

Textliche Festsetzungen

(Oktober 2010)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes BA 28.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert festgesetzt.

Auf die nach der Nutzungsschablone (GRZ) zulässige Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die zulässige GRZ von 0,25 durch die Flächen von Terrassen, Garagen, Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Gesamtwert von 0,4 überschritten werden darf.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 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. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 2,00 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Je Gebäude darf die Überschreitung von Baugrenzen in der Summe der Einzelbreiten das Maß von 10,00 m nicht überschreiten. Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

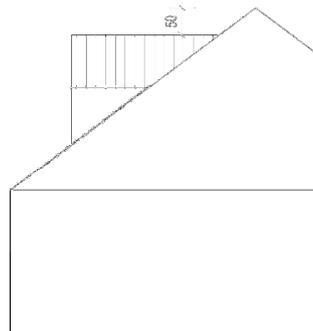
Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen (und Carports) ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteltauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



2. Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig und mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen.

2.2. Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

4. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen) als zusammenhängende Garten- / Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten.

2. Schutz von Gehölzen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

4. 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.

5. Bodendenkmäler

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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

7. Nutzung der Erdwärme

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

8. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

9. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

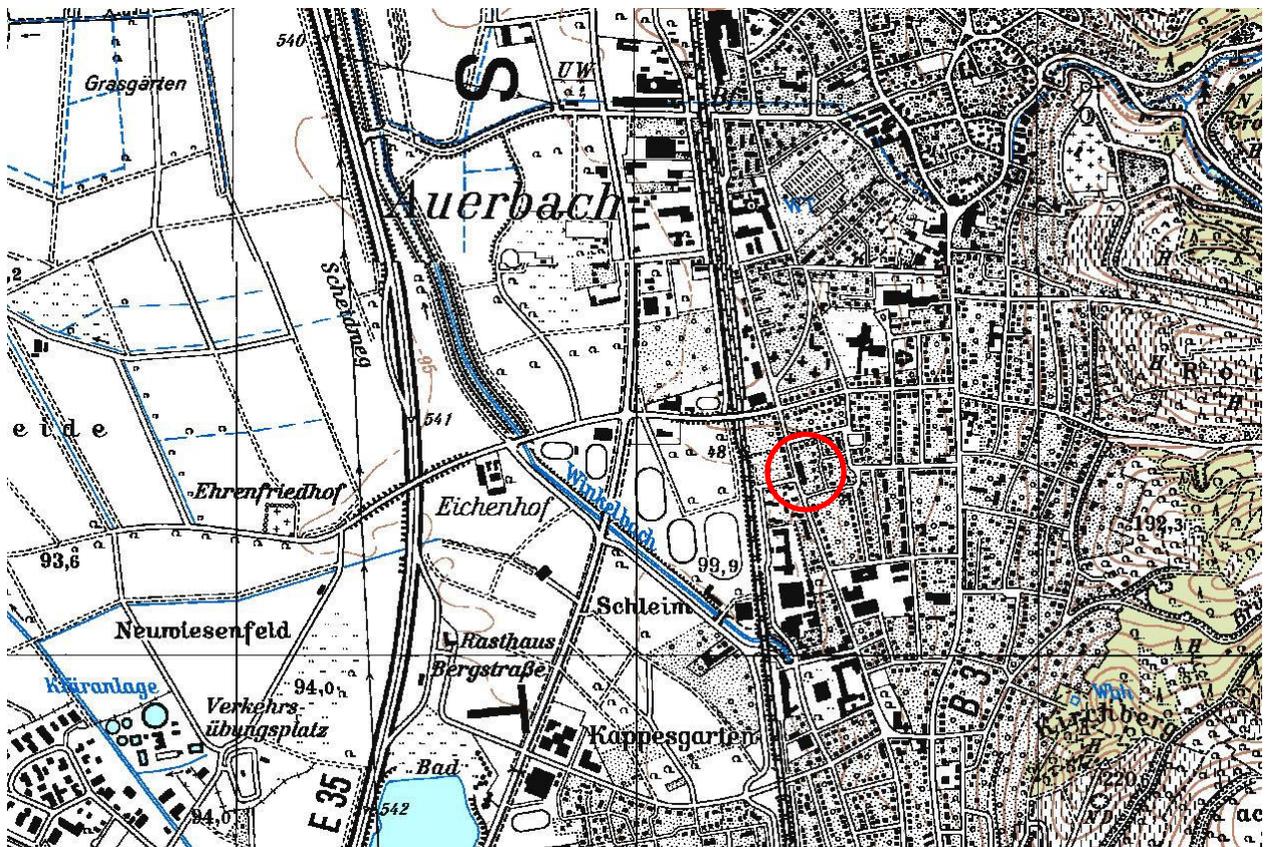
10. Niederschlagswassernutzung / -versickerung

