

MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM

Bebauungsplan - BA 40

"AUERBACH NORD"

in Bensheim- Auerbach

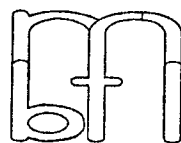
006-31-002-2973-004-40-00

erstellt durch

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim • Tel. 06251-64252 • ProjektNr. 9736
Bearbeiter: Dipl.-Ing. W. Maier
unter Mitarbeit von Dipl. Ing. K.-D. Rausch und Dipl. Ing. W. Hohenadel

Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan
- BA 40 - "Auerbach Nord"
in Bensheim-Auerbach

Planverfasser



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus BDLA
Hauptstraße 52 • 64625 Bensheim
Tel 06251-64252 • Fax 06251-65229

Bensheim, den

24.4.1998

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim • Tel. 06251-64252 • ProjektNr. 9736
Bearbeiter: Dipl.-Ing. W. Maier
unter Mitarbeit von Dipl. Ing. K.-D. Rausch und Dipl. Ing. W. Hohenadel

Begründung zum Bebauungsplan BA 40 "Auerbach Nord" in Bensheim-Auerbach

1.	Einführung.....	1
1.1	Anlaß und Aufgabe der Planung.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	1
1.3	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	2
2.	Städtebauliche und landschaftliche Situation.....	2
2.1	Städtebauliche Situation und Nutzung.....	2
2.2	Erschließung	3
2.2.1	Verkehr.....	3
2.2.2	Ver- und Entsorgung.....	4
2.3	Landschaftliche Situation.....	4
3.	Städtebaulicher Entwurf.....	4
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	4
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Weitere Festsetzungen.....	5
3.4	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung baulicher Anlagen	6
3.5	Erschließung	7
3.5.1	Verkehr.....	7
3.5.2	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
4.	Textliche Festsetzungen.....	9
5.	Rechtsgrundlagen.....	13

1. Einführung

1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim faßt am 27.11.1997 den Beschluß, für die am Ortseingang zwischen der bebauten Ortslage von Bensheim-Auerbach und der Stadtgrenze zu Zwingenberg westlich der Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße" gelegenen Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlaß des Aufstellungsbeschlusses ist die für die Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich derzeit planungsrechtlich nicht eindeutig geklärte Situation. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie in den nördlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen ist derzeit ungeklärt, inwieweit die unbebauten Freiflächen im Geltungsbereich entsprechend den § 34 und § 35 BauGB dem unbeplanten Innenbereich oder aber dem Außenbereich zuzuordnen sind. Mit der Frage der Zuordnung zum Innenbereich oder zum Außenbereich ist die statthafte Genehmigung von Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB unmittelbar verbunden.

Die Stadt Bensheim möchte daher planungsrechtlich eindeutige Rahmenbedingungen schaffen. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zeigt die besonderen siedlungsklimatischen und ökologischen Gegebenheiten und die besondere Bedeutung der Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich für das Siedlungsgefüge von Bensheim und Bensheim-Auerbach auf. Die Vorgaben der übergeordneten Planungen weisen - überwiegend aus siedlungsklimatischen Gründen - ebenfalls auf die hohe Wertigkeit der im Planungsgebiet liegenden Freiflächen hin. Daher kommt der planungsrechtlichen Absicherung der Freiflächen vor weiterer Bebauung besondere planerische Bedeutung zu.

Mit der Bebauungsplanung sollen die öffentlichen sowie die privaten Interessen im räumlichen Geltungsbereich angemessen berücksichtigt und, wo möglich, in Einklang gebracht werden. Der Bebauungsplan soll insgesamt die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen sowie die Möglichkeit deren maßvoller Erweiterung sowie den hochwertigen Bestand an Freiflächen planungs- und bauordnungsrechtlich absichern.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) sind darüberhinaus Ausgleich und Ersatz für die in Verbindung mit der Planung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend zu regeln. Auf die Detailuntersuchungen des Grünordnungsplanes wird verwiesen. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan werden als Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen bauordnungs- und planungsrechtlich gesichert.

