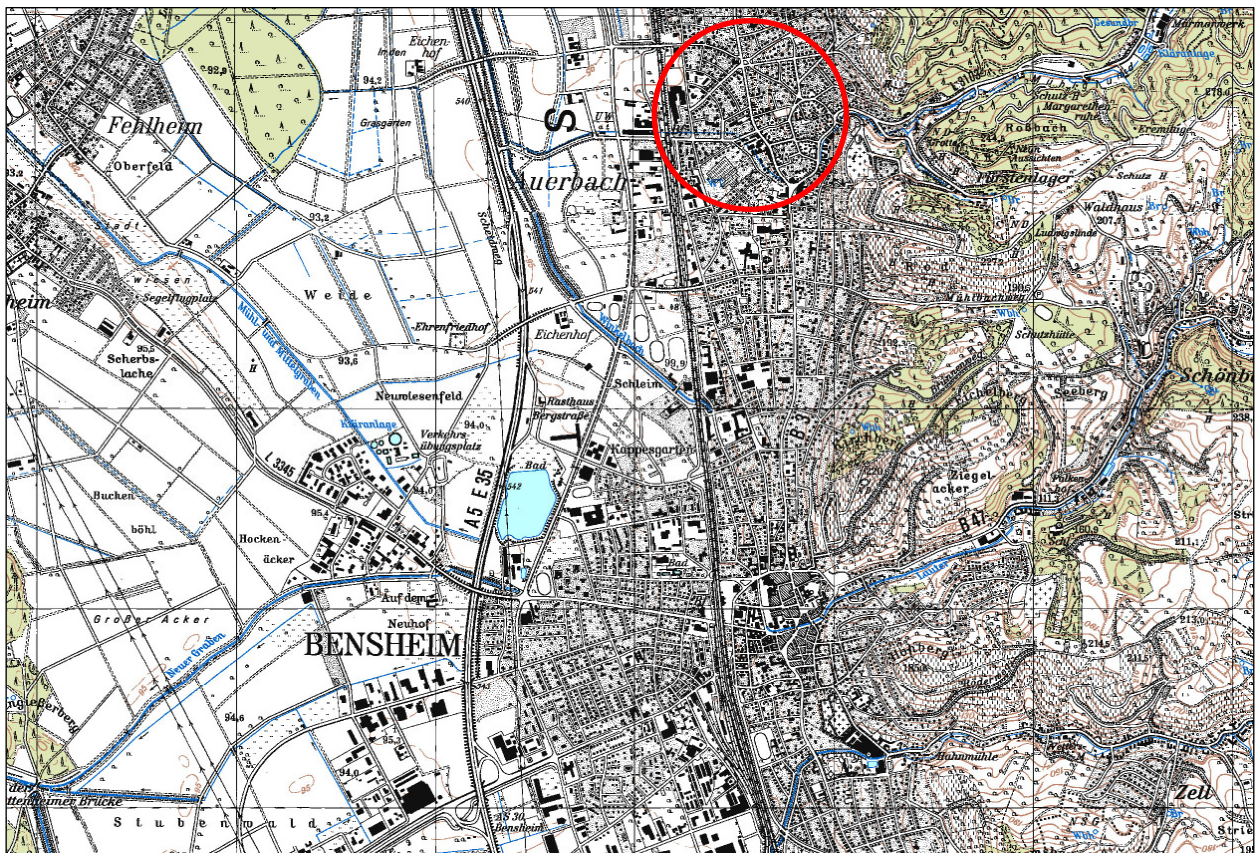




Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 43 „Ecke Karlsbader Straße/B3“ in Bensheim-Auerbach



Begründung

März 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	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Belange von Natur und Landschaft	4
I.1.6	Klima	5
I.1.7	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	6
I.2.4	Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Hinweise	6
I.3	Ver- und Entsorgung	7
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
II.	Planverfahren und Abwägung	7

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben soll das Gelände des ehemaligen Gasthauses „Löwen“ in Bensheim-Auerbach einer neuen Nutzung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden. Das ehemalige Gasthaus wurde bereits vor Jahren abgebrochen. Die seitherige Brachfläche an zentraler Stelle innerhalb des Stadtteils soll mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 seniorengerechten Wohnungen bebaut werden. Durch die Berücksichtigung verschiedener Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl soll ein möglichst breites Angebot für alle Generationen geschaffen werden, so dass einseitige Bevölkerungsstrukturen, auch schon wegen der geringen Größe des Planbereiches inmitten gewachsener Stadtstruktur, nicht zu befürchten sind.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft gewinnt die Umnutzung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die erneute Bebauung des Siedlungsbereiches Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht sind eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen sowie die Wiederverwendung brachliegender Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen anzustreben.

