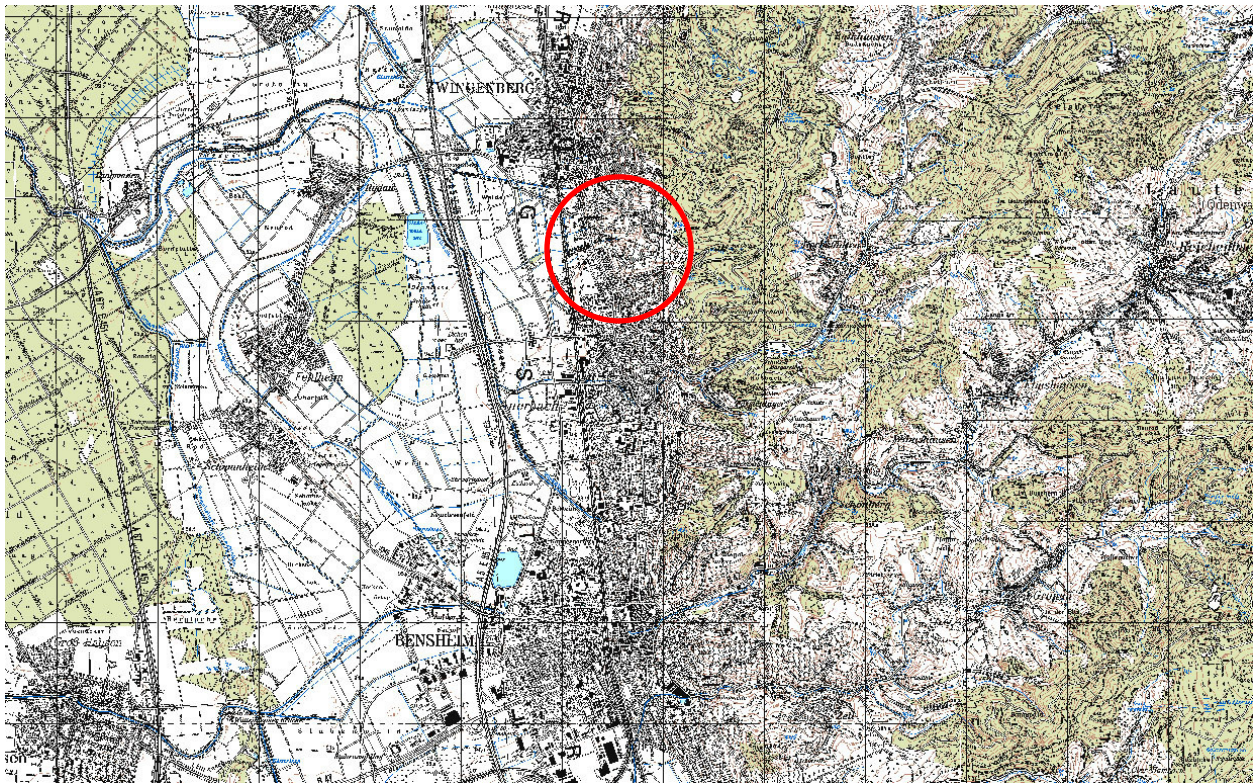




Stadt Bensheim

3. Änderung Bebauungsplan BA 3A „Nördlich Talstraße“ in Bensheim-Auerbach



Begründung

Juni 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	6
I.3	Ver- und Entsorgung	7
I.4	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	7
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	8
I.6	Belange von Natur und Landschaft	8
II.	Planverfahren und Abwägung	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangebiet zwischen der Darmstädter Straße und der Mierendorffstraße, den rechtskräftigen Bebauungsplan BA 3A an das aktuelle Planungsrecht anzupassen und um einige wenige Festsetzungen zu ergänzen. Es sollen mit der vorliegenden Änderungsplanung bauliche Erweiterungen des Bestands nur in dem bisher bereits zulässigen Umfang im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugelassen werden.

