

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße, 1. Teilbereich“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21A BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

1. Die festgesetzten Höhen (max. Traufhöhe, max. Firsthöhe) beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen.
2. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.
3. Im Baugebiet 4A ist eine Höhe der Brüstungsoberkante an der Dachterrasse von max. 8,0 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 Abs. 3 BauNVO

1. Die Baugrenzen im Baugebiet 4A können an der Gartenseite durch Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 4,0 m und zusätzlich durch zugehörige Gartentreppen überschritten werden.

Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO, § 17, § 19 Abs. 4 und § 21(a) 1 BauNVO

1. Hanggeschosse im Gebiet 4A die unterhalb, oder mit ihrem oberen Deckenabschluss bis maximal 20 cm (Bezug: OK Rohdecke) oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche (Schillerstraße) liegen, sind bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht mitzurechnen. (= bisheriges Tiefgaragengeschoss)

3 BAUWEISE, § 9 (1) 2 BauGB

1. Die zulässige Bauweise für das Teilgebiet 4A ergibt sich aus den Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen und ist in der Nutzungsschablone als „abweichend“ bestimmt.

4 NEBENANLAGEN, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

1. Nebenanlagen zum Zwecke der Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.
2. Für das Baugebiet 4A können die Flächen für Abfallbehälter auch in den Vorgärten vorgesehen werden.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zu max. 10 % mit Gartenhäusern und Abstellräumen überbaut werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser und Abstellräume nur in einer 3,0 m breiten Zone entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung zulässig.

5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

1. Stellplätze sind nur auf den mit GSt, St bzw. Ga bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND PRINZIPIELLE STANDORTE UND FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

1. Auf den im zeichnerischen Planteil festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20,0 / 25,0 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
2. Für Baumreihen ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.
3. Von den prinzipiellen Baumstandorten kann aus funktionellen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben.
4. Je Grundstück ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16,0 / 18,0 cm zu pflanzen.
5. Fassaden- und Dachbegrünung:
Fensterlose Fassaden ab einer Größe von 10 m² sowie flachgeneigte Dächer von eingeschossigen baulichen Anlagen sind zu begrünen.

7. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN; § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung die Jahresheizenergie eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr folgende Grenzwerte nicht überschreiten:
Bei Einfamilien- / Doppelhäusern 70 kWh / pro m² und Jahr
Bei Reihen- / Mehrfamilienhäusern 60 kWh / pro m² und Jahr
2. Angrenzend an den Planbereich befindet sich eine Heizzentrale, von der aus alle Gebäude im Geltungsbereich mit Heizwärme und Warmwasser versorgt werden; die Versorgung erfolgt über Nahwärmeleitungen.

8 FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE GESCHOSSE UND EBENEN; § 9 (3) in Verbindung mit § 2 (3) Nr. 3 HBO

1. Im Baugebiet 4A ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss zulässig, wobei der Rücksprung auf der Westseite (Gartenseite) oder Südseite des Gebäudes auszuführen ist.

B ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. Dachform, Dachneigung

1. Die Dachform, -neigung und -farbe ist innerhalb eines Baufensters einheitlich auszuführen.

2. Grundstückseinfriedungen

1. Allgemein sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig, lebende Hecken als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m. Entlang der Wilhelmstraße können die Grundstückseinfriedungen diese Höhenbegrenzung bis zu einer Höhe von max. 1,8 m überschreiten und als Mauer ausgeführt werden.
2. Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Baugebietes 4A ist bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m gemessen von der äußeren Baugrenze ein Sichtschutz zum Nachbarn bis zu 2,0 m Höhe möglich.

3. Stellplätze, Garagen

1. Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

1. Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser gärtnerisch angelegten Flächen, d.h. 22,5 % der gesamten nicht bebauten Fläche, sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
2. Der Nadelholzanteil darf 15 % nicht überschreiten.
3. Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist - ausgenommen von Terrassen - nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

C HINWEISE

Brauchwassernutzung

Um Trinkwasser einzusparen (§ 51 Abs. 3 HWG), soll anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

Bei Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 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 bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Mindestabstand von Versorgungskabeln

Bei Baumpflanzmaßnahmen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern (DIN 18290).

Im Übrigen wird auf A 6 Nr. 3 dieser Festsetzungen verwiesen.

Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96,0 m³ / Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

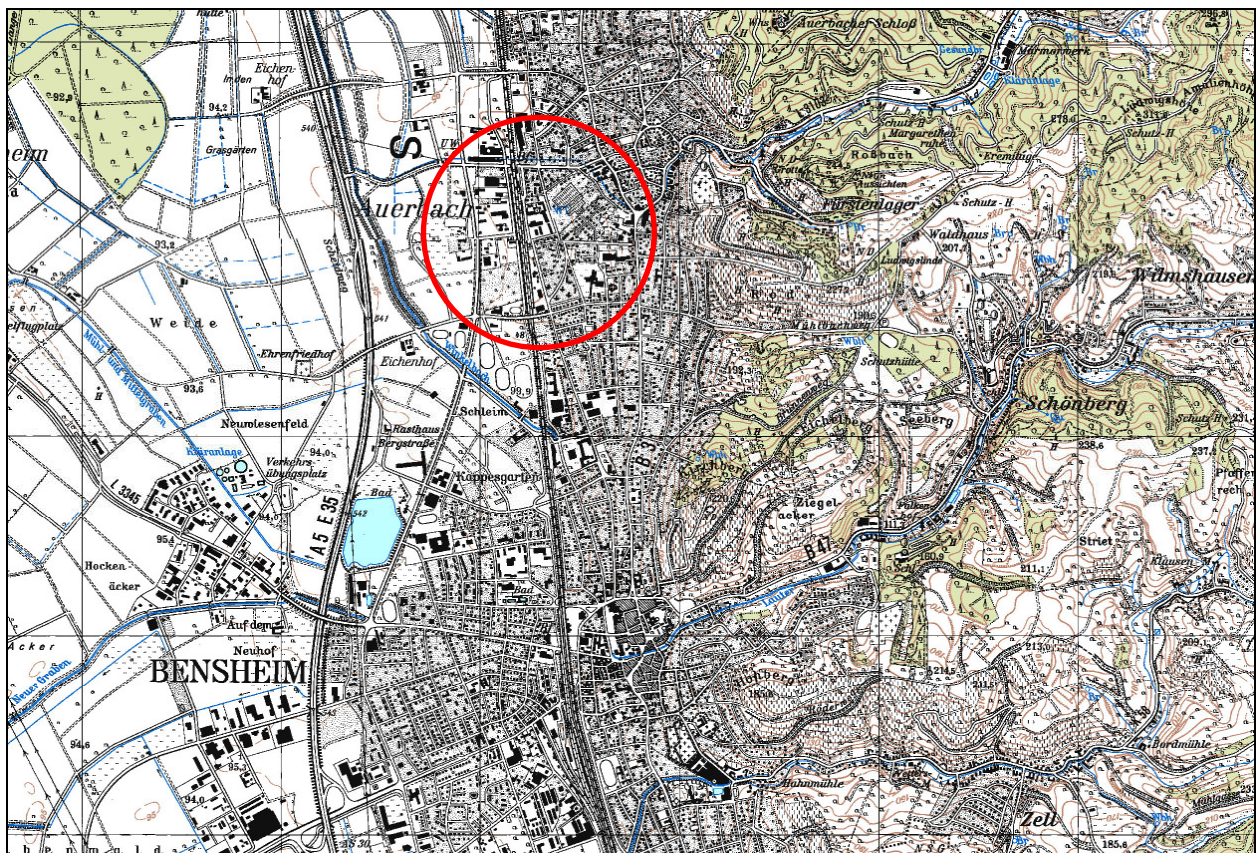
Gründung der Baukörper

Bei der Bemessung von Gebäuden wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung Bensheim vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BA 41 Schillerstraße, 1. Teilbereich“, Auerbach



Begründung

14.07.2005

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	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.3	Ver- und Entsorgung	4
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	5
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	5
III.	Planverfahren und Abwägung	5

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Schillerstraße, 1. Teilbereich“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung der Flurstücke Nr. 857/1 und 859/2. Eine Bauträgergesellschaft hat diese Flächen erworben, um hier eine Wohnnutzung in Form von „Kettenhäusern“ bzw. Doppelhäusern zu errichten.

Das neue Bebauungskonzept verzichtet auf die verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und entspricht damit den Anregungen aus der Zukunftswerkstatt Auerbach. Mit sehr großzügigen Grundstücken bis zu 500 m², über 220,00 m² Wohnfläche je Einfamilienhaus und einer außergewöhnlichen Gebäudegestaltung hebt sich das Baukonzept deutlich von den ansonsten relativ eng bebauten Teilbereichen des Baugebietes ab.

Für die Umsetzung des Konzeptes ist, vor allem wegen der geplanten einseitigen Grenzbebauung als abweichende Bauweise, eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da ansonsten im Wesentlichen nur Übernahmen der Festsetzungen aus den Einfamilienhausbereichen des Bebauungsplanes in den neuen Teilbereich 4A erfolgen, kann das Verfahren der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gewählt werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 857/1 (teilweise), 859/2 und 859/3.