1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt am Nordrand von Bensheim-Auerbach, westlich der Bundesstraße B 3 ("Darmstädter Straße") direkt an der Stadtgrenze zwischen Bensheim und Zwingenberg.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt :
Bensheim - Auerbach, Flur 4:
Die Flurstücke 65/1, 65/2; 66/1, 69/1.

1.3**Übergeordnete Planungsvorgaben****(a) Übergeordnete Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Südhessen (RROPS 1995; Maßstab 1:100.000) weist die direkt an der Bundesstraße gelegenen Flächen als "Siedlungsfläche Bestand" aus. Die westlich angrenzenden Flächen werden als "Regionaler Grünzug", als "Gebiet für die Landschaftsnutzung und -Pflege" sowie als "Bereich für die Grundwassersicherung" dargestellt.

(b) Hessisches Wassergesetz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIIA des Trinkwasserbrunnens Galgenlache der Stadtwerke Zwingenberg.

(c) Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (1977)

Der Flächennutzungsplan von 1977 stellt alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen als Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft dar.

(d) Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (1996/1997) mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag der Stadt Bensheim

Aufgrund der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargelegten besonderen Wertigkeiten des Planungsgebietes sowie dessen herausragender ökologischer und siedlungsklimatischer Bedeutung im Siedlungs- und Landschaftsgefüge der Stadt Bensheim (vgl. landschaftsplanerisches Leitbild für den Siedlungsraum an der Bergstraße sowie die schutzgutbezogenen Beurteilungen und Entwicklungsziele) werden die Flächen des Planungsgebietes in Verbindung mit den östlich gelegenen Freiflächen am Bergstraßenhang und den westlich gelegenen Freiflächen folgerichtig bisher als Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft - dargestellt.

2.**Städtebauliche und landschaftliche Situation****2.1****Städtebauliche Situation und Nutzung****(a) Lage**

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt am Nordrand der bebauten Ortslage von Auerbach, direkt an der Gemarkungsgrenze zu Zwingenberg und direkt westlich der Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße". Es bildet in Verbindung mit den vom Bergstraßenhang im Osten bis an die Bundesstraße heranreichenden Weinberge die einzige von Ost nach West durchgängige, von unbebauten Freiflächen maßgeblich geprägte, grünbestimmte Siedlungszäsur im langgestreckten Siedlungsband der Bergstraße zwischen der Südgrenze der Bebauung von Bensheim und der Nordgrenze der Bebauung von Zwingenberg.

(b) Nutzung und Bestand

Die bauliche Nutzung im räumlichen Geltungsbereich beschränkt sich im Nordbereich auf zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen (Flurstücke 65/2 und 69/1). Im Südwesten liegt ein privater Reitplatz (Sandplatz auf Geländeaufschüttung, von hohem Holzzaun umgeben) sowie eine als Stellplatz genutzte Schotter- und Sandfläche. Zwischen Stellplatzfläche und Reitplatz liegt eine Ruderalfläche mit Vegetation trocken-warmer Ausprägung. Die weiteren Flächen des Planungsgebietes bilden struktur- und gehölzreiche Haus-, Gemüse- und Obstgärten. Nördlich des Reitplatzes liegen verbrachte Wiesenflächen. Über das gesamte Planungsgebiet verstreut gelegene einzelne Großbäume sowie Gruppen von Eschenahornen prägen das Landschafts- und Siedlungsbild. Hecken im Westen, Norden und Osten begrenzen das Planungsgebiet.

Der Überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von den Wohngebäuden zugeordneten strukturreichen Gärten eingenommen (ca. 55 %). Die Bebauung und befestigte Flächen (Wege und Zugwegungen) beanspruchen ca. 4% des Planungsgebietes, Wiesen- und Ruderalflächen 25 %, Baumgruppen 0,5 %, der Reitplatz ca.10 % und die Stellplatzflächen ca.6 %.