Nach Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde besteht für die beiden an der Darmstädter Straße geplanten Gebäude Baurecht nach § 34 BauGB. Auch für den rückwärtigen Baubereich besteht ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB, wobei aufgrund der inhomogenen Umgebungsbebauung für diese Teilfläche der Beurteilungsrahmen nach § 34 BauGB nicht klar gefasst werden kann. Durch bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein städtebaulicher Rahmen für die Bebauung des Planbereiches geschaffen werden. Die Stadt Bensheim hatte hierzu bereits im Jahr 1998 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 507/1, Nr. 507/3, Nr. 508, Nr. 528/11 (tw.), Nr. 545/2 und Nr. 546/2.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,28 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt den überplanten Bereich als gemischte Baufläche dar. Innerhalb dieser Darstellung ist auch Wohnnutzung zulässig, so dass in der Festsetzung des Planbereichs als Allgemeines Wohngebiet kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan gesehen wird, zumal nordöstlich ausgedehnte Wohngebietsflächen an das Plangebiet angrenzen.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Die Planung wurde der Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH - FIRU - zur Stellungnahme in Bezug auf die Zukunftswerkstatt Auerbach bzw. die Inhalte und Vorgaben des städtebaulichen Masterplans „Bensheim-Auerbach“ zugeleitet. In der Stellungnahme vom 26.10.06 führt FIRU folgendes aus:

„Ein „Abschluss“ des Zentrums durch einen gestalteten öffentlichen Raum und eine Abrundung des Handels- / Dienstleistungsangebotes und somit eine Aufwertung der Versorgungssituation in Auerbach kann nicht erreicht werden. Die Durchlässigkeit ist durch die Stellung der baulichen Anlagen gegeben, wobei bei der vorliegenden Planung keine durchgehende Fußwegeverbindung zur anschließenden Grünfläche geschaffen wird und somit eine Aufwertung des Fußwegesystems in Auerbach ebenfalls nicht erfolgt. (...) Die vorgesehene Planung trägt zur Verwirklichung der im städtebaulichen Masterplan formulierten Leitlinien und Entwicklungsziele bei. Sie dient der Weiterentwicklung von Auerbach als Wohn- und Lebensmittelpunkt. Durch die Nutzung von Innenbereichsflächen wird zudem der formulierten verantwortungsbewussten und nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen. (...) Die im Themenfeld Stadtbild / Wohnen formulierten Entwicklungsziele „Schaffung von Seniorenwohnungen und Wohnungen für junge Familien im Ortsmittelpunkt“ und „Wohnformen schaffen / fördern, die für verschiedene Altersstrukturen und Lebensentwürfe geeignet sind“ (...) werden durch die vorgesehene Planung umgesetzt.“

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Straßenraum der Darmstädter Straße im Einmündungsbereich der Otto-Beck-Straße und der Karlsbader Straße an. Die Straßenkreuzung ist auf der Nordwest- und Südwestecke bereits mit fünfgeschossigen Gebäuden bebaut, wobei das fünfte Geschoss optisch abgesetzt ist. Die vorgenannten Gebäude werden im Erdgeschoss durch Läden und Geschäfte genutzt, während die Obergeschosse im Wesentlichen der Wohnnutzung dienen.

In nördlicher Richtung schließen sich entlang der Darmstädter Straße überwiegend wohngenutzte Gebäude an. Südlich liegt das Geschäftszentrum des Stadtteils Auerbach. Der Planbereich liegt an dessen Peripherie und stellt hier den Übergang zu den ausgedehnten Wohngebieten im Norden Auerbachs dar.

I.1.5 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hiernach sind ungeachtet der bestehenden Bebauungsmöglichkeiten bzw. der früheren Bebauung auf den Grundstücken ggf. entstehende Eingriffe rechtlich so gestellt als seien Sie bereits vor der Planungsentscheidung zulässig oder vorhanden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Da die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Im Sinne des Gebotes zur Minimierung von Eingriffen werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, z.B. zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Eine Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist nicht erforderlich.