Die Fläche der Änderung hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlung - Bestand“ dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Wohngebiet“ dar. Die Nutzung ist aus dem FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan sieht derzeit eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage vor. Die neuen Festsetzungen treten hinsichtlich des realisierbaren Bauvolumens hinter die bisher zulässigen Werte des rechtskräftigen Planes.

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.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Baugebiet befindet sich in der Realisierung. Im Süden und Norden des Gesamtgeltungsbereiches sind bereits die ersten Vorhaben umgesetzt. Der Mittlere Bereich wird derzeit errichtet. Bisher wurden entsprechend den Planfestsetzungen Doppel und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser errichtet. Der Bereich der Änderung erweitert das Wohngebäudeangebot um freistehende Einfamilienhäuser mit einseitiger Grenzbebauung und großen Grundstücksfreiflächen. Die Bebauung nimmt dabei in der Wahl der Baustoffe Gestaltungsmerkmale des alten E-Werkes (Klinker) auf, überträgt diese aber in eine moderne Gesamtgestaltung und hebt sich auch in dieser Richtung von den bisher realisierten Gebäuden ab.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist über die vorhandene Schillerstraße voll erschlossen. Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Diese sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Stadt keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die im rechtskräftigen Plan festgesetzte „Abweichende Bauweise“ wird beibehalten und entsprechend dem Bebauungskonzept neu definiert.

Des Weiteren werden die baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte begrenzt; die zulässige Firsthöhe wird von 13,50 m auf 10,50 m reduziert und die Traufwandhöhe wegen des geplanten Staffelgeschosses von 6,50 m auf 9,50 m erhöht.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Tiefgaragenbebauung entfällt im Bereich der Planänderung.

Außerdem wird die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Bereich des Flurstückes 857/1 zurückgenommen, da für die Einfamilienhäuser eine entsprechende gemeinsame Spielfläche nicht mehr erforderlich ist. Zudem ist unmittelbar westlich ein größerer öffentlicher Spielplatz geplant, der das bereits vorhandene Angebot um das alte E-Werk ergänzen wird.

I.3 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist erschlossen. Die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung sind daher im Wesentlichen nicht zu ändern.

Auf der Parzelle 859/3 wird statt eines Gehrechtes zugunsten der Anwohner eine öffentliche „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg“ festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eine Grundstücksteilung kann durch entsprechende Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Durch den Wegfall der Tiefgarage und die Verkleinerung der überbaubaren Flächen reduziert sich der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Änderung der Stellplatzanordnung sind anstelle der bisher im Plan festgesetzten 8 Bäume entlang der Schillerstraße nur noch 7 Bäume möglich. Dieser „Verlust“ eines Baumes wird durch die geringeren Bauflächen mehr als kompensiert. Eine erneute Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte durch Schreiben vom 07.04.05 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis 20.05.05. Im Rahmen dieser TöB-Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die im Rahmen der Abwägung zu Planänderungen führten. Die Stellungnahmen enthielten lediglich Hinweise und weitgehende Zustimmung zur Planung. Die Hinweise wurden geprüft und führten in zwei Fällen zu einer Änderung der an die textlichen Festsetzungen angegliederten Hinweise im textlichen Teil des Planes. So wurde der bisher enthaltene Hinweis auf mögliche schwankende Grundwasserspiegel infolge des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried gestrichen bzw. in ähnlicher Form aufgrund einer Empfehlung des Wasserbewirtschaftungsverbandes neu gefasst. Weiterhin wurden zur klareren Darstellung der Planinhalte alle textlichen Festsetzungen gestrichen, die sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung beziehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.04.05 bis 20.05.05. Im Rahmen der Auslegung ging eine Bürgerstellungnahme ein. Eine weitere Stellungnahme wurde von Seiten des Bauträgers als neuem Grundstückseigentümer des Planbereiches eingereicht. Die Bürgerstellungnahme betraf die Höhenentwicklung, Größe und Gestaltung der Bebauung. Sie wurde mit Hinweis auf die bisherige in den baulichen Möglichkeiten weitergehende Planung abgewogen und führte somit nicht zu Planänderungen. Die Stellungnahme des Grundstückseigentümers bezog sich auf ein formales Thema der späteren Baugenehmigungen und konnte durch Festsetzung von zwei Baulinien anstelle von Baugrenzen im Bereich des Doppelhauses berücksichtigt werden.

Einzelheiten zur Abwägung sind dem Protokoll zur Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2005 zu entnehmen. Die Personen und Behörden, welche Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, werden über die Abwägung unterrichtet. Der Plan hat durch Bekanntmachung am 28.07.2005 Rechtskraft erlangt.