinausgehen und die Leistungsfähigkeit insbesondere auch des überörtlichen Straßennetzes in Frage stellen, sind nicht zu erwarten.

##### **7.2.2 Ruhender Verkehr**

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Garagen müssen mind. 5 Meter vom öffentlichen Straßenraum entfernt sein, damit vor der Front eine ausreichende Aufstellfläche verbleibt.

Innerhalb der Straßenräume stehen öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

### **7.3 Bebauung**

#### **7.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend.

##### ***Rechtliche Festsetzungen:***

- Art der baulichen Nutzung
  - > Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

#### **7.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen, Anzahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgröße**

Die Festlegungen folgen den unter Pkt. 7.1 beschriebenen Grundprinzipien.

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Bestand in den unterschiedlichen Teilgebieten (Atriumbebauung 1-geschossig, Reihenhausbebauung 2-geschossig, übrige Plangebiete 1-geschossig + ausgebautes Souterraingeschoss). Die Definition des Vollgeschosses bezieht sich auf die gültige HBO.

##### ***Rechtliche Festsetzungen:***

- W 1.1
  - > 1-geschossig zuzüglich eines Souterrains oder Kellergeschosses
- W 2.1 - W 2.3, W 3.1
  - > 1-geschossig zuzüglich eines Souterrains oder Kellergeschosses
- W 4.1
  - > 2-geschossig

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Bereich der Atriumsbebauung sowie der Reihenhausbebauung im Süden mit maximal 0,35, in den übrigen Plangebieten mit 0,25 festgelegt, wobei Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht mit angerechnet werden. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) kann aufgrund der einschränkenden Höhenfestsetzungen verzichtet werden.

##### ***Rechtliche Festsetzungen:***

- W 1.1, W 4.1
  - > GRZ max. = 0,35
- W 2.1 - W 2.3, W 3.1
  - > GRZ max. = 0,25

Überwiegend wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Im Plangebiet W 1.1 wird eine abweichende Bauweise bestimmt, die neben einer offenen Bauweise auch eine Atriumbauweise (mit Grenzbebauungen) dem Bestand entsprechend ermöglicht. Im Plangebiet W 4.1 werden offene Bauweisen in Form von Hausgruppen zugelassen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise (ohne Bestimmung der Haustypen) im Plangebiet W 3.1 ermöglicht sowohl die Erhaltung der Reihenhausstruktur, als auch eine Fortentwicklung in Einzelhäusern, entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft.

**Rechtliche Festsetzungen:**

- W 1.1
  - > Abweichende Bauweise (offen sowie Grenzbebauung entsprechend Bestand)
- W 2.1 - W 2.3
  - > Offene Bauweise (E)
- W 3.1
  - > Offene Bauweise
- W 4.1
  - > Offene Bauweise (H)

Die Baufenster werden insgesamt restriktiv zugeschnitten. Hierdurch werden einerseits Anbauten in geringfügigem Umfang ermöglicht. Andererseits kann die Erhaltung der prägenden Grünstruktur gewährleistet werden.

**Rechtliche Festsetzungen:**

- Alle Planbereiche
  - Baufenster restriktiv, Baugrenzen

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei begrenzt. Die vorhandene Wohnqualität und städtebauliche Eigenart des Gebietes, die auf der vorherrschenden Einzelhausstruktur mit jeweils nur 1 – 2 Wohneinheiten beruht, wird so aufrechterhalten. Dies stellt besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 9 (1) Nr. 6 BauGB dar. Die Begrenzung der Wohneinheiten bewirkt auch eine Reduzierung von Stellplätzen, der damit verbundenen Flächenversiegelung und des Verlusts an Freiflächen.

Die Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgöße dienen gleichfalls der Erhaltung des Gebietscharakters. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt im Bereich der südlichen Reihenhäuser 250 m<sup>2</sup>, im übrigen Plangebiet 300 m<sup>2</sup>.

**Rechtliche Festsetzungen:**

- Alle Planbereiche
  - > Anzahl der WE pro Gebäude = max. 2
- W 1.1, W 2.1 – W 2.3, W 3.1
  - > Mindestgrundstücksgöße 300 m<sup>2</sup>
- W 4.1
  - Mindestgrundstücksgöße 250 m<sup>2</sup>

### 7.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Ziel der Höhenfestsetzungen ist es, die vorgefundene bauliche Ausprägung fortzuschreiben und den möglichen Ausnutzungsgrad zu beschränken. Zu diesem Zweck wird die zulässige Höhe der Geschosse auf ein liches Maß von 2,50 m begrenzt. Desweiteren wird die maximale Drempelhöhe auf 0,80 m begrenzt. Durch die Festsetzungen einer Drempelhöhe in

Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung ist die max. Höhe eines Gebäudes ausreichend bestimmt. Festsetzungen zu First – oder Traufhöhen sind nicht erforderlich.

**Rechtliche Festsetzungen:**

- Alle Planbereiche
  - > maximale Geschosshöhe = 2,50 m im lichten Maß
  - > maximale Drempehöhe = 0,80 m über OKFF Vollgeschoss bis OK Dachhaut im Schnittpunkt der Fassadenaußenkante

**7.3.4 Dachform und Dachneigung**

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper bestimmt. Die Festlegungen sollen künftig eine gewisse gestalterische Ordnung im Plangebiet ermöglichen. Als Orientierung dient weitmöglich der Bestand.

**Rechtliche Festsetzungen:**

- Alle Plangebiete
  - > Dachneigung: maximal 30°
  - > Dachformen: Flach-, Sattel- und Walmdächer
  - > Flächenanteil Dachaufbauten: Summe der Breiten der Dachaufbauten = max. 1/3 der Dachflächenlänge
  - > Abstände Dachaufbauten: zum First = mind. 0,30 m  
zur Traufwandlinie = mind. 0,50 m

**7.4 Grünordnung**

Im Planbereich befinden sich ausschließlich private Grünflächen. Diese prägen das Erscheinungsbild des Gebietes, steigern die Aufenthalts- und Erholungsqualität und verbessern nachhaltig die Wohn- und Lebensbedingungen.

**7.4.1 Private Grünflächen**

Ziel ist die Erhaltung und der Schutz der wertvollen Grünstrukturen und des gebietstypischen Durchgrünungsgrades und somit Schutz und Erhaltung der damit verbundenen Wohnqualität.

Entsprechend der Zielvorgabe wird die Ausweisung der überbaubaren Flächen restriktiv gehandhabt. Eine Beschränkung der Pflanzverwendung auf bestimmte Arten ist auf Grund der überwiegend vorhandenen Grünstruktur, die durch die Verwendung von vielen immergrünen Gehölzen sowie von Ziergehölzen geprägt ist, nicht sinnvoll. Vorgesehen wird jedoch, den Anteil der Laubgehölze, insbesondere bei den Bäumen die langfristig den Gebietscha-

rakter prägen, zu erhöhen. Dazu werden entsprechende Festsetzungen zur Verwendung von Einzelbäumen im Rechtsplan getroffen.

**Rechtliche Festsetzungen:**

- Alle Plangebiete

> abgängige Nadelgehölze sind durch Laubbäume zu ersetzen

**7.5 Technische Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene technische Infrastruktur ist für die zu erwartenden zusätzlichen Baumaßnahmen ausreichend dimensioniert. Zusätzlicher Ver- und Entsorgungsanlagen bedarf es nicht.

**8. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik**

Bauvorhaben im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit nach § 34 BauGB genehmigt. Dabei konnten die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan ordnet in einem Gesamtkonzept die zukünftige bauliche Entwicklung. Eingriffscharakter haben ausschließlich die neu festgesetzten Baufenster, während alle übrigen Freiräume nunmehr vor einem baulichen Eingriff bzw. weiterer Flächenversiegelung geschützt sind.

Die Planung schränkt die bisher zulässigen Grundflächenzahlen und die damit in Zusammenhang stehenden Möglichkeiten zur Versiegelung ein. In der Abwägung handelt es sich baurechtlich um keinen erheblichen Eingriff. Zur Sicherung der Wohnqualität wird folgende landschaftsplanerische Maßnahme im Bebauungsplan geregelt:

- Pflanzung von einzelnen Laubbäumen als Ersatz für abgängige Nadelgehölze

Die absehbaren Eingriffe bestehen in der Bebauung begrenzter Teilflächen in der bebauten Ortslage. Die Veränderungen der Landschaftspotenziale sind nicht erheblich. Die Bestandserweiterung von Gebäuden als ordnende Planung und die Arrondierung des Ortsrandes ist städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvoll; sie führt zu einem sparsameren Umgang mit der freien Landschaft.

Wertvolle Bereiche werden geschont (Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung). Baumaßnahmen werden minimierend im Sinne der Eingriffsregelung durchgeführt. Dies lässt bei sachgerechter Abwägung den Schluss zu, dass durch die Bebauung, über die im Planbereich dargestellten Maßnahmen hinaus, kein weiterer außergebietlicher Ausgleich benötigt wird.