I.1.6 Klima

Das geplante Bauvorhaben wurde auf Grundlage der vorliegenden Klimaeignungskarten geprüft. Aufgrund der punktuellen Bebauung, die auf jegliche Riegelbildung verzichtet und wegen der Lage des Baukörpers im rückwärtigen Grundstücksteil annähernd in einer Flucht mit dem an der Straße vorgesehenen Gebäude können negative Beeinflussungen der Hangabwinde ausgeschlossen werden. Durch die umfangreichen Grünflächen sowie den zwingend anzupflanzenden Baumbestand wirkt sich das Vorhaben auch kleinklimatisch nur unwesentlich aus. Eine Flächenaufheizung und Lufterwärmung wird durch die weitgehende Verschattung der befestigten Flächen minimiert.

I.1.7 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straßen „Darmstädter Straße“ und „Karlsbader Straße“ voll erschlossen. Für die vorgesehenen Gebäude sind neue Hausanschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Es werden keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, weshalb auch keine Erschließungskosten anfallen. Im Rahmen des geplanten Knotenpunktsumbaus Darmstädter Straße / Otto-Beck-Straße soll eine Verbreiterung der Einmündung der Karlsbader Straße erfolgen. Der Grundstückseigentümer der Flächen im Planbereich ist grundsätzlich bereit, die hierfür erforderliche Fläche zur Verfügung zu stellen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO in einem WA als Ausnahme zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die somit unzulässigen Nutzungen würden ggf. zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch das resultierende Verkehrsaufkommen oder sonstige Emissionen führen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die entsprechenden Werte entsprechen mit 0,4 und 1,2 den zulässigen Werten gemäß § 17 BauNVO.

I.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei die drei Einzelbaukörper durch die geplante Tiefgarage verbunden werden sollen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem Gebäudebestand westlich der Darmstädter Straße (siehe Schnittzeichnung). Es sind vier Vollgeschosse festgesetzt. Ein weiteres Geschoss ist als zurückversetztes Staffelgeschoss (Dachgeschoss) zulässig, wobei es jedoch kein weiteres Vollgeschoss nach Hessischer Bauordnung (HBO) werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden. Der Bebauungsplan begrenzt das Maß dieser zulässigen Überschreitungen auf 1,50 m in der Tiefe und maximal 4,00 m in der Breite. Die Bebauung wird entsprechend zeichnerischer Festsetzung der Baugrenzen aus drei freistehenden Gebäuden bestehen, die durch eine Tiefgarage verbunden werden.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt sind zu diesen Gebäuden die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, für die entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Die Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage hergestellt. Die untere Tiefgaragenebene mit 19 Stellplätzen sowie ca. 6 Stellplätze vor den Gebäuden werden von der Darmstädter Straße aus angefahren. Weitere 14 Stellplätze, davon 7 in der oberen Tiefgaragenebene werden über die Karlsbader Straße angefahren.

I.2.3 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Innerhalb des Plangebietes sollen in den Grundstücksbereichen außerhalb der Tiefgarage insgesamt 13 Laubbäume gemäß zeichnerischer Festsetzung gepflanzt werden, für deren Artenauswahl eine entsprechende Pflanzliste Teil der Textfestsetzungen ist. Für ein innerstädtisches Gebiet wären Nadelbäume und Hybridpappeln, letztere u. A. auch wegen der Gefahr des Astwurfes nicht standortgerecht und werden daher ausgeschlossen. Durch Festsetzung einer Artenauswahl für die Bepflanzung der künftigen Gartenflächen mit Gehölzen wird eine standortgerechte Eingrünung des Gebietes gewährleistet. Durch den relativ großen Umfang der Liste soll die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn weitgehend erhalten bleiben. Es werden ausdrücklich auch Ziergehölze wie Magnolien oder Garten-Jasmin zugelassen, die typisch für die Gartenbepflanzungen an der Bergstraße sind.

Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume können im Zuge der Gartengestaltung auf den Grundstücken verschoben werden.

Einzelne Versorgungsunternehmen kommen seit einiger Zeit aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf die oberirdische Verlegung von Medien zurück. Innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung würden oberirdische Leitungen das Stadtbild beeinträchtigen und werden deshalb per Festsetzung ausgeschlossen.

Um den Verkehrsablauf an der Kreuzung B3 / Otto-Beck-Straße nicht zu beeinträchtigen, werden im Kreuzungsbereich Grundstücksein- und -ausfahrten durch entsprechendes Planzeichen ausgeschlossen.

I.2.4 Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Hinweise

In Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen getroffen.

Durch Schnitte wird die Höhenentwicklung der Gebäude dargestellt und festgesetzt. Die Dachneigung wird hierbei vergleichsweise flach festgesetzt, um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen.

Für die Fassaden werden nur helle Farbtöne zugelassen. Zur Gebäudegliederung können in begrenztem Flächenanteil auch dunkle Farbtöne eingesetzt werden.