(c) Umgebung

Im Südwesten grenzen gewerbliche Bauflächen (papierverarbeitender Betrieb), im Südosten ein als Pferdeweide genutztes, mit einzelnen Obstbäumen bestandenes und randlich mit Pferdeställen bebautes Grundstück an. Im Norden (bereits auf Zwingenberger Gemarkung) liegen ein von Ost nach West verlaufender wasserführender Graben mit Hochwasserschutzdämmen sowie jenseits von diesem gemischte Bauflächen (Dienstleistung und Autohandel). Im Osten liegt die Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße" mit einer Bushaltestelle und einer PKW-Haltebucht mit Werbe- und Informationstafel. Im Westen liegen Acker-, Wiesen- und Weideflächen, Gärten, kleinflächige Streuobstbestände sowie weitere Gehölzbestände entlang von Gräben und entlang des Bahndammes (Bahnlinie Mannheim-Frankfurt).

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

Die Wohnhäuser sowie der Reitplatz und der Stellplatz werden von jeweils verschiedenen Seiten aus erschlossen.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück 65/2 hat nach Osten eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße". Der Reitplatz und der Stellplatz sind über den öffentlichen, teils geteerten, teils geschotterten Weg auf der Grundstücksparzelle Nr. 168 im Süden des Planungsgebietes an die Bundesstraße angeschlossen (dieser Weg dient auch der Erschließung des gegenüber dem Planungsgebiet liegenden gewerblichen Betrieb, als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft sowie als Rad- und Fußgängerverbindung von der bewohnten Ortslage in die westlich gelegenen Erholungsräume). Das Wohnhaus auf dem Grundstück 69/1 wird auf Zwingenberger Gemarkung von Norden über einen Stichweg und eine über den Graben führende Brücke an die Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße" angebunden.

Stellplätze befinden sich ausschließlich auf den Privatgrundstücken. Die beiden Wohnhäuser verfügen jeweils über ausreichend Garagenraum mit vorgelagerten Stellplatzflächen. Die private Schotterfläche südlich des Reitplatzes wird als PKW-Stellplatz von den in dem gegenüberliegenden gewerblichen Betrieb beschäftigten Angestellten sowie in den Abendstunden und an Wochenenden von Erholungssuchenden genutzt.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Bearbeitungsgebiet ist an das Stromleitungsnetz der GGEW angeschlossen, eine Erdgasleitung liegt im Straßenraum der Bundesstraße B 3. Die Deckung des Trinkwasserbedarfes sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das Leitungsnetz der Stadt Bensheim und sind gesichert.

2.3 Landschaftliche Situation

Die Freiflächen des Untersuchungsgebietes bilden die einzigen von Ost nach West durchgängig von Bebauung freien, grünbestimmten Bereiche im dichten, sich entlang der gesamten Bergstraße hinziehenden Siedlungsgefüges von Bensheim, Bensheim-Auerbach und Zwingenberg. Sie haben aufgrund ihrer Lage am Fuß des Bergstraßenhanges im Übergangsbereich zum Hessischen Ried eine im Gesamtzusammenhang und landschaftlichen Wirkungsgefüge herausragende Bedeutung für das Gelände- und Siedlungsklima sowie für die Vernetzung von im übrigen Stadtgebiet durch das Siedlungsband getrennten Lebensräumen im Hessischen Ried, der Bergstraße und dem Odenwald. Darüberhinaus bilden sie eine wichtige Siedlungszäsur zwischen Bensheim und Zwingenberg und tragen in Verbindung mit den westlich angrenzenden strukturreichen Flächen zu einem hochwertigen Landschaftsbild in für die Naherholung besonders geeigneten siedlungsnahen und erschlossenen Bereichen bei (ausführliche Darstellungen und Erläuterungen enthalten der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sowie das Gutachten über die Wertigkeit der Freiflächen im Planungsgebiet).