Zur Sicherung der vorhandenen sehr hohen Wohnqualität im Plangebiet sollen weitere Reihenhäuser sowie größere Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Der bisherige Bebauungsplan sieht hierzu keine ausreichenden Festsetzungen vor. Des Weiteren soll aufgrund der teilweise sehr großen Grundstücke und der entsprechend großen überbaubaren Flächen eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Auch wenn eine einschränkende Festsetzung zur maximalen Zahl der Wohneinheiten bisher ebenso fehlt wie eine Obergrenze zur Gebäudegrundfläche hat sich das Plangebiet dennoch bis auf wenige Ausnahmen sehr homogen entwickelt. Dieser städtebaulich gute Gesamteindruck soll im Sinne der Wahrung der Wohnqualität gesichert werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Zu dem Bebauungsplan ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist auch inhaltlich deshalb nicht erforderlich, weil mit der Planung keine über die bisherigen Planfestsetzungen hinausgehende Nachverdichtung ermöglicht wird.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst eine Vielzahl an Grundstücken in der Gemarkung Auerbach, Flur 2 und ist in nachfolgender Darstellung gekennzeichnet. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12,9 ha. Für die in nachfolgender Darstellung rot gekennzeichneten Teilflächen erfolgten bereits Änderungsverfahren, deren Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen wurden.