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist hiernach für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.



Stadt Bensheim

3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“



Begründung

Oktober 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Altlasten, Bodenschutz	8
I.1.7	Denkmalschutz	9
I.1.8	Immissionsschutz	9
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	12
I.2.5	Stellplätze	12
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Belange von Natur und Landschaft	13
III.	Planverfahren und Abwägung	14

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes, im bisherigen Plan Kennziffer 8, überplant und ersetzt werden.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des privaten Grundstückseigentümers bezüglich einer ergänzenden Bebauung des südlichen Teilbereiches dieses Grundstückes, der bislang als Parkplatz genutzt wurde. Weiterhin soll der Gebäudebestand modernisiert und energetisch saniert werden.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 12 Wohnungen in zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern. Geplant sind der Dachgeschossausbau der vorhandenen Gebäude mit je einer weiteren Wohnung sowie die Errichtung eines Neubaus mit weiteren 6 Wohnungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der für den Neubau vorgesehene Grundstücksteil als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ bzw. als „Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ festgesetzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft ist die bauliche Innenentwicklung des Stadtgebietes sinnvoller als die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich. Die Stadt Bensheim verfolgt daher seit geraumer Zeit in verschiedenen Stadtbereichen Projekte zur maßvollen Innenentwicklung. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 11, Flurstück Nr. 767/1 (Richard-Strauss-Straße, teilweise) und in der Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstück Nr. 132/44

Die bestehenden öffentliche Wegefläche im Bereich der Richard-Strauss-Straße wurden in das Plangebiet einbezogen, damit durch Festsetzung aller „Mindestfestsetzungen“ - auch der Verkehrsfläche - die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.481 m².