3 Städtebaulicher Entwurf

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Zielsetzung der übergeordneten Planungen sowie der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt ist es, die Freiflächen des Untersuchungsgebietes aufgrund der dargelegten Wertigkeiten langfristig zu sichern und damit von weiterer Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun dazu genutzt werden, diese Zielsetzungen unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich bestehenden privaten und öffentlichen Interessen auch planungsrechtlich umzusetzen. Der städtebauliche Entwurf beschränkt sich daher auf die geordnete Sicherung des Bestandes und auf eine maßvolle Erweiterung. Besonderes Gewicht kommt der planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen in ihrer besonderen ökologischen und siedlungsklimatischen Wertigkeit zu.

Die zukünftige bauliche Nutzung wird daher auf die Sicherung des Bestandes in Verbindung mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohnhäuser beschränkt. Nur auf Flurstück Nr. 65/1 wird der Neubau eines einzelnen Ein- oder Zweifamilienhauses ermöglicht. Die Freiflächen des Planungsgebietes sollen als strukturreiche Gärten erhalten werden, sie werden daher als private Grünfläche mit entsprechenden Erhaltungsgeboten für Gehölze ausgewiesen. Der Reitplatz wird planungsrechtlich gesichert und als private Grünfläche mit der Zweckbindung Sportfläche (hier: Reiten) festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird der Baumbestand über die Festsetzung von Erhaltungsgeboten abgesichert. Die derzeitige ungeordnete Stellplatznutzung widerspricht den ökologischen und gestalterischen Zielsetzungen für das Planungsgebiet, und wird deshalb nicht planungsrechtlich abgesichert. Das Bebauungsplankonzept sieht statt dessen vor, auf den Stellplatzflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen Pflanzgebote für Bäume zu erlassen, welche den gesicherten Baumbestand als gestalterisches Element, und ökologisch in Bezug auf seine biotopverbundene Funktion ergänzen sollen.

3.2

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bestehenden Nutzungen und dem städtebaulichen Entwurf werden die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt als:

□ **Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig im Gebiet sind ausschließlich Wohngebäude (offene Bauweise) und die für das Wohnen erforderlichen Nebenanlagen (Garagen etc.). Die Lage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird mit der Ausweisung entsprechender Baufenster und Bereiche für Nebenanlagen festgesetzt.

3.3

Weitere Festsetzungen

□ **Private Grünfläche**

Die großen Freiflächen der Gärten werden als private Grünfläche gesichert. Sie sind als strukturreiche Hausgärten zu erhalten. Markante Großbäume und die gebietseingrünenden Hecken werden mit Erhaltungsgebot belegt.

□ **Private Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz (hier: Reitplatz)**

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden zum Reiten genutzten Anlage. Der Platz ist als unversiegelter Sandplatz zu erhalten, bauliche Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art sind bis auf die notwendigen Einzäunungen und Zufahrten nicht zulässig (die Beleuchtung des Platzes wird während der Frostperiode ausnahmsweise zugelassen).

□ **Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten**

Für die wegbegleitenden Flächen im Süden des Planungsgebietes werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes, der Erhaltung und Ergänzung des wegbegleitenden Baumbestandes sowie der Sicherung und Verbesserung der ökologischen Situation im Gebiet. Eine Zufahrt zum Reitplatz sowie zum neuen Wohngebäude ist zulässig.