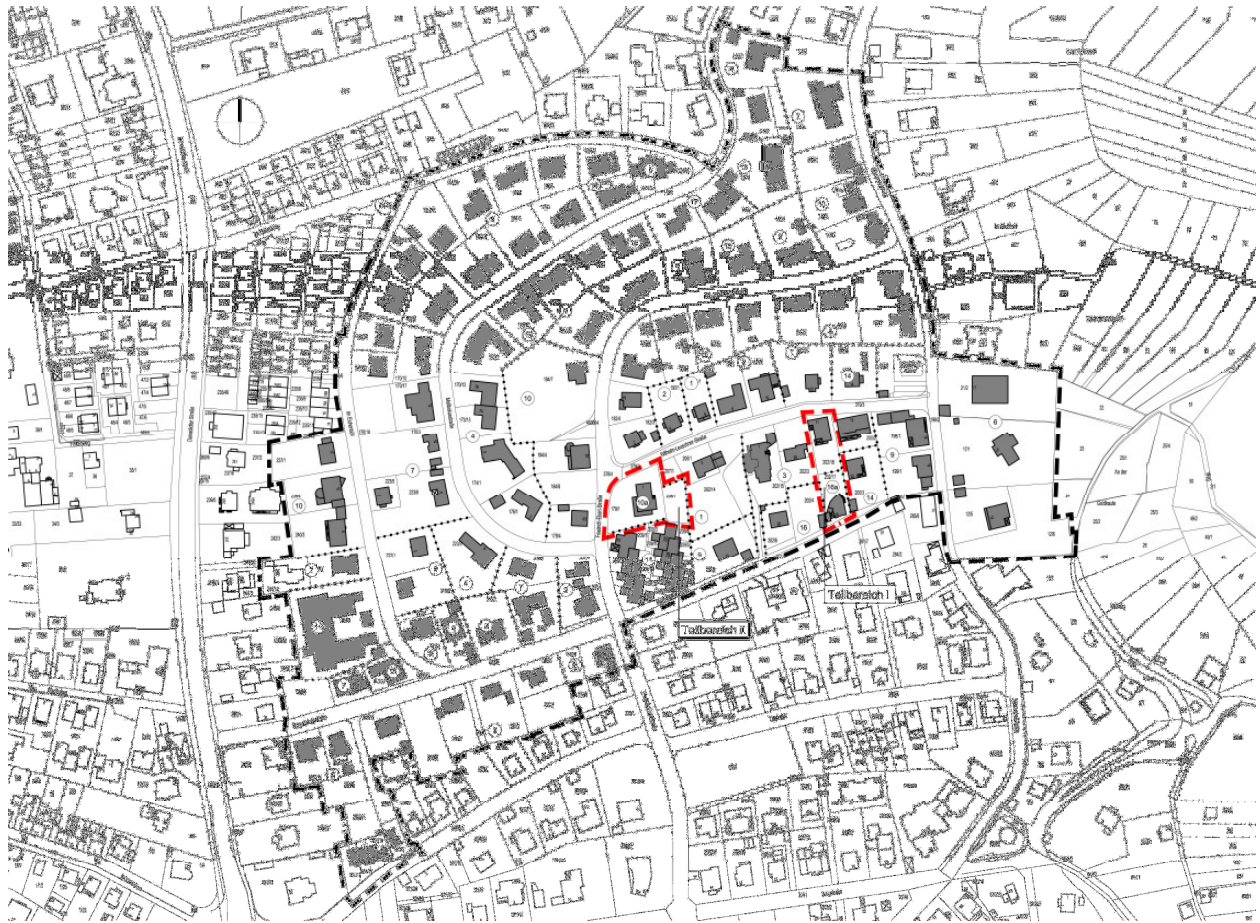


Bild 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit bereits geänderten Teilbereichen

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den Bereich als „Siedlungsfläche Bestand“ aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Bensheim-Auerbach 3A“ wurde am 04.10.1977 durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Az. V/3-61d04/01) genehmigt. Hierbei wurden die Teilbereiche Nr. 13, Nr. 18 und Nr. 19 ausgenommen. Diese Bereiche werden daher in der vorliegenden Planung nicht weiter berücksichtigt und aus der Darstellung herausgenommen. Sie sind wie bisher auch dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes betrifft ein Gebiet zwischen der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Margaretenstraße (Teilbereich 1). Sie wurde am 08.10.1981 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und durch anschließende Bekanntmachung rechtskräftig. Die zweite Bebauungsplanänderung „Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ (Teilbereich 2) wurde am 12.05.2005 beschlossen und erlangte nach der Bekanntmachung am 21.05.2005 Rechtskraft.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der beiden Änderungen werden im Wesentlichen übernommen bzw. an aktuelle Rechtsgrundlagen angepasst.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Kurgebiet Bensheim-Auerbach. Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden auf teilweise sehr großen Grundstücken. Bei einer Vielzahl von Gebäuden befindet sich das zweite Vollgeschoss im so genannten „Souterrain“ (teilweise frei stehender Keller). Die früher durchaus übliche Festsetzung zur Geschossigkeit „I + Sou.“ ist nach heutigem Kenntnisstand bzw. aktueller Rechtsprechung planungsrechtlich nicht eindeutig und kann in der Anwendung des Bebauungsplans zu Problemen führen. Die Festsetzung wird daher präzisiert. Im Übrigen werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans sehr weitgehend übernommen, so dass die bauliche Prägung des Gebiets erhalten bleibt.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Hier wird ergänzend festgesetzt, dass einzelne nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Es sollen mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch den Ausschluss der entsprechenden Nutzungen verhindert werden. Zu den somit unzulässigen Nutzungen zählen Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Für das Teilgebiet 10a werden die in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungseinschränkungen übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die entsprechenden Werte für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der beiden Änderungen unverändert übernommen und liegen überwiegend, wie in der Nutzungsschablone auf dem Planteil zu sehen, deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Zusätzlich wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen, da sich auch bei geringer GRZ aufgrund teilweise sehr großer Grundstücke unverhältnismäßig große Gebäude ergeben könnten. Als Wert wird hier 270 m² festgelegt, der sich an der Bestandsbebauung orientiert. Von den 117 im Plangebiet befindlichen Wohngebäuden weisen nur vier Gebäude eine über diesem Wert liegende Grundfläche auf. Die betroffenen Gebäude (mit bis zu ca. 380 m² Grundfläche) genießen bauplanungsrechtlich Bestandsschutz, auch wenn es sich um - städtebaulich gesehen - „Ausreißer“ handelt. Sie sind somit nicht im Bestand gefährdet, können jedoch aufgrund der erheblich von den übrigen Gebäuden abweichenden Größe auch nicht als Maßstab für die Planfestsetzung der maximalen Grundfläche herangezogen werden.

Für den aus dem Jahr 1977 stammenden Bebauungsplan (Ursprungsplan) war bisher in Bezug auf die Anrechnungsvorschrift zur Einbeziehung der Grundfläche von Nebenanlagen § 19 der BauNVO 1977 heranzuziehen. Danach waren entsprechende Anlagen nicht anzurechnen. Da die Werte für die zulässige GRZ auf dieser Grundlage festgelegt wurden, wird mit der aktuellen Planänderung in Bezug auf die BauNVO 1990 (aktuell geltende Fassung der BauNVO) festgesetzt, dass entsprechende Anlagen auch weiterhin nicht mitzurechnen sind. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird somit nicht indirekt durch die nach BauNVO 1990 ansonsten anzurechnenden Nebenanlagen reduziert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zudem wie bisher durch Baugrenzen eingeschränkt, so dass die jeweils festgesetzte GRZ nicht auf allen Grundstücken voll ausgeschöpft werden kann. Auch hinsichtlich der Baugrenzen werden die bisherigen Planfestsetzungen weitestgehend unverändert übernommen, auch wenn einige Gebäude mit Teilflächen außerhalb der Baugrenzen liegen. Diese Gebäude haben auch weiterhin Bestandsschutz.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird die bisher festgesetzte offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Hausgruppen sind somit künftig nur noch in den hierfür bestimmten Teilgebieten mit Kennziffer 11 zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht eingeschränkt. Sie ergibt sich aus der zulässigen Geschossigkeit und der möglichen Dachneigung. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll keine weitergehende Einschränkung erfolgen, da als Grundlage für differenzierte Festsetzungen aufgrund der sehr bewegten Topografie eine Höhenbestandsaufnahme unerlässlich wäre. Der entsprechende Aufwand erscheint wegen des weitgehend bebauten Gebiets nicht angemessen.

Für das Teilgebiet 10a werden die Bauhöhenbeschränkungen aus dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, da diese Festsetzung abgestimmtes Ergebnis eines Abwägungsprozesses hinsichtlich der Nachbarinteressen war.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung des sehr homogenen Ein- und Zweifamilienhausgebietes. Abgesehen von den Hausgruppen im Teilgebiet 11 weisen nur 9 Gebäude augenscheinlich drei Wohneinheiten auf. Aufgrund der Vielzahl von Gebäuden erfolgte die Feststellung des Wohnungsbestands nicht über Akteneinsicht im Archiv der Stadt Bensheim sondern über örtliche Beobachtungen (Zahl der Eingänge, Zahl der Klingeln, Briefkästen etc.). Die zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird, dem überwiegenden Bestand entsprechend, auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gebäude, in denen durch bauordnungsrechtliche Genehmigung bereits drei abgeschlossene Wohnungen zulässigerweise errichtet wurden genießen hinsichtlich dieser Festsetzung Bestandsschutz. Eine Festsetzung zur grundsätzlichen Zulässigkeit von drei Wohnungen je Gebäude würde wegen des hierdurch erheblich ansteigenden Stellplatzbedarfs und der Verkehrszunahme zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität führen. Da es sich bei dem Planbereich überwiegend um Kurgebiet des Stadtteils Auerbach handelt, ist eine entsprechende Reduzierung der Wohnqualität auszuschließen.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung beschränken sich bisher auf die Einschränkung der zulässigen Dachform und Dachneigung. Die entsprechenden Festsetzungen werden in der Änderungsplanung übernommen. In den Bereichen, in denen als Dachform nur Flachdächer zulässig sind, wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Ausnahmen zur Errichtung von Satteldächern, Walmdächern oder anderen Dachformen genehmigt. Es ist daher stadtgestalterisch angemessen, auch für die verbliebenen Flachdächer eine alternative Dachform zuzulassen. Die üblichen Probleme mit Undichtigkeiten von Flachdächern können so nachhaltig beseitigt werden. Von 38 Gebäuden in den Teilgebieten 3 bis 7 mit Festsetzung eines Flachdachs wurden bereits annähernd 50 % der Gebäude mit andern Dachformen ausgeführt. Es wird daher für die entsprechenden Teilgebiete auch ein flach geneigtes Sattel- oder Walmdach mit bis zu 28° Dachneigung zugelassen. Nachbarschützende Belange werden durch die Erweiterung der zulässigen Dachformen nicht erkennbar berührt, da es aufgrund der großen Grundstücke nicht zu wesentlichen Verschattungen durch die Dacherrhöhungen kommen kann.

Um künftig auch andere Dachformen zulassen zu können, wird im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Ausnahmegenehmigung aufgenommen. Hiermit können z.B. in den Gebieten, in denen bisher zwingend Walmdächer vorgeschrieben waren, künftig auch Satteldächer errichtet werden. Bisher waren hier gebührenpflichtige Befreiungen erforderlich, die im Plangebiet auch an mehreren Stellen erteilt wurden. Über die Zulassung der Ausnahme von der festgesetzten Dachform entscheidet die Stadt im Rahmen des erforderlichen Einvernehmens zu Bauanträgen. Bauvorhaben, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern, sind auch nach aktueller Hessischer Bauordnung genehmigungspflichtig.

Weiterhin wird bestimmt, dass die Dachmaterialien zur Gewährleistung des Einfügens in den baulichen Bestand aus kleinformatischen nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis braun oder grau bis schwarz bestehen müssen. Weitergehende Gestaltungseinschränkungen werden, die Gebäude betreffend, nicht vorgenommen.

Für das Gebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Zur Sicherung der Wohnruhe werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen diesen und der anbaufähigen Verkehrsfläche (öffentliche Straßenfläche) und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen. Die rückwärtigen Gartenbereiche werden so „stellplatzfrei“ gehalten.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung bereits an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Eine Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

I.4 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

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

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn, nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten.

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (z.B. Baulandumlegung nach BauGB) sind nicht erforderlich. Eventuelle privat veranlasste Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

I.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild da keine zusätzliche Bebauung über die nach bisher rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige ermöglicht wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind auch formal keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird die bisher planungsrechtlich zulässige Flächenversiegelung durch Gebäude nicht vergrößert, im Gegenteil auf besonders großen Grundstücken durch die Begrenzung der maximalen Gebäudegrundfläche auf 270 m² eher geringfügig reduziert. Auch der Ausschluss möglicherweise störender Nutzungen dient dem Lärmschutz im Gebiet und damit der Wohnqualität seiner Bewohner.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Mit der erfolgten Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen werden die rückwärtigen Gartenbereiche von entsprechender Nutzung freigehalten, was sich ebenfalls positiv auf die Durchgrünung des Plangebiets und den Lärmschutz auswirkt.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 22.02.2007 den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 3A „Nördlich Talstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 29.02.2008 gegeben.

Alle im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden anschließend durch die Stadtverordnetenversammlung bewertet.

Die seitens der Behörden vorgebrachten Hinweise zur Planung wurden zur Kenntnis genommen. Sie waren teilweise bereits in der Planung berücksichtigt (Hinweis auf die Bestimmung zur Meldepflicht von Bodenfunden und Anforderungen für das Bürger-GIS der Kreisverwaltung) oder entsprechen wie der Hinweis auf Ausschluss von Forderungen nach Lärmschutz gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße der Gesetzeslage und bedürfen daher keiner weitergehenden Berücksichtigung in der Planung.

Von Seiten der Bürger wurden drei Stellungnahmen eingereicht, von denen zwei für eine stärkere Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten plädierten und eine Planungsgesellschaft für einen potentiellen Bauherrn eine höhere zulässige Grundfläche forderte. In der Abwägung wurden die entsprechenden Anregungen begründet zurückgewiesen, da eine weitergehende Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten (Höhenbegrenzung, geringere Grundfläche, Ausschluss von „Kettenbebauung“ in Form von Gebäuden mit dazwischen liegenden Grenzgaragen) eine unangemessene Einschränkung der durch bestehenden Bebauungsplan gesicherten Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten darstellen würde, andererseits aber die Zulassung einer größeren Gebäudegrundfläche zu nicht mehr der baulichen Prägung des Gebiets passenden Gebäude-Kubaturen führen könnte. Die vorliegende Änderungsplanung ist als angemessener Interessensausgleich zwischen den Belangen der Sicherung von Wohnqualität und Stadtbaukultur und andererseits aber auch den individuellen Nutzungs- und Bauwünschen zu sehen. Im Rahmen der nochmaligen Überprüfung des Status hinsichtlich des Denkmalschutzes wurde nachrichtlich die nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützte Grünanlage Ecke Mierendorffstraße / Wilhelm-Leuschner-Straße (siehe „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Bergstraße I, Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, 2004“) mit entsprechender zeichnerischer Kennzeichnung versehen. Diese Darstellung erfolgte nachrichtlich als Übernahme aus dem Denkmalrecht und stellt keine Festsetzung des Bebauungsplans dar.

Als Ergebnis der Abwägung konnte die Planung hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 19.06.2008 unverändert als Satzung beschlossen werden und wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.07.2008 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 3A „Nördlich Talstraße“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Folgende nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Werte für die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt. Die Grundfläche von Wohngebäuden darf jedoch eine Fläche von maximal 270 m nicht überschreiten, auch wenn sich aus der GRZ aufgrund eines sehr großen Grundstücks ein rechnerisch größerer Wert ergibt.

Auf Grundlage § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind.

In den Bereichen, in denen gemäß Nutzungsschablone nur ein Vollgeschoss festgesetzt ist, ist zusätzlich im Kellergeschoss ein weiteres (zweites) Vollgeschoss zulässig, wenn sich unter diesem Geschoss kein weiteres Kellergeschoss befindet (Kellergeschoss = ein Geschoss dessen Außenwände sich zumindest teilweise unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befinden).

Nur für das Teilgebiet 10a gilt (Festsetzungen entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans):

Im Bereich östlich der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen sind nur Nebenanlagen, hier: Nebenanlagen für die Freizeitnutzung (Schwimmbad, Fitnessraum), zulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt begrenzt:

maximale Traufwandhöhe des Wohngebäudes = 144,00 müNN,

maximale Firsthöhe des Wohngebäudes = 147,25 müNN,

maximale Traufwandhöhe der Nebenanlagen = 144,50 müNN,

maximale Firsthöhe der Nebenanlagen = 147,50 müNN

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

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Auf Grundlage § 23 Abs. 3 BauNVO wird eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der Baugrenzen durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und erforderliche Grenzabstände nach HBO eingehalten werden.

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

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden sowie zwischen der überbaubaren Fläche und der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist bei Einzelhausbebauung auf max. 2 und bei Doppelhausbebauung auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebiete, in denen Hausgruppen zulässig sind (Kennziffer 11).

5. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können die Bäume und Sträucher gerodet werden.

Bei einer erforderlichen Rodung von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachform ist in der in der Nutzungsschablone festgesetzten Art herzustellen. In den Bereichen mit Kennziffern 3 bis 7 kann anstelle eines Flachdachs auch ein flach geneigtes Satteldach oder Walmdach mit maximal 28° Dachneigung errichtet werden. Innerhalb des Plangeltungsbereichs können ausnahmsweise auch andere Dachformen zugelassen werden.

Im Teilgebiet 10a sind für Nebenanlagen zur Solarenergienutzung hangparallele Pultdächer zulässig (Festsetzung aus der 2. Änderung des Bebauungsplans).

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind nur kleinformative, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein sowie Schiefereindeckung zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

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. 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.

3. Baugrund / Grundwasser / Bodenverunreinigungen

Es wird empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grund- und Schichtwasserstände durchzuführen.

Für den Planbereich liegen keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, Altflächen oder Altlasten vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Bodenerfordern ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.