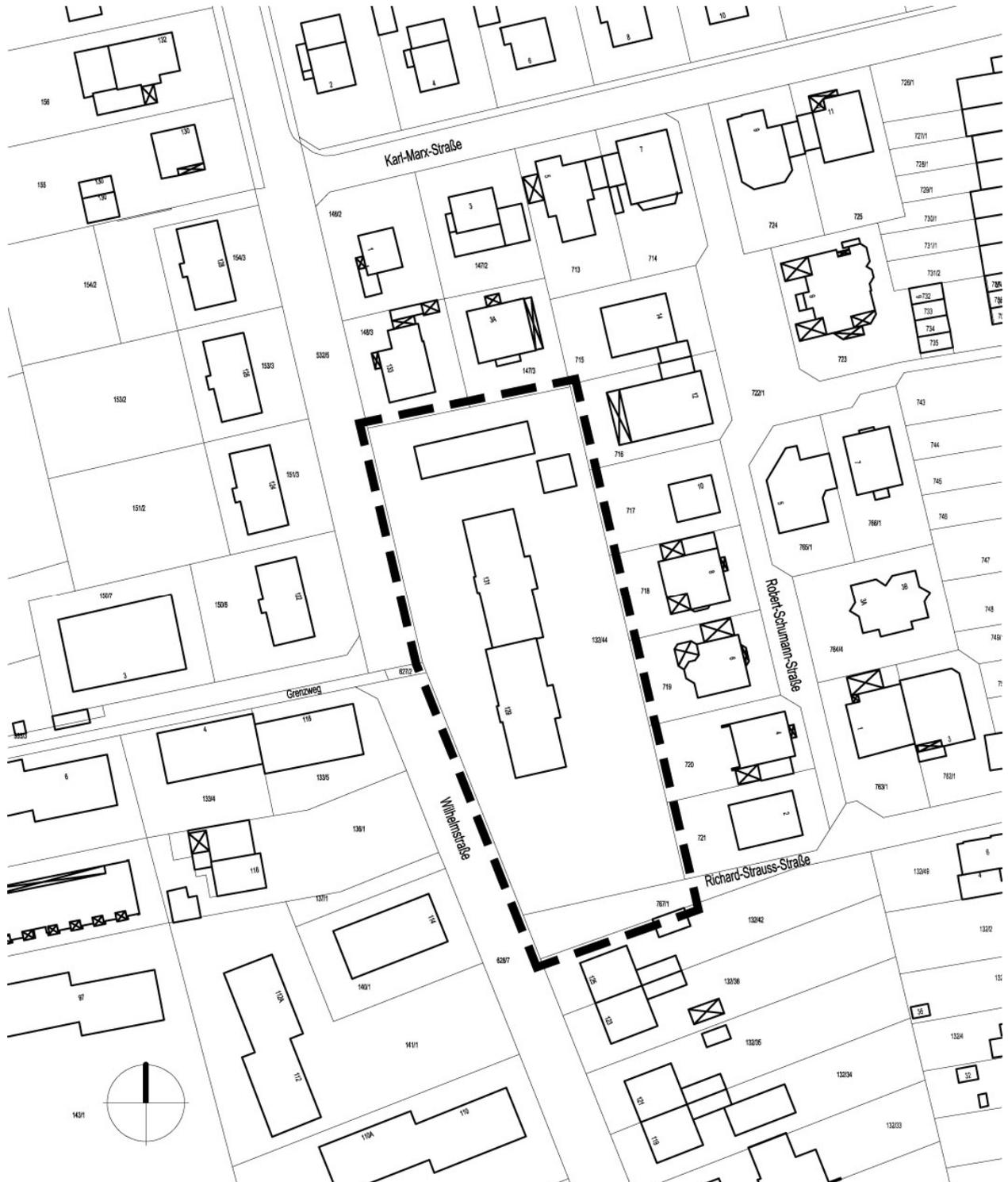


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist sowohl im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) als auch im Entwurf 2009 des Regionalplanes Südhessen, die beide im Maßstab 1:100.000 vorliegen, als „Siedlungsbereich - Bestand“ dargestellt.