Da im Innenstadtbereich Müllsammelbehälter aufgrund der baulichen Enge besonders störend wirken, wird bestimmt, dass diese einzuhausen, zu umpflanzen oder mit sonstigem geeigneten Sichtschutz zu umgeben sind.

Einfriedungen sollen offen gestaltet werden. Hierzu werden Vorgaben zur Art der Einfriedung bestimmt. Da zu Nachbargrundstücken teilweise noch Mauern als Einfriedung bestehen, wird der Erhalt dieses Bestands zugelassen. Die Neuerrichtung von Mauern zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Zur Darmstädter Straße und zur Karlsbader Straße werden nur Hecken als Einfriedung zugelassen. Die Wuchshöhe der Hecken wird, da es sich teilweise um Sichtdreiecke an der Straßeneinmündung Karlsbader Straße bzw. an neu geplanten privaten Grundstückszufahrten handelt, auf maximal 80 cm begrenzt. Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Karlsbader Straße in die Darmstädter Straße ist auch unabhängig von den Einfriedungen von sichtbehinderndem Bewuchs, Nebenanlagen etc. über 0,80 m Höhe über Straßen-OK freizuhalten, um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich zu gewährleisten.

Die Abstandsflächen der Gebäude sind gemäß § 6 HBO zu bemessen. Da der ursprüngliche natürliche Geländeverlauf innerhalb des Planbereiches durch frühere Bebauung bzw. deren Abbruch nicht mehr festgestellt werden kann, wird als Bezugshöhe für die Bemessung der Wandhöhe der in den Schnitten eingetragene Höhenverlauf der Karlsbader Straße als Annahme für das frühere natürliche Gelände herangezogen. Das örtlich angetroffene Gelände bleibt dort maßgebend, wo es über dieser angenommenen Höhe liegt. Dies trifft nur auf den östlichen Böschungsbereich zu, wo im Anschluss an benachbarte Gartenflächen noch das ursprüngliche Gelände erkennbar ist.

In Ergänzung zu den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden einige Hinweise in den Plan aufgenommen, die den Planvollzug erleichtern sollen. Die Hinweise betreffen die Belange des Denkmalschutzes sowie notwendige Abstände zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen. Weiterhin wird dem vorbeugenden Brandschutz sowie der Energieeinsparung Rechnung getragen.

Für das Gebiet gilt über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen gegeben. Die geplanten Gebäude sind an den städtischen Kanal sowie die Wasserleitung anzuschließen. Die Hausanschlüsse sind auf Kosten des Grundstückseigentümers herzustellen, so dass von Seiten der Stadt keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind. Das gleiche gilt für die Herstellung der geplanten privaten Wege und Zufahrten.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Notwendige Grundstücksneuordnungen werden privatrechtlich geregelt.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat bereits im Jahr 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Karlsbader Straße/B3“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet ist wegen der Umgebungsbebauung bereits grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar. Für das in zweiter Reihe vorgesehene Gebäude ist der Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB jedoch unklar, so dass dieser Maßstab durch den Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von Gebäuden liegt erheblich unter den in § 13 a BauGB genannten Grenzen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (u.a. FFH-Gebiete). Somit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und enthält weitere Festsetzungen über die Mindestfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen

hinaus.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 22.01.2007 bis 23.02.2007. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.02.2007 gegeben.

Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Aus der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung ergaben sich Änderungen des Planinhalts (Erweiterung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche der Karlsbader Straße), die eine erneute Offenlage der Planung erfordern. Die an den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung angepasste Entwurfsplanung wurde daher im Rahmen der Regelungen nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB nochmals öffentlich ausgelegt und eine Behördenbeteiligung zu den geänderten Inhalten durchgeführt. Im Zuge der nochmaligen öffentlichen Auslegung wurden Anregungen von Behörden zur Freihaltung der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Karlsbader Straße sowie zur Ergänzung eines Texthinweises auf das der Stadt vorliegende Gutachten zu Bemessungsgrundwasserständen vorgebracht, denen im Rahmen der Abwägung gefolgt wurde.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur Reduzierung der Gebäudehöhen, teilweise auch zur Reduzierung der Grundflächen oder Gebäudeanzahl vorgebracht, denen im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt wurde. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke insbesondere in Bezug auf Belichtung und Durchlüftung konnten nicht erkannt werden. Die festgesetzte GFZ von 1,2 ist dem städtebaulichen Umfeld und dem Ziel der angemessenen Nachverdichtung des Innenbereichs angepasst. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen würde bei gleicher Geschossflächenzahl zu größeren Gebäudegrundflächen führen, was aus gestalterischen Gründen aber auch unter dem Aspekt der Bodenversiegelung nicht zugelassen wird.