- ❑ **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Um die mit der Bebauung auf dem Flurstück 65/1 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auszugleichen sowie die ökologische Bedeutung der Freiflächen des Planungsgebietes langfristig zu sichern, wird auf der nördlich des Reitplatzes gelegenen Teilfläche des Flurstückes 66/1 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzung von Obstbäumen und Entwicklung einer Streuobstwiese - festgesetzt. Diese Festsetzung beeinträchtigt die derzeitige Nutzung des Grundstückes (Ausführen von Pferden) nicht.
- ❑ **Gebiet mit Beschränkung der Nutzung luftverunreinigender Stoffe**
Aufgrund der besonderen siedlungsklimatischen Bedeutung des Planungsgebietes und aufgrund der Lage am schwachdurchwindeten Fuß des Bergstraßenhangs wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen mit Ausnahme Heizöl EL untersagt. Andere Brennstoffe können Verwendung finden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß ihre Verwendung im Vergleich zu zugelassenen Brennstoffen nicht zu einer Erhöhung der Emissionen führt.
- ❑ **Festlegung der Firstrichtung für Wohngebäude**
Um die im räumlichen Geltungsbereich charakteristischen Ost-West gerichteten bodennahen lokalen Windströmungen nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wird die Firstrichtung für die Wohngebäude in Ost-West-Ausrichtung festgelegt.
- ❑ **Mit Leitungsrecht belastete Fläche**
Im Bereich des Flurstückes 65/2 wird eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerks Bensheim belastet. Hier soll durch Neuverlegung einer Trinkwasserleitung die Erschließung des Flurstückes Nr. 69/1 neu hergestellt werden.

3.4

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen wird entsprechend dem Charakter des Bestandes und unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen und siedlungsklimatischen Belange festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, daß sich neue bauliche Anlagen und Nebenanlagen in das Siedlungsbild einfügen, die bodennahen Windströmungen nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Bedeutung der Freiflächen als Trittsteinbiotop für den Biotopverbund erhalten bleibt.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für Neubau- und Erweiterungsvorhaben wird als grundstücksunabhängige **Grundflächenzahl** festgesetzt.

Sie beträgt $GR = 120 \text{ m}^2$. Eine Überschreitung um max. 50 m^2 für zulässige Nebenanlagen (Garagen etc.) ist gestattet, Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird nicht näher differenziert; aufgrund der Festsetzungen bzgl. zulässigem Maß baulicher Nutzung wird davon ausgegangen, daß eine ausreichende Eingrenzung der Möglichkeiten gegeben ist.

In Anlehnung an den Gebäudebestand wird die Höhe baulicher Anlagen mit der Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Firstrichtung wird aus siedlungsklimatischen Gründen in Ost-West-Richtung festgelegt.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Die Anbindung des Wohngebietes an die zentralen Bereiche von Bensheim-Auerbach und Bensheim ist über die Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße" sichergestellt. Mit den zugelassenen baulichen Erweiterungen im räumlichen Geltungsbereich ist nur eine sehr geringe und zu vernachlässigende Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs verbunden, diese Zunahme resultiert aus der Bebauung des Grundstückes 65/1. Sie kann von dem zur Bundesstraße führenden Weg auf der Parzelle 168 problemlos aufgenommen werden.

Mit der direkt im Osten des räumlichen Geltungsbereiches an der Bundesstraße B 3/ "Darmstädter Straße" liegenden Bushaltestelle ist das Wohnbaugebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (städtische und regionale Buslinien).

Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht ausgewiesen. Stellplatzflächen sind ausschließlich auf den Privatgrundstücken herzustellen, und ebenso wie Garagen in die ausgewiesenen Baufenster und Bereiche für Nebenanlagen zu legen.

Die für den gewerblichen Betrieb notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände nachzuweisen. Stellplätze für Erholungssuchende werden aus Gründen des Schutzes von Natur und Landschaft im Gebiet nicht vorgesehen; hier wird auf die in ausreichender Zahl vorhandenen Stellplätze an der Kleingartenanlage westlich der Bahn hingewiesen.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist nach Auskunft des Wasserwerkes gesichert, der Anschluß weiterer Wohneinheiten bei Bebauung des Grundstückes 65/1 ist möglich.

Die Stromversorgung des Gebietes ist mit den bestehenden Leitungen gesichert, der Anschluß weiterer Wohneinheiten bei Bebauung des Grundstückes 65/1 ist möglich.

Entsorgung:

Die Entsorgung anfallender Abwässer ist über das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) zu leisten, die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Die Rückhaltung und Nutzung von Dachflächenwasser wird als Maßnahme des Ressourcenschutzes angeregt. Ist keine Nutzung des Regenwassers möglich, soll das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser aus Gründen der Sicherung des Wasserhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich dezentral über begrünte Mulden versickert werden. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und Topographie ist hierfür eine Prüfung gem. ATV A 138 erforderlich.

Anfallendes Oberflächenwasser von Wegen, befestigten Flächen und Nebenanlagen ist vor Ort über begrünte Mulden zu versickern bzw. in angrenzende Grünflächen abzuleiten.

3.6

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die in Verbindung mit der Planung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches in räumlich-funktionalem Zusammenhang kompensiert werden. Dazu dient die Pflanzung von Obstbäumen und die Entwicklung einer Streuobstwiese auf den nördlich des Reitplatzes gelegenen Freiflächen. Die dazu benötigte Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Verfügbarkeit der Maßnahmenfläche sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist mittels Vertrag öffentlich-rechtlichen Charakters abzusichern.

4. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten textlichen Festsetzungen sind mit ihrem Geltungsbereich deckungsgleich mit dem zeichnerisch dargestellten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "BA 40 - Auerbach Nord".

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, sowie überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksteile und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Flurstücke 65/1, 65/2 und 69/1: "Allgemeines Wohngebiet", offene Bauweise. Die überbaubaren Bereiche der Grundstücke sind durch die Baugrenzen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als max. überbaubare Grundfläche mit $GR = 120 \text{ m}^2$ festgesetzt. Für die Anlage zulässiger Nebenanlagen (s. A 2) darf dieses Maß um max. 50 m^2 überschritten werden. Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufenster oder in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen liegen.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Die Stellung baulicher Anlagen ist zeichnerisch dargestellt (Firstrichtung Ost-West).

Der im Bebauungsplan dargestellte Teil der nicht überbaubaren und nicht mit anderen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen ist nur zu max. 50 % für die Anlage von Terrassen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen zu nutzen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baufenster bzw. den Flächen für Nebenanlagen unzulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO; Nebenanlagen § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster oder innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig, diese dürfen jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen liegen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Auf der nördlich des Reitplatzes gelegenen Teilfläche des Flurstückes 66/1 wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB - mit der Maßnahme: Erhalt der bestehenden Gehölze sowie Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese - festgesetzt.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG:

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 20 BauGB in Teilbereichen des Flurstückes 66/1 festgesetzte Fläche und Ersatzmaßnahme wird dem Neubaugrundstück (Flurstück 65/1) sowie den Grundstücken auf denen im Zusammenhang mit der Planung bauliche Erweiterungen ermöglicht werden (Flurstücke 65/2 und 69/1) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Die Verfügbarkeit der Maßnahmenfläche sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist mittels Vertrag öffentlich-rechtlichen Charakters abzusichern.

4. Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB; Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die Freiflächen der dem Wohnen dienenden privaten Grundstücke (Flurstücke Nr. 65/1, 65/2 und 69/2) werden als private Grünfläche festgesetzt. Sie sind in ihrer derzeitigen Ausprägung als strukturreiche Hausgärten dauerhaft zu erhalten und extensiv zu unterhalten.

Der zentrale Bereich des Flurstückes 66/1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbindung Sportplatz, hier: Reiten, ausgewiesen. Bauliche Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme der notwendigen Einfriedungen und Zufahrten sind unzulässig (Beleuchtung s. Nr. B 1).

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sowie die gebietseingrünenden Gehölze (Hecken und Bäume) sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die Standorte der Gehölze sind dem Bestandsplan des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die Beseitigung von Gehölzen mit mehr als 60 cm Stammumfang in 1 m Höhe ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, wenn dies für die Verwirklichung zulässiger Bauvorhaben notwendig wird.

An der Südgrenze des Flurstückes 66/1 wird entlang des öffentlichen Weges das Anpflanzen von Bäumen, hier: Laubbäume, festgesetzt.

Die erforderlichen Zufahrten zum Reitplatz und zu dem neuen Wohngebäude sind innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen an den im Plan gekennzeichneten Stellen bis zu einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

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.

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen, Düngemittel sind sparsam anzuwenden. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

4.1 Bäume**Bäume**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

kleiner Baum/ Obstbaum

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus domestica	-	Apfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
lokale Mostobstsorten, z. B.:		
Beerbacher Tafelapfel		
Odenwälder Kurzstiel		

Empfohlene Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 / 14
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10

4.2 Sträucher und Heckenpflanzen**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus mona	-	Weißdorn
Eucnide europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

Heckenpflanzen

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Empfohlene Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100
- Heckenpfl.: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100, mit Ballen

**5. Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe
§ 9 (1) 23 BauGB**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, im gesamten Gebiet nicht zulässig. Sonstige feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeinheit zu erwarten ist.

6. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

Die im Plan zeichnerisch mit einer Breite von 2,50 m dargestellte Fläche im Bereich des Flurstückes 65/2 ist zugunsten des Wasserwerks Bensheim zur Verlegung der Trinkwasserzuleitung zum Flurstück Nr. 69/1 zu belasten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit Landesverordnungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) 1 HBO

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen. Überschüssiges Oberflächenwasser sowie Dachwasser von Wohngebäuden und Nebenanlagen (soweit nicht als Brauchwasser gesammelt) ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder begrüntem Versickerungsmulden gemäß ATV A 138 zu entwässern.

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natrium-dampflampen zu verwenden. Die Beleuchtung des Reitplatzes ist nur während der Frostperiode (15. November - 15. März), jeweils bis max. 21⁰⁰, zulässig.

Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdach.

Zulässige Dachneigung: 30 - 45°.

Zur Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden, Faserzement als Eindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedungen wie z.B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m. Für die Einfriedung des Reitplatzes sind die für den Reitbetrieb aus Sicherheitsgründen notwendigen Höhen zulässig. Einfriedungen sind, soweit möglich, zu begrünen.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 (1) 4 HBO

Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder begrüntem Versickerungsmulden gemäß ATV A 138 zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) 4 HBO

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen nicht innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen liegen.

Der im Bebauungsplan dargestellte Teil der nicht überbaubaren und nicht mit anderen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen ist zu mind. 50 % gärtnerisch zu begrünen.

Bei Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den Gehölzlisten (s. A 4) zu verwenden. Bei Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen innerhalb und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden (§ 6 (12) HBO).

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan (mind. M. 1 : 200) beizufügen, der neben den bebauten Flächen die Freiflächengestaltung mit Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen wie Erhaltung von Gehölzen, Neuanlage von Pflanzflächen und die Art ihrer Bepflanzung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt.

5. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser gem. § 42 (2) HBO und § 87 (2) 3 HWG in Verbindung mit § 55 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau- und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.

6. Sicherung des Oberbodens gem. § 87 (2) 4 HBO

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

C. Hinweise

1. Lärmschutz

Die Wohnbauflächen liegen im Bereich einer lärmbelasteten Straße. Die Anordnung der Wohnräume ist dementsprechend zu konzipieren; auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Schallschutzfenster, Dämmung der Rolladenkästen und dünnwandigen Heizkörpernischen etc.). Forderungen gegenüber der Stadt Bensheim oder der Straßenbauverwaltung bzgl. Lärmschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.

2. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, sowie Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu belehren.

3. Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen sind die Vorschriften zur Freiflächengestaltung bis zur Anzeige der Baufertigstellung zu erfüllen und bei der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. In Ausnahmefällen kann eine jahreszeitlich bedingte Fristverlängerung von bis zu 6 Monaten gewährt werden.

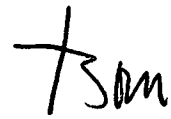
5. **Rechtsgrundlagen**

des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

- ☐ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- ☐ Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- ☐ Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- ☐ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- ☐ Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816).
- ☐ Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Bensheim, 10.6.1998

Der Magistrat
der Stadt Bensheim



Born
Erster Stadtrat