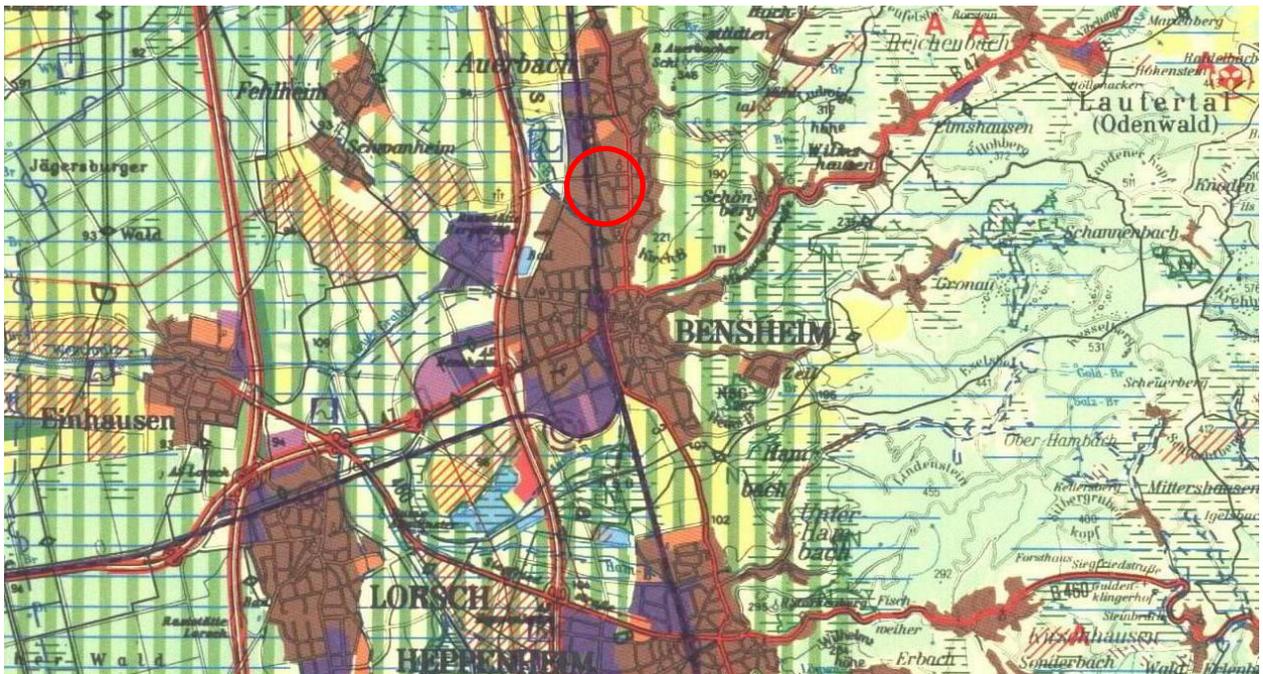


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

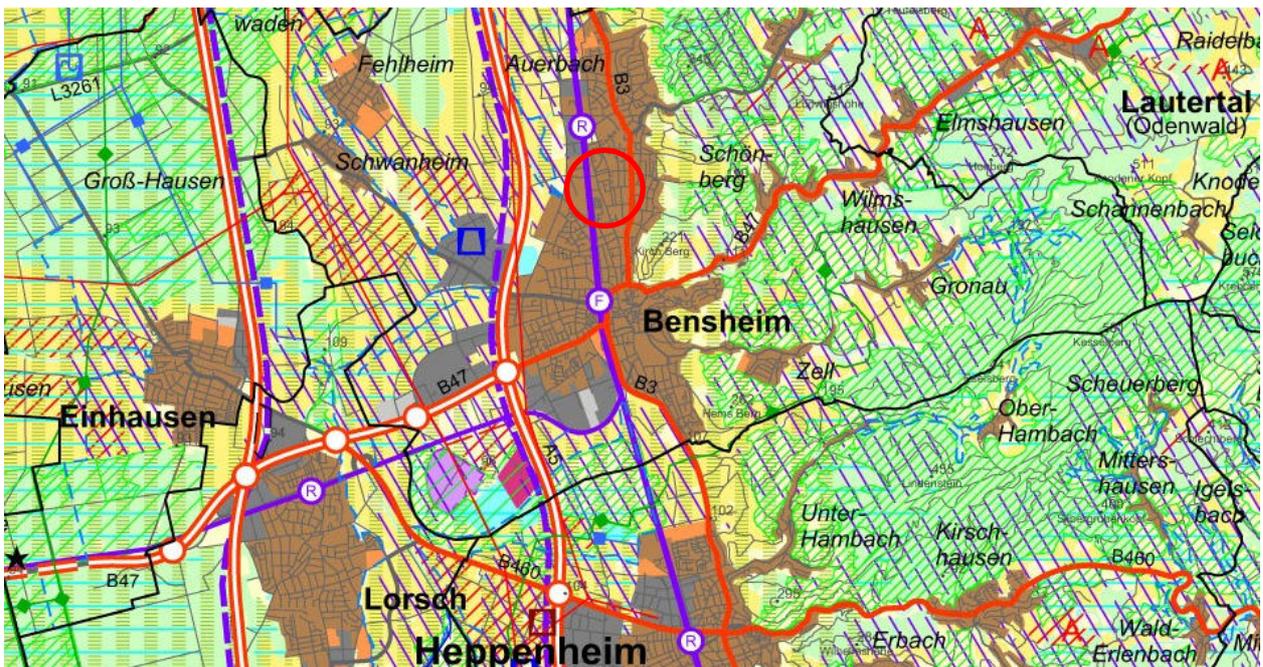


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf 2009 des Regionalplanes Südhessen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen - Bestand“ dargestellt.

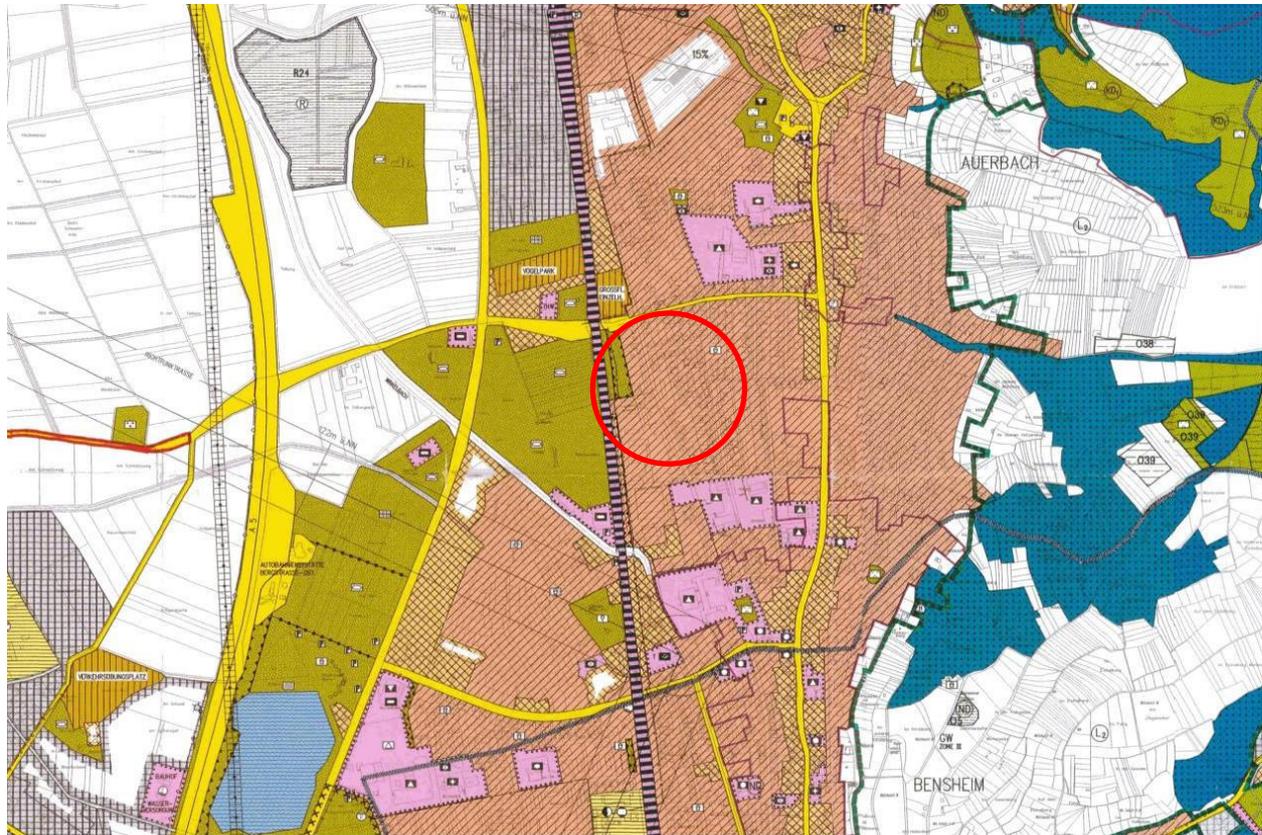


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Die Innenentwicklung der Stadt Bensheim durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz-zonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 1. Änderung BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“. Der aktuelle für das Plangebiet verbindliche Planstand des Bebauungsplanes BA 28 ist der Stand der 1. Änderung, rechtskräftig seit 19.11.1991. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“ ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen aller vorausgegangenen Fassungen des Bebauungsplanes BA 28 in den überlagerten Bereichen.

Die Festsetzungen der vorgenannten Ursprungsplanung werden innerhalb des vorliegenden Plangebietes durch die neu getroffenen Festsetzungen vollständig ersetzt.

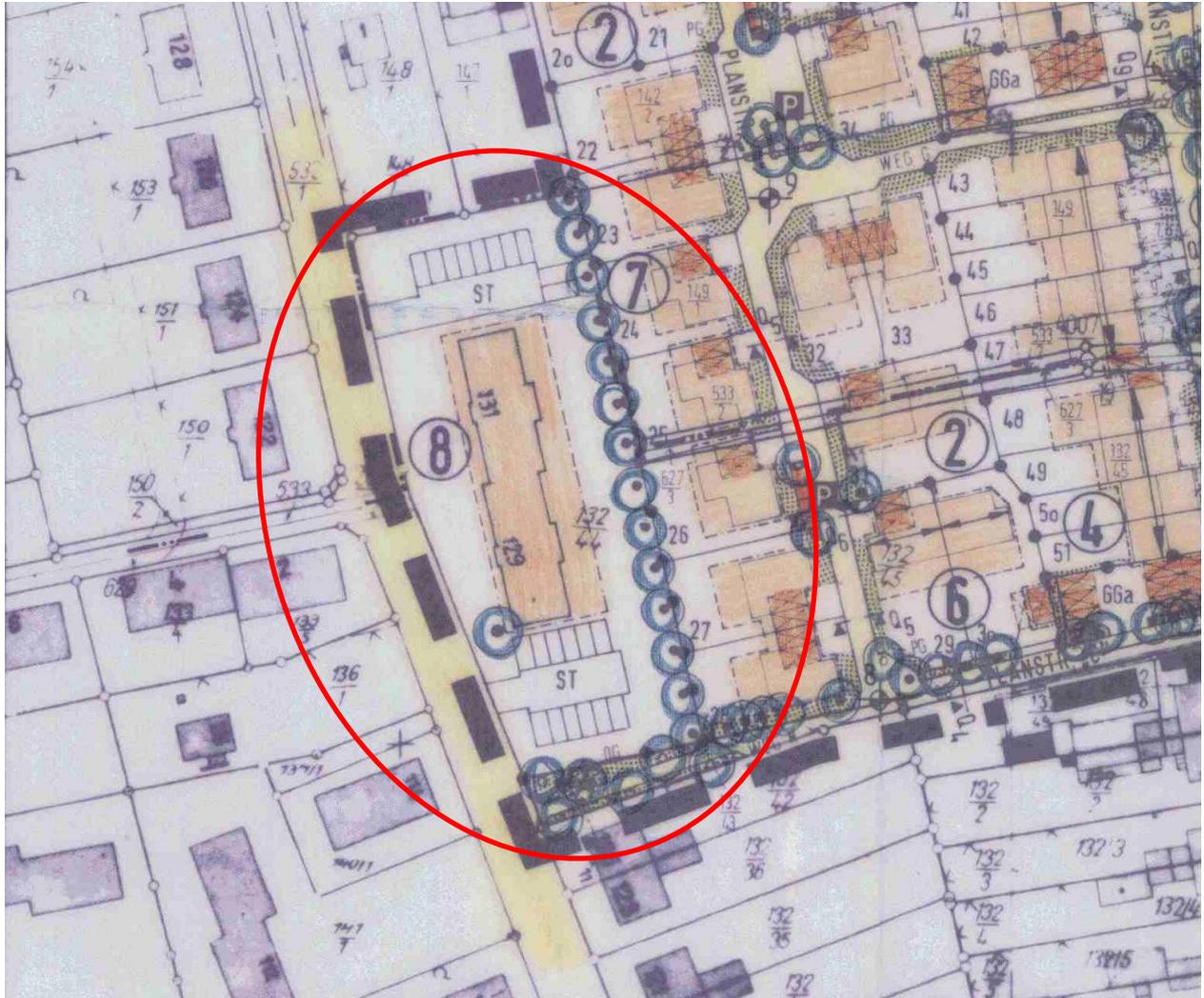


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim bzw. Auerbach. Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Südwestlich des Plangebietes bestehen an der Wilhelmstraße auch weitere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Wilhelmstraße gewährleistet. Der noch nicht bebaute Teil des überplanten Grundstückes ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden. Das bestehende Wohnhaus ist selbstverständlich bereits angeschlossen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Die Trinkwasserversorgung ist über das GGEW als örtlichem Versorgungsunternehmen bzw. den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost als Trinkwasserlieferanten sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist hiernach für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Durch die bauliche Nachverdichtung wird zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche bauliche oder betriebliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Neue Hausanschlüsse sind zu Lasten der künftigen Bauherren herzustellen.

I.1.6 Altlasten, Bodenschutz

Zum Planbereich liegen der Stadt keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Für das Plangebiet wird aufgrund der ausschließlich wohnbaulichen Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die Eingriffe in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt abseits klassifizierter Straßen. Die westlich in einer Entfernung von ca. 100 m am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke Darmstadt-Heidelberg ist durch einen Lärmschutzwall sowie die Bestandsbebauung westlich der Wilhelmstraße zum Plangebiet abgeschirmt. Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine Gewerbebetriebe. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“ orientieren sich an den Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und berücksichtigen heute übliche Festsetzungen, die analog auch in anderen vergleichbaren Bebauungsplanverfahren der Stadt Bensheim getroffen werden. Die wesentlichen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um vor allem verkehrsintensive Nutzungen auszuschließen, die sich störend auf die Wohnumgebung auswirken könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Nach § 17 BauNVO wäre eine GRZ bis zu 0,4 zulässig. Diese Obergrenze der baulichen Dichte wird aus Gründen der Sicherung einer guten Durchgrünung des Gebietes und einer damit verbundenen hohen Wohnqualität nicht ausgeschöpft.

Nach den Bestimmungen in § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf die GRZ anzurechnen, die durch entsprechende baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Um trotz der vorliegend festgesetzten sehr geringen GRZ ausreichend Flächen für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wird bestimmt, dass die Grundflächen von Stellplätzen nicht auf die GRZ anzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die zulässige GRZ von 0,25 durch die Flächen von Terrassen, Garagen, Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Gesamtwert von 0,4 überschritten werden darf. Hierdurch werden die erforderlichen Nebenanlagen ermöglicht, auch ohne dass die GRZ als Maß für die durch Gebäude überstellbare Fläche angehoben werden muss. Durch den Ergänzungsbau wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

Die Festsetzungen zur teilweisen Anrechnung bzw. Nicht-Anrechnung von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO ist im Sinne der maßvollen Nachverdichtung des Siedlungsgebietes zweckmäßig. Durch die für Innerortsbereiche ungewöhnlich niedrige GRZ von 0,25 werden die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von Belichtung und Durchlüftung gewährleistet.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen war im Geltungsbereich (Kennziffer 8 des bisherigen Bebauungsplanes) bislang nicht begrenzt. Zur abschließenden und eindeutigen Regelung der zulässigen Gebäudehöhen werden durch Planeintrag die maximalen Höhen baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (Bezugshöhe = 100,20 mÜNN) festgesetzt. Diese Höhen sind im Bereich der Bestandsgebäude und für den westlichen Teil des geplanten Neubaus auf 14,00 m über Bezugspunkt bestimmt. Im Sinne des Nachbarschutzes ist in einem Bereich von 10,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze die maximale Gebäudehöhe des Neubaus auf 10,00 m über Bezugspunkt begrenzt. Die beiden bestehenden Gebäude weisen eine Firsthöhe von ca. 13,50 m auf. Durch die moderate Anhebung dieser zulässigen Maximalgebäudehöhe wird der beabsichtigten energetischen Sanierung der Altbebauung durch Aufsparrendämmung Rechnung getragen. Weiterhin wird die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken hierdurch erleichtert.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei abweichend hiervon Baukörperlängen im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bis maximal 66 m zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Das bisherige Baufenster wird in Ost-West-Richtung etwas verkleinert, da eine Gebäudeerweiterung in diese Richtung nicht vorgesehen ist. Für den südlichen Ergänzungsbau wird eine überbaubare Fläche im Bereich bestehender Parkplätze festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile werden zugelassen, um bessere Gestaltungsmöglichkeiten der künftigen Bauherren in Bezug auf Erker, Wintergärten etc. zu gewährleisten.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Im Bebauungsplan war bislang eine Baumreihe an der Ostgrenze des Wohngrundstückes als zu erhalten festgesetzt. Diese Baumreihe besteht beidseits der Grundstücksgrenze und befindet sich innerhalb einer relativ dichten Hecke. Aus Gründen der Durchgrünung des Stadtgebietes wird als Erweiterung der bisherigen Festsetzung der gesamte Gehölzbestand, d.h. Hecke und Einzelbäume in diesem Bereich, als zu erhalten festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Höhe Flurstück Nr. 721) wird die nur unzureichend begrünte Nachbargrenze auf Wunsch der Nachbarin zur Anpflanzung von Sträuchern bestimmt. Die vor der Hecke in der Gartenzone gepflanzten Hainbuchen werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt, wobei zwei dieser noch jungen Bäume im Bereich des zusätzlichen Baufensters liegen und dort nicht erhalten werden können. Die betreffenden Bäume können innerhalb des Grundstückes versetzt werden.

Im bisherigen Bebauungsplan war ein Baum an der Südecke des Bestandsgebäudes als zu erhalten festgesetzt. Diesen Baum gibt es nicht mehr. Stattdessen werden drei alte Bäume, eine Kastanie und zwei Ahorn-Bäume, im Bereich des Vorgartens als zu erhalten festgesetzt.

Durch den Neubau muss eine im bisherigen Bebauungsplan nicht zum Erhalt bestimmte Buche in der südwestlichen Grundstücksecke gefällt werden, da diese Buche zu nah am geplanten Gebäude steht. Die Buche ist im Stammbereich (siehe nachfolgende Abbildung) bereits erheblich geschädigt und wird auf Dauer unabhängig vom geplanten Neubau nicht zu erhalten sein. Durch die bereits erfolgte Anpflanzung von 6 Hainbuchen (Solitärgehölze), von denen zwei auf dem Grundstück zu versetzen sind, wird der Entfall dieses Einzelbaumes bereits kompensiert. Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes auf dem Grundstück sowie die vier großen Linden im Bereich der Richard-Strauss-Straße wird eine weitergehende Bepflanzung mit Bäumen als nicht erforderlich erachtet. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt für den Erhalt von Gehölzen die städtische Baumschutzsatzung.



Abbildung 6: Baum in der Südwestecke des Grundstückes mit erheblichen Rindenverletzungen im Stammbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden spiegelnde und glänzende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung als private Gartenfläche sowie Stellplatzfläche ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 20° bis maximal 40° a.T. festgesetzt. Als Dachformen werden ausschließlich Pult- und Satteldächer zugelassen. Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufrieden stellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig. Hierbei handelt es sich um ortstypische Dacheindeckungen, die eine bessere Einfügung und harmonische Integration der geplanten Neubebauung in die Nachbarschaft gewährleisten.

I.2.5 Stellplätze

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Bei 20 Wohnungen werden 30 Stellplätze benötigt, die im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen nachgewiesen werden können.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und werden nicht durch Festsetzungen eingeschränkt.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes und der festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren nach bisherigem planungsrechtlichen Zustand der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen und der zulässigen Grundfläche, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage des Plangebietes ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Es wird auf die Regelungen der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 24.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes 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 die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt.

Die Entwurfsplanung der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 08.07.2010 bis einschließlich 09.08.2010 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 30.06.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.08.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.10.2010 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 28 „Ehemalige Pionierkaserne“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.