Der Bebauungsplan konnte als Ergebnis der Abwägung als Satzung beschlossen werden und wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 15.03.2008 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ecke Karlsbader Straße/B3“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 4 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21 a BauNVO

Der Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Die Garagengeschosse der Tiefgarage sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche von Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Tiefgaragen nicht zu berücksichtigen.

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

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind. Die zeichnerisch festgesetzten drei Einzelbaufenster können durch ein Tiefgaragengeschoss verbunden werden.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen („Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“, hier: Stellplätze bzw. Tiefgarage) zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Große Laubbäume

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (<i>Salix caprea</i> mas)
Zierkirschen (<i>Prunus</i> i.S.)	Magnolien (<i>Magnolia</i> i.S.)
Zieräpfel (<i>Malus</i> i.S.)	Maulbeerbaum (<i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i>)
Rot-Dorn (<i>Crataegus laevigata</i> ‘Paul’s Scarlet’)	

Einheimische Sträucher

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kolkwitzia
Heckenkirsche (*Lonicers i.S.*)
Zierapfel (*Malus i.S.*)
blaue Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
Strauchrosen (Sorten)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Hibiscus
Liguster (*Ligustrum i.S.*)
Magnolien (*Magnolia i.S.*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)
Flieder (*Syringa i.S.*)
Eiben (*Taxus i.S.*)
Flieder (*Syringa vulgaris i.S.*)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (*Buxus semp. i.S.*)
Scheinquitte (*Chaenomeles*)
Liguster (*Ligustrum vulg. 'Lodense'*)
Garten-Jasmin (*Philadelphus*)
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)
Strauchrosen
Kugel-Weide (*Salix purpurea nana*)
Weigelia (*Weigela i.S.*)
Beeren-Sträucher

Bartblume (*Caryopteris clandonensis*)
Hortensien (*Hydrangea i.S.*)
Heckenkirsche (*Lonicera i.S.*)
Fingerstrauch (*Potentilla*)
Apfelrose (*Rosa villosa*)
Gelbe Stein-Weide (*Salix balsamifera mas*)
Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)
Eiben (*Taxus i.S.*)

Geschnittene Hecken

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Rosa rubiginosa

Weißdorn (*Crataegus*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelleber (*Lonicera caprifolium*)
Clematis (Sorten)
Wilder Wein (*Parthenocissus*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° auszubilden.

Die Tiefgaragendecke ist zu begrünen, soweit sie nicht als Stellplatzfläche oder Wege- und Fahrfläche genutzt wird.

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dunkle Farben sind zur Gliederung zulässig; sie dürfen jedoch max. 10 % der Fassadenoberfläche ausmachen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehälter dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig, bestehende Mauern können erhalten werden. Straßenseitig ist eine Einfriedungen nur mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder begrünte Drahtgitterzäune oder Staketenzäune zulässig.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Karlsbader Straße in die Darmstädter Straße ist von sichtbehindernden Einfriedungen (Hecken, Zäune) über 0,80 m Höhe über Straßen-OK freizuhalten.

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

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

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Karlsbader Straße in die Darmstädter Straße ist von sichtbehinderndem Bewuchs, Nebenanlagen etc. über 0,80 m Höhe über Straßen-OK freizuhalten.

4. Abstandsflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO

Die Abstandsflächen der Gebäude sind gemäß § 6 HBO zu bemessen. Da der ursprüngliche natürliche Geländeverlauf innerhalb des Planbereiches durch frühere Bebauung bzw. deren Abbruch nicht mehr festgestellt werden kann, wird als Bezugshöhe für die Bemessung der Wandhöhe der in den Schnitten eingetragene Höhenverlauf der Karlsbader Straße anstelle des früheren natürlichen Geländes herangezogen. Das örtlich angetroffene Gelände bleibt dort maßgebend, wo es über dieser angenommenen Höhe liegt.

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. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die nach DIN 14090 erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind mit den Bauantrags- bzw. Bauanzeigeunterlagen nachzuweisen.

4. Energetische Optimierung

Auf die erheblichen CO₂- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren. Zur Nutzung dieser Einsparpotentiale bietet die Stadt Bensheim Informations- und Beratungsmöglichkeiten an.

5. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) 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.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht. Ein Gutachten zu Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.