



Bebauungsplan BO 01 „Neuaufstellung / Hemsberg I“

**Satzungsfassung
Textlichen Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB**



**Magistrat der Stadt Bensheim
Team Stadtplanung und Demographie**

Magistrat der Stadt Bensheim
Team Stadtplanung und Demographie
Kirchbergstraße 18 | 64625 Bensheim
Tel: 06251/ 14-0 | www.bensheim.de

Entwurf Textteil Bebauungsplan BO 01 „Hemsberg 01“ - Neuaufstellung

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BO01-00

Textteil zum Bebauungsplan BO 01 „Hemsberg 01“ - Neuaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 01 „Hemsberg 01“ - Neuaufstellung wird im Westen begrenzt durch die Heidelberger Straße, im Norden durch die Wilhelm-Euler-Straße, im Süden durch die Arminstraße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Einbeziehung der über den Hahnbergweg, sowie die Straße „Auf der Tafel“ erschlossenen Grundstücke begrenzt. Konkret umfasst der Geltungsbereich in der Flur 9 die folgenden Flurstück:

69/2, 70/1, 71/1, 73/2, 74/2, 76/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 78/1, 80/1, 81/1, 83/2,84/2, 84/3, 84/4, 85/1, 85/2, 86/2, 87/1, 87/3, 88/4, 89/1, 90/1, 90/2, 91/1, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96/1, 97/1, 97/2, 115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 117/1, 118/1, 119/1, 119/2, 120/1, 121/2, 122/2, 122/3, 123/2, 124/2, 125/2, 125/3, 135/3, 135/4, 136/2, 138/2, 139/2, 141/1, 141/2, 143/1, 143/2, 146/3, 148/4, 148/5, 150/3, 153/1, 155/1, 155/2, 155/4, 155/5, 155/6, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 156/8, 156/10, 156/11, 156/12, 157/1, 157/2, 157/3, 158/1, 158/2, 158/3, 159/1, 159/2, 159/3, 160/1, 160/2, 160/3, 161/1, 161/2, 161/3, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 163/1, 163/2, 163/3, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2, 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 169/1, 169/2, 170/1, 170/2, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/1, 176/1, 177/1, 186/5, 186/6, 186/7, 186/14, 186/15, 187/2, 187/3, 188/1, 188/6, 188/7, 188/8, 189/17, 189/19, 190/1, 190/2, 190/3, 190/10, 190/15, 191/1, 191/2, 192/1, 192/2, 193/1, 193/2,194/1, 194/2, 195/1, 195/3, 196/1, 196/2, 196/3, 197/1, 198/2, 198/3, 199/1, 200/1, 201/1, 202/1, 202/2, 202/3, 369/1, 370/1, 372/1, 373/2, 373/3, 373/4, 375/2, 375/3, 375/4, 377/2, 377/3, 377/4, 378/3, 378/4, 379/1, 380/1, 560/4 teilweise, 561/1 teilweise, 582/2 teilweise, 592/8 teilweise, 625, 626, 627, 628/4 teilweise, 629, 630, 631 teilweise, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660/1 teilweise.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich wird „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, kein Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird für das WA -Gebiet bestimmt durch die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die in der Festsetzung 2.3 angegebenen maximalen Traufwandhöhen (TWHmax) und Firsthöhen (FHmax).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Geltungsbereich auf 0,3 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Eintrag in der Planzeichnung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die unterschiedlichen Zulässigkeiten bei der Anzahl der Vollgeschosse werden durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) voneinander getrennt.

2.3. Gebäudehöhen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Allgemein:

Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand des obersten Vollgeschosses durch die Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufwandhöhe ist an zwei sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Straßen und Gartenseite bzw. Nachbarseiten) einzuhalten.

Die maximale Gebäudehöhe beschreibt den höchsten Punkt eines Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe kann nur erreicht werden, wenn der höchste Punkt eines Gebäudes nicht auch unter die oben bestimmte Definition der einzuhaltenden Traufwandhöhe, an zwei sich gegenüber liegenden Gebäudeseiten fällt.

Im Bereich des Gebietes **WA 1** gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:

Bei Gebäuden, die unter die Festsetzung „ein Vollgeschoss“ fallen (siehe Planzeichnung) werden die folgenden maximalen Höhen festgesetzt:

Traufwandhöhe (TWH): 4,0 m

Gebäudehöhe (H): 7,5 m

Bei Gebäuden, die unter die Festsetzung „maximal zwei Vollgeschosse“ fallen (siehe Planzeichnung) werden die folgenden maximalen Höhen festgesetzt:

Traufwandhöhe (TWH): 7,0 m

Gebäudehöhe (H): 12,0 m

Sofern im Gebiet **WA 1** überbaubare Grundstücksflächen durch Höhenabgrenzung in die Höhenbereiche **1** und **2** aufgeteilt sind, gelten die folgenden maximalen Höhen:

- Für den Höhenbereich **1**:
Traufwandhöhe (TWH): 7,0 m
Gebäudehöhe (H): 12,0 m
- Für den Höhenbereich **2**:
Traufwandhöhe (TWH): 4,0 m
Gebäudehöhe (H): 7,5 m

Im Bereich des Gebietes **WA 2** gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:

Bei Gebäuden, die unter die Festsetzung „ein Vollgeschoss“ fallen (siehe Planzeichnung) werden die folgenden maximalen Höhen festgesetzt:

Traufwandhöhe (TWH): 5,0 m
Gebäudehöhe (H): 9,5 m

Im Bereich des Gebietes **WA 3** gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:

Traufwandhöhe (TWH): 6,5 m
Gebäudehöhe (H): 11,0 m

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:

1. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der TWH und H hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Die Sätze 1 und 2 gelten solange nachfolgend nichts weiter bestimmt ist.
2. Bei Gebäuden, die aufgrund Ihrer Lage gleichwertig an zwei Verkehrsflächen (Eckgrundstücke) liegen, und daher zwei Höhenbezugspunkte vorhanden sind, wird der maßgebliche Höhenbezugspunkt durch Interpolation beider Bezugspunkte ermittelt.
3. Bei Gebäuden in WA 3 wird der Höhenbezugspunkt um 3 Meter angehoben (Bezugspunkt aus Absatz 1 + 3m).
4. Bei den, in zweiter Reihe liegenden überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Jakobsweg 17 und 19 wird der Höhenbezugspunkt um 2 Meter abgesenkt (Bezugspunkt aus Absatz 1 - 2m).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: Es sind nur Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig. Abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen höchstens 20 m betragen; mit der Bezeichnung „Länge der Hausform“ wird die Länge der Fassadenfront (parallel) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche(n) je Hausform definiert.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Innerhalb der WA-Gebiete sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3. Ausnahme von der Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.), insbesondere zum Zwecke der barrierefreien Ausgestaltung, zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 2,5 m sind.

3.4. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Zulässigkeit von Nebengebäuden hier auf eines mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 30 m³ beschränkt wird. Im Vorgartenbereich sind als Nebenanlagen lediglich Mülltonnenabstellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sowie Stellplätze (siehe Festsetzung 4) zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO

Sofern die Planzeichnung auf den jeweiligen Grundstücken keine gesonderten Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports oder Stellplätze ausweist, gelten die folgenden Festsetzungen:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den seitlichen Abstandflächen des Hauptgebäudes zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze sowohl in den seitlichen, als auch in den hinteren Abstandsflächen zulässig.

Im WA 3 sind Carports und Garagen auch im Vorgartenbereich in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich, innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandflächen des Hauptgebäudes zulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1. Grundstücksbepflanzung

Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlung Nr. 5.2 zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist neben der Begrünung der Vorgärten mindestens 1 schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlung (Nr. 5.2) zu pflanzen.

5.2. Artenempfehlung

Klein- und schmalkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus lavallei „Carrierrei“	Baum-Weißdorn
Malus „Charlotte“, „Striped beauty“ oder „Wintergold“	Zierapfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus calleryana	„Chanticleer“ Birne
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säuleneberesche
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Mesplus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix purpurea	Purpur-Weiden
Salix repens	Sand-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

B Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Sichtschutzanlagen:

Mülltonnenabstellplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

2. Staffelgeschosse:

Staffelgeschosse sind nach allen Seiten (Außenwände der darunterliegenden Vollgeschosse) um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Ausnahmsweise kann für ein notwendiges Treppenhaus bzw. einen notwendigen Aufzug an einer Gebäudeseite davon abgewichen werden.

3. Flächenversiegelung:

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Der Vorgartenbereich ist mit einem Anteil von mindestens 35 % zu begrünen. Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudekanten.

5. Dachbegrünung:

Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer (< 15°) sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Dies gilt auch für Garagen, Tiefgaragen und Carports.

6. Einfriedungen:

- 6.1.** Einfriedungen zu den seitlichen und hinteren Nachbargrundstücken sind licht- und luftdurchlässig, mit einem Bodenabstand von mindestens 10cm und ohne Mauersockel zu gestalten.
- 6.2.** Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten. Ein Mauersockel ist bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20m über der angrenzenden Verkehrsfläche beschränkt.
- 6.3.** Gabionenwände bzw. -elemente sind unzulässig.

7. Garagentore

- 7.1.** An Garageneinfahrten, Tiefgarageneinfahrten, Garagen und Unterstellplätzen im Hauptgebäude sind Tore anzubringen, die bündig mit der Gebäudefassade schließen.
- 7.2.** Die in 7.1 genannten Tore sind über lediglich 50% des Gebäudes entlang einer Straßenseite und einer Geschossebene zulässig.

C Hinweise

1. Baumschutzsatzung

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

2. Artenschutzrechtlicher Verbote nach §44 BNatSchG

Bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Vor Durchführung der o. g. Arbeiten, sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote eine Kontrolle durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass unter Umständen im Vorfeld der o. g. Baumaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein könnte. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde, angesiedelt beim Kreisausschuss des Kreises Bergstraße in Heppenheim zu beantragen.

3. Regenwasserversickerung

Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

4. Kampfmittel

Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet liegt nicht vor. Eigentümer können sich jedoch im Verdachtsfall an den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt wenden.

Mündliche Anfragen: Herr Schwetzler, Telefon: 06151-125714;

Schriftliche Anfragen: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18,
Zentraler Kampfmittelräumdienst.

5. Denkmalschutz

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.

Auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. in dessen Umfeld wird hingewiesen (§ 16 HDSchG). Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Altlasten

Bei baulichen Veränderungen innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten „Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können“ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine orientierende Untersuchung

durchzuführen, die ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausschließt. Sofern dieses nicht ausgeschlossen werden kann, sind ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Stelle des RP Darmstadt abzustimmen.

Der Untersuchungsbericht zur Einzelfallrecherche der gekennzeichneten Flächen kann bei der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung und Demographie eingesehen werden und liegt auch der zuständigen Stelle beim Regierungspräsidiums Darmstadt vor.

- 8.** 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, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- 9. 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.
- 10. Barrierefreies Bauen**
Es wird empfohlen Häuser so zu errichten, dass Sie barrierefrei zu erreichen sind und dass mindestens die Wohnung im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet ist.



Bebauungsplan BO 01 „Neuaufstellung / Hemsberg I“

Satzungsfassung

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB



November 2016

**Magistrat der Stadt Bensheim
Team Stadtplanung und Demographie**

Magistrat der Stadt Bensheim
Team Stadtplanung und Demographie
Kirchbergstraße 18 | 64625 Bensheim
Tel: 06251/ 14-0 | www.bensheim.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Planverfahren	7
1.4.	Regionalplanung.....	9
1.5	Flächennutzungsplanung.....	10
2.	Städtebauliche Bestandssituation	10
2.1	Planungsrecht.....	10
2.2	Bebauung	11
2.3	Verkehrssituation / ÖPNV	12
2.4	Ruhender Verkehr	12
2.5	Ver- und Entsorgung.....	13
2.6	Umwelt, Natur und Landschaft.....	13
3.	Erläuterung der Planung	14
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
4.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
4.3.1	<i>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 BauNVO)</i>	18
4.3.2	<i>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)</i> ..	18
4.3.3	<i>Ausnahme von der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 Abs. 3 BauNVO)</i>	18
4.4	Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)	19
4.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	19
5.	Begründung der Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO))	20
5.1	Sichtschutzanlagen.....	20
5.2	Staffelgeschosse	20
5.3	Flächenversiegelung sowie Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ..	20
5.4	Einfriedungen	20

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Plangebiet wurde bereits durch den Bebauungsplan „Hemsberg I“ überplant, welcher am 21.01.1967 von der Stadtverordnetensammlung der Stadt Bensheim als Satzung beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan setzte ein von den Erschließungsstraßen abgerücktes, zwischen 13 und 22 Meter tiefes Baufenster fest. Es entstanden überwiegend Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten auf relativ großen Grundstücken, mit Vorgarten und einem inneren Grünbereich.

Als der Bebauungsplan „Hemsberg I“ beschlossen wurde, litt die Hauptsatzung der Stadt Bensheim an einem Fehler, der dazu führte, dass der Bebauungsplan fehlerhaft aufgestellt und nie rechtskräftig wurde. Als dies bemerkt wurde, war das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut, weshalb das Gebiet ein relativ einheitliches, den damaligen Festsetzungen entsprechendes Erscheinungsbild aufweist.

Änderungen an den bestehenden Gebäuden, Neubauten etc. wurden nach den Kriterien des §34 BauGB beurteilt und genehmigt.

Sowohl die Gebäude als auch die Altersstruktur weisen typische Merkmale eines in den 60er und 70er Jahren erbauten Wohnquartiers auf:

Laut dem Quartiersmonitoring der Stadt Bensheim zum 31.12.2014 leben im Quartier „Bensheim Mitte – Hang Süd“, zu dem auch das Plangebiet zählt, 2,5-mal so viele über 60-Jährige, wie unter 18-Jährige. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 60 und 79 Jahre liegt bei 30,9% (Gesamtstadt: 21,9%) und der 80-Jährigen und älteren bei rund 5,2% (Gesamtstadt: 5,3%). Der Altersdurchschnitt liegt aktuell bei 47,8 Jahren (Gesamtstadt 44,4 Jahre).

Die Qualität und Quantität der Bestandsgebäude in Kombination mit der Altersstruktur erklären die bauliche Entwicklung im Plangebiet der letzten Jahre:

So wurden nach einem Eigentümerwechsel gerade kleinere Gebäude abgebrochen und durch große, den §34 BauGB maximal ausnutzende Mehrparteienhäuser ersetzt.

Dies hat zu starken Veränderungen im Ortsbild geführt:

- Die Vorgärten werden nahezu vollständig als Stellplatz, Garagenzufahrt oder Fußweg genutzt und versiegelt
- Die Erdgeschosse dienen zur Straßenfront hin der Unterbringung von Garagen
- Die großen Mehrparteienhäuser wirken sich in ihrer Höhe und vor allem Ausdehnung negativ auf den Charakter des Gebietes aus, erhöhen den Parkdruck und unterbinden den durchgrünten Eindruck des Gebietes.

Diese Entwicklung hat zu Unmut in der Bevölkerung geführt. Es wird vielfach bemängelt, dass unter der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation weitere „Negativbeispiele“ (mehrere Teilnehmende am Bürgerdialog) entstehen werden.

Bei der Überplanung des Gebietes muss aber auch dem steigenden Bedarf an (altersgerechten und barrierefreien) Wohnungen Rechnung getragen werden. Die großen Grundstücke ermöglichen eine dichtere Bebauung als bisher vorhanden und auch die wirtschaftlichen Interessen sind zu berücksichtigen.

Aus den genannten, teilweise deutlich widersprüchlichen Interessenlagen heraus ergibt sich die Erfordernis zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan.

Zielsetzung

Der Bebauungsplan soll die, durch den laufenden Generationswechsel hervorgerufenen, baulichen Entwicklungen im Plangebiet steuern und Klarheit bei Eigentümern, Käufern und Nachbarn hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten schaffen.

Das Gebiet bzw. die Gebäude sollen sich unter Wahrung des bisherigen baulichen und durchgrüntes Erscheinungsbildes behutsam weiterentwickeln und damit dem Bedarf an größeren und altersgerechten Wohnungen Rechnung tragen, ohne die Kleinteiligkeit und Durchgrünung zu verlieren. Hierbei soll der Trend zu immer größeren Gebäuden zugunsten einer kleinteiligeren Bebauung verschoben werden.

Diese Zielsetzung und die daraus entwickelten Festsetzungen entstammen aus einem breit angelegten Bürgerdialog zur künftigen Entwicklung des Plangebietes und wurden in einem breiten Konsens entwickelt.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

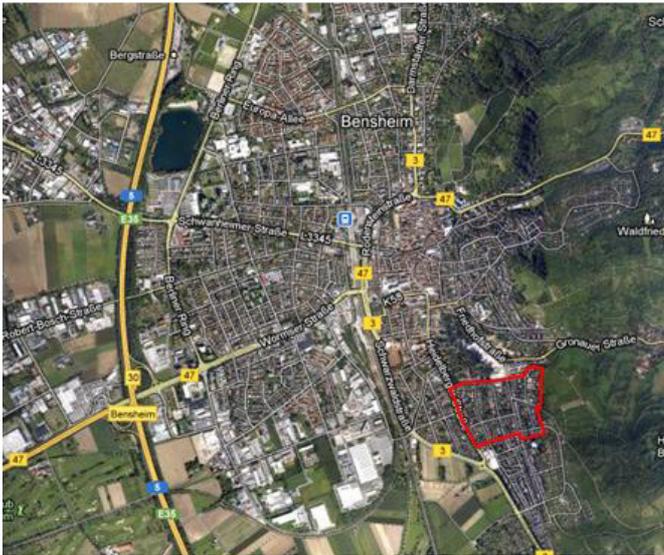


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Bensheimer Innenstadt. Es befindet sich östlich der Heidelberger Straße, südlich der Wilhelm-Euler-Straße, nördlich der Arminstraße und erstreckt sich bis zu den Hängen des Hemsbergs.

Das Gebiet grenzt direkt an das Gelände der ehemaligen Papierfabrik Euler und an das Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth an. Die Innenstadt liegt in nördlicher Richtung, etwa 1,5 km entfernt und ist über Fuß- und Radwege gut zu erreichen. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Kindergarten, Grundschule, Sparkasse, Frisör, ein Supermarkt und weitere Angebote befinden sich entweder im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe. Zwei Bushaltestellen in der Heidelberger Straße bieten eine Anbindung an den ÖPNV. Das Gelände steigt generell nach Osten hin um rund 20 Höhenmeter an ist, aber in sich bewegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 01 „Hemsberg“ wird im Westen begrenzt durch die Heidelberger Straße, im Norden durch die Wilhelm-Euler-Straße, im Süden durch die Arminstraße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Einbeziehung der über den Hahnbergweg, sowie die Straße „Auf der Tafel“ erschlossenen Grundstücke begrenzt. Konkret umfasst der Geltungsbereich in der Flur 9 die folgenden Flurstücke:

69/2, 70/1, 71/1, 73/2, 74/2, 76/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 78/1, 80/1, 81/1, 83/2, 84/2, 84/3, 84/4, 85/1, 85/2, 86/2, 87/1, 87/3, 88/4, 89/1, 90/1, 90/2, 91/1, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96/1, 97/1, 97/2, 115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 117/1, 118/1, 119/1, 119/2, 120/1, 121/2, 122/2, 122/3, 123/2, 124/2, 125/2, 125/3, 135/3, 135/4, 136/2, 138/2, 139/2, 141/1, 141/2, 143/1, 143/2, 146/3, 148/4, 148/5, 150/3, 153/1, 155/1, 155/2, 155/4, 155/5, 155/6, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 156/8, 156/10, 156/11, 156/12, 157/1, 157/2, 157/3, 158/1, 158/2, 158/3, 159/1,

159/2, 159/3, 160/1, 160/2, 160/3, 161/1, 161/2, 161/3, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 163/1, 163/2, 163/3, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2, 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 169/1, 169/2, 170/1, 170/2, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/1, 176/1, 177/1, 186/5, 186/6, 186/7, 186/14, 186/15, 187/2, 187/3, 188/1, 188/6, 188/7, 188/8, 189/17, 189/19, 190/1, 190/2, 190/3, 190/10, 190/15, 191/1, 191/2, 192/1, 192/2, 193/1, 193/2, 194/1, 194/2, 195/1, 195/3, 196/1, 196/2, 196/3, 197/1, 198/2, 198/3, 199/1, 200/1, 201/1, 202/1, 202/2, 202/3, 369/1, 370/1, 372/1, 373/2, 373/3, 373/4, 375/2, 375/3, 375/4, 377/2, 377/3, 377/4, 378/3, 378/4, 379/1, 380/1, 560/4 teilweise, 561/1 teilweise, 582/2 teilweise, 592/8 teilweise, 625, 626, 627, 628/4 teilweise, 629, 630, 631 teilweise, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660/1 teilweise.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 14,5 ha.



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, genordet)

1.3 Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BO 01 „Hemsberg 1“ wurde 1966 der Rahmen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes geschaffen.

Da zum damaligen Zeitpunkt die Hauptsatzung der Stadt Bensheim, wie auch in vielen anderen Kommunen, fehlerhaft war, wurde der Bebauungsplan formal nie rechtskräftig und kommt nicht mehr zur Anwendung. Als dies bemerkt wurde, war das Plangebiet jedoch schon weitestgehend nach den Maßgaben des BO 01 „Hemsberg 1“ bebaut. Erst dann wurde das Gebiet folgerichtig nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Verfahren des Bebauungsplans BO 01 „Hemsberg 01“ – Neuaufstellung wird nun im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben:

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der Bestandsbebauung, wobei sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert,
- 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Mit dem Bundesmodellvorhaben „Altersgerechter Umbau“ (2010-2012) hat die Verwaltung begonnen mit der Bürgerschaft des Bereichs auch über altersgerechte Quartiersentwicklung zu sprechen.

Ein erster Bürgerdialog zur möglichen Entwicklung des Hemsbergs im Dezember 2012 zeigte in einem Großteil der Bürgerschaft eine Unzufriedenheit mit der aktuellen baulichen Entwicklung des Quartiers. Es blieb aber offen, in welche konkrete Richtung sich das Quartier entwickeln soll und ob ein Bauleitplanverfahren von den Anwohnern mitgetragen würde.

Aufgrund der Erfahrungen des Bürgerdialogs 2012 wurde das Büro „Stadtberatung Dr. Sven Fries“ mit der Durchführung einer aktivierenden Bürgerbeteiligung beauftragt. Ziel war es am Ende des Prozesses Klarheit darüber zu erhalten, ob ein Bauleitplanverfahren von der Bürgerschaft mitgetragen wird und mit welcher konkreten Zielrichtung die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden soll.

Am 25.09.2013 kam die Verwaltung mit einem Modell des Quartiers, das von Schülern der Hemsbergschule gestaltet wurde, zu den Anwohnern und mit diesen dort ins Gespräch. Die Anregungen und Wünsche flossen direkt in die Tagesordnung der zweiten Veranstaltung am 07.11.2013 ein.

Am 07.11.2013 wurde deutlich, dass die Bürgerschaft nicht nur einen Bebauungsplan wünscht, sondern flankierend auch den Beschluss einer Veränderungssperre fordert, um den verbleibenden Gestaltungsspielraum im Quartier zu sichern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dazugehöriger Veränderungssperre beschlossen. Diese trat am 18.01.2014 in Kraft.

Aus den Rückmeldungen der Bürgerschaft wurde eine erste Plankonzeption entwickelt, diese mit den Bürgern am 21.07.2014 besprochen und daraus Planzeichnung und textliche Festsetzungen entwickelt. Diese wurden beim abschließenden Bürgerdialog am 03.12.2014 nochmals präsentiert und diskutiert und in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da die Grundzüge dieser Planung bereits in mehreren Bürgerversammlungen abgestimmt wurden.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 25.06.2015 bis einschließlich 27.07.2015, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.06.2015 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 08.07.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.08.2013 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu Konkretisierungen und ergänzenden Erläuterungen in der Begründung sowie den Texthinweisen, aber auch zu wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Diese erforderten eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wurde daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 19.11.2015 als zweiter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine erneute öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 09.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.12.2015 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2015 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 15.01.2015 gegeben.

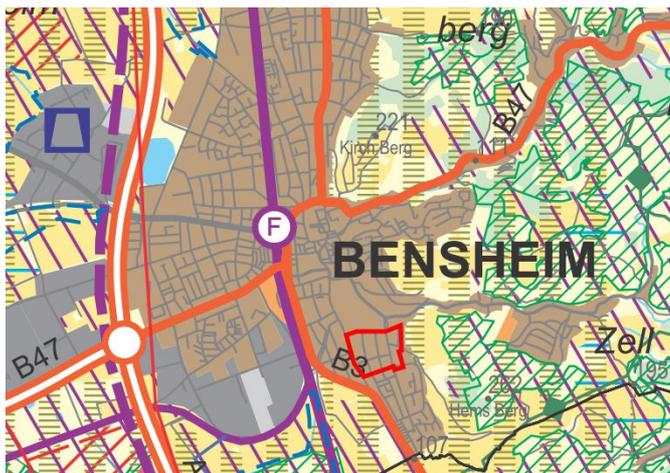
Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dies führte lediglich zu Konkretisierungen und Klarstellungen, sowie der Ergänzung einer Festsetzung, welche jedoch nicht die Grundzüge der Planung betraf. Darüber hinaus war dadurch nicht mit zusätzlichem oder neuem Abwägungsrelevantem zu rechnen. Aus diesem Grund wurde von einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

Die Bebauungsplanänderung konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 17.11.2016 im Übrigen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan BO 1 „Neuaufstellung/Hemsberg I“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.11.2016 in Kraft.

1.4. Regionalplanung

Abbildung 3: Auszug Regionalplan Südhessen (2010)



Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ dargestellt.

Gemäß den regionalplanerischen Zielsetzungen nach denen die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete hat, sollen in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung rund 35 bis 50 Wohneinheiten pro

Hektar zur Verfügung gestellt werden. Im Plangebiet existieren heute zwischen 360 und 390 Wohneinheiten, woraus sich eine Dichte von ca. 25 – 27 WE/ha ergibt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nach §34 BauGB kein Kriterium dafür, ob sich ein Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Selbst wenn es so wäre, ließe die gegenwärtige Situation mit 1 bis 8 Wohneinheiten, einen großen Spielraum und damit eine nicht steuerbare Nutzungsdichte zu.

Durch Festsetzungen wie der Beschränkung von Garagen auf den seitlichen Grenzabstand bzw. das Baufenster, eines Mindest-Grünanteils im Vorgarten oder auch der Beschränkung des Ausmaßes von Garagentoren beschränkt die mittelbar auch Möglichkeit des ungebremsten und quartiersunverträglichen Baus an Wohnungen.

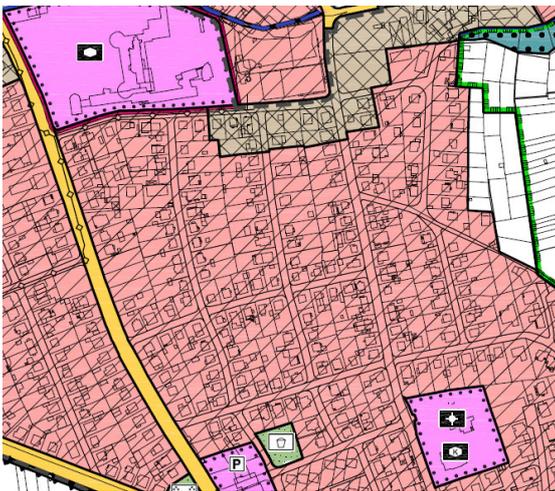
Es ist damit zu rechnen dass 3-4 Wohneinheiten je Gebäude möglich sind.

Überschlägig betrachtet würden, bei durchschnittlich 3 Wohneinheiten zuzüglich der Bestandsgebäude mit bis zu 8 Wohneinheiten, etwa 620 Wohneinheiten im Gebiet möglich wären. Dies entspricht einer Dichte von rund 43 WE/ha.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.5 Flächennutzungsplanung

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim



Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vor allem als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Norden des Gebietes, genau südlich des Geländes der ehemaligen Papierfabrik Euler ist eine „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung bildete einen Puffer zur früheren Darstellung einer „gewerbliche Baufläche“ des Geländes der Papierfabrik Euler.

Das Fabrikgelände ist mittlerweile geräumt und die Entwicklung zu einem Wohngebiet sowohl über die vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung gesichert.

Der Bedarf eines Puffers zur ehemals stark emittierenden Papierfabrik ist somit nicht mehr vorhanden. Die in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellte gemischte Baufläche wird in Richtung eines „allgemeinen Wohngebietes“ in der verbindlichen Bauleitplanung weiterentwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Bestandssituation

2.1 Planungsrecht

Das Plangebiet wurde bereits durch den Bebauungsplan „Hemsberg I“ überplant, der am 21.01.1967 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim als Satzung beschlossen wurde. Zum damaligen Zeitpunkt litt die Hauptsatzung der Stadt Bensheim an einem Fehler, der dazu führte, dass der Bebauungsplan fehlerhaft aufgestellt wurde und nicht rechtskräftig ist. Als dies bemerkt wurde, war das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut, weshalb das Gebiet ein relativ einheitliches, den damaligen Festsetzungen entsprechendes Erscheinungsbild aufweist.

Der Bebauungsplan rückte die Baufenster von den Erschließungsstraßen je nach Lage 3 Meter (z.B. südl. Hahnbergweg), 4 Meter (z.B. entlang der Arminstraße), 5 Meter (z.B. entlang der Römerstraße, Jakobsweg, größtenteils Hemsbergstraße), 8-10 Meter

(entlang der Heidelberger Straße), bis hin zu 22 Metern (nördlich Hahnbergweg) zugunsten eines Vorgartens ab.

Die daran anschließenden Baufenster wurden mit einer Tiefe zwischen 13 und 22 Metern, je nach Lage und Grundstücksgröße festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 bzw. 1 Vollgeschoss, für die Gebäude die über die Straße Auf der Tafel bzw. den Hahnbergweg und die Arminstraße (nördlich der Kreuzung mit der Hemsbergstraße) erschlossen werden, festgesetzt. Als Nutzungsart definierte der damalige Bebauungsplan ein „reines Wohngebiet (WR) von den Hanglagen bis zum Jakobsweg und ein „allgemeines Wohngebiet“ entlang der Heidelberger Straße. Ein damals bestehender Gewerbebetrieb, im nördlichen Bereich zwischen Heidelberger Straße und Jakobsweg, wurde als „Mischgebiet“ festgesetzt.

2.2 Bebauung

Ursprünglich lag das Euler Gelände südlich des Friedhofs Mitte am Siedlungsrand der Kernstadt. Südlich angrenzend fanden sich nur noch schwach bebaute, weitläufige Freiflächen, Gartenzonen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die heutige Heidelberger Straße diente damals noch als regionale Nord-Süd-Verbindung B3 von Darmstadt nach Heidelberg. Diese ist heute nach Westen an die Bahn verlegt und umfährt über Rodenstein- und Schwarzwaldstraße die Innenstadt.

Die Heidelberger Straße hat damit ihre regionale Bedeutung verloren ist aber in Ihrer Kapazität den restlichen Straßen des Gebietes überlegen und kann daher als Hauptverbindung in die Innenstadt verstanden werden. Stadteinwärts finden sich an ihr vermehrt Geschossbauten sowie gewerblich genutzte Einheiten, aber auch Grundschule und Kindergarten.

Entlang dieser ehemaligen Hauptverkehrsader wuchs die Stadt nach Süden in das ehemals eher landwirtschaftlich genutzte Umland. Hier entstanden mehrere Wohngebiete „Am Hemsberg“, die von den Bebauungsplänen BO 1 – BO 5 geordnet wurden. Der Geltungsbereich des BO 1, stellt die nördlichste und damit auch älteste dieser Stadterweiterungen dar.

Nördlich des Geltungsbereiches auf dem ehemaligen Euler-Gelände existiert heute keine Industrie mehr. Es entsteht eine moderne Bebauung, die geprägt durch eine höhere bauliche Dichte, eine stärkere Urbanität erwarten lässt und das Planungsgebiet.

Im Rahmen des Bundesmodellvorhabens „Altersgerecht Umbauen“ wurde u.a. das Plangebiet hinsichtlich seiner baulichen Struktur beleuchtet.

Die folgenden Aussagen entstammen dieser Untersuchung:

Das Gebiet Hemsberg ist in offener Bauweise bebaut und besteht zu ca. 3/4 aus Einzelhäusern und zu 1/4 aus Mehrfamilienhäusern. Doppel- und Reihenhäuser sind selten.

Im Bereich zwischen Heidelberger Straße und Hemsbergstraße dominieren Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Östlich der Hemsbergstraße dominieren Gebäude mit einem

Vollgeschoss. Der Bereich östlich des Hahnbergwegs macht hier eine Ausnahme. Die weit von der Straße zurückversetzten Gebäude weisen mehrheitlich eine zweigeschossige Bauweise auf. Die Gebäude sind überwiegend giebelständig zur Straße orientiert und mit einem Satteldach ausgeführt.

Die Gebäude im Plangebiet sind zu 93% nicht barrierefrei zu erreichen, das heißt, die Bewohnerinnen und Bewohner müssen mindestens eine (14%) oder gar mehrere Stufen (79%) überwinden, um in das Haus zu gelangen. Hinsichtlich der Energetischen Sanierung wurde bei 83 % der Gebäude ein Einsparpotential gesehen.

Die Bestandssituation in Kombination mit der Bewohnerstruktur (siehe Kapitel 1.1 Anlass und Ziel der Planung) macht deutlich, dass sich das Gebiet in Mitten eines Wandlungsprozesses befindet, den es zu steuern und zu gestalten gilt.

2.3 Verkehrssituation / ÖPNV

Die wesentlichen, das Areal betreffenden Verkehrsströme resultieren aus dem Pendlerverkehr von / nach Zell und Gronau in Richtung Innenstadt oder Heppenheim und zur Autobahn.

Neben der Heidelberger Straße bindet seit dem Umbau im Bereich Rodensteinstraße / Hermannstraße nun die Friedhofstraße verstärkt die Innenstadt an. Für den Pendlerverkehr Richtung Autobahn ist dadurch auch die Strecke über die nördliche Hemsbergstraße und Wilhelm-Euler-Straße interessant geworden und somit höher frequentiert.

Die Hemsbergstraße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße. Die weiteren, das Areal berührenden Straßen und Wege sind als untergeordnete Anliegerstraßen, Fuß- und Radwege zu bewerten.

Unmittelbar an der benachbarten Caritas halten in der Heidelberger Straße die Buslinien 669 (Bickenbach - Alsbach-Hähnlein - Zwingenberg - Bensheim - Heppenheim) und 672 (Bahnhof Bensheim - Altstadt - Waldfriedhof). Die Linie 672 dient diese Haltestelle mit nur je einer schul- und ferientäglichen Fahrt an. Die Haltestelle „Friedhof“ wird von der Linie 675 (Bensheim Bahnhof – Zell - Gronau) und im Ruftaxiverkehr von der Linie 694 Bensheim - Zell - Gronau angedient.

Grundstücke beidseits der nördlichen Hemsbergstraße und die Grundstücke östlich der Hemsbergstraße liegen mehr als 300 Meter von den nächstgelegenen Bushaltestellen in der Heidelbergerstraße entfernt.

Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten (ca. 1,3 km Entfernung) die Innenstadt sowie den Bahnhof an der Bahnlinie Frankfurt-Mannheim-Heidelberg, der insbesondere als IC Haltepunkt eine gute Anbindung an die Städte in der Region und die überregional bedeutsamen ICE-Bahnhöfe sichert.

2.4 Ruhender Verkehr

Entlang der Heidelberger Straße kann in eingezeichneten Parkbuchten, im übrigen Plangebiet straßenbegleitend geparkt werden. Dies erfolgt oftmals unter Nutzung der Gehwege. Aufgrund der geringen Breite der Gehwege entstehen Nutzungskonflikte zwischen Passanten mit Kinderwägen, Rollatoren oder Rollstühlen und den parkenden

Fahrzeugen. Der Parkdruck wird von den Bewohnern des Hemsbergs als hoch angesehen, weshalb weitere bauliche Verdichtungen kritisch gesehen werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Durch den Bebauungsplan wird kein Bedarf zum Bau neuer Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum ausgelöst.

2.6 Umwelt, Natur und Landschaft



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich, genordet)

Die Freiraumstruktur im Plangebiet besteht, bedingt durch die offene Bebauung, aus unterschiedlich strukturierten Hausgärten.

Die Gebäude stehen homogen, durch einen Vorgarten etwas von den Straßen zurückversetzt. Es entstand sowohl entlang der Straßen eine Durchgrünung des Wohngebietes, also auch ein grüner Innenbereich, bestehend aus privaten Hausgärten. Bauliche Entwicklungen der Vergangenheit haben zu Änderungen im Erscheinungsbild des Plangebietes geführt:

Der Abbruch kleiner Einfamilienhäuser und der Bau von Mehrfamilienhäusern auf dem selben Grundstück, haben dazugeführt, dass die Vorgärten zugunsten von PKW-Stellplätzen überbaut und die innenliegenden Gärten durch die größeren Gebäude immer stärker baulich beansprucht wurden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll diese nach §34 BauGB grenzwertige bauliche Entwicklung gesteuert und die Grünstrukturen gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verändern den sich heute aus dem §34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht erheblich.

Vielmehr werden Festsetzungen getroffen, die außerhalb der Kriterien über das Einfügen in die nähere Umgebung liegen, aber die Durchgrünung im Gebiet sichern. Die planungsrechtlich künftig möglichen Eingriffe sind entweder heute bereits erfolgt oder wären bereits möglich. Der Bebauungsplan stellt damit weder einen neuen noch einen weitergehenden Eingriff in Umwelt, Natur und Landschaft dar, als dies über die bisherige planungsrechtliche Situation ohnehin schon möglich wäre.

Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich. Regelungen über eine Mindestbegrünung des Vorgartenbereiches oder zur Begrünung flach geneigter Dächer wirken sich dennoch positiv auf das Plangebiet aus.

Hinweise auf artenschutzrelevante Arten liegen nicht vor.

Aufgrund der baulichen Ist-Situation und der klaren Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf ein bereits heute zulässiges Maß, ist aktuell auszuschließen, dass durch Vollzug des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbote ausgelöst werden, die durch die bauliche Entwicklung ohne einen Bebauungsplan nicht möglich gewesen wären. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass sich geschützte Arten in Nebenanlagen, Hauptgebäuden oder in den Gärten angesiedelt haben.

Aufgrund der verbleibenden großen Gartenflächen im hinteren Teil der Grundstücke sind Rückzugsräume für viele Tierarten gegeben.

Um über die Möglichkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Ausnahme genehmigungen zu informieren, ist in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ein entsprechender Absatz enthalten.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei war festzustellen, dass sich für das Plangebiet insgesamt 5 Einträge ergeben. Darunter befinden sich auch Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durch einen Fachgutachter beauftragt worden. Auf diesem Wege konnte bei 4 der 5 Flächen der Altlastenverdacht ausgeräumt, bzw. das Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Somit verbleibt lediglich eine Fläche (Römerstraße 2-8), bei der der Altlastenverdacht nicht gänzlich ausgeräumt werden konnte. Nutzungseinschränkungen sind anhand der derzeitigen Datenlage aus den vorliegenden Erkenntnissen jedoch nicht abzuleiten. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann“ nachrichtlich dargestellt. Bei baulichen Ver-

änderungen innerhalb dieser Fläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine orientierende Untersuchung durchzuführen, die ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausschließt. Sofern dieses nicht ausgeschlossen werden kann, sind ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Stelle des RP Darmstadt abzustimmen. Die Einzelfallrecherche für den Standort Römerstraße 2-8 ALTIS-Nr. 431.002.010-002.089 kann bei der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung und Demographie eingesehen werden und liegt auch der zuständigen Stelle beim Regierungspräsidium Darmstadt vor.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Teil C der Textfestsetzungen aufgenommen.

3. Erläuterung der Planung

Das Plangebiet weist Nutzungen und Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes auf und soll als solches auch weiterhin den Charakter des Gebietes prägen.

Die Baufenster sind je nach örtlicher Lage und Straßenzug homogen von den Straßen zurückversetzt. Der so entstehende Vorgartenbereich muss zu 35% begrünt werden und ist von Hochbauten (auch Garagen und Carports) freizuhalten. Durch diese Festsetzungen werden die Gebäude dem Bestand entsprechend auf dem Grundstück platziert und die gebietsprägende von Bebauung freigehaltene Vorgartenzone gesichert. Die Begrünung von mindestens 35% des Vorgartens sichert ein Mindestmaß an Bepflanzung und trägt dem durchgrünten Charakter des Gebietes Rechnung.

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich an der Bestandsbebauung und lassen entlang der Straßen i. d. R. eine zweigeschossige Bebauung zu. Erweiterungen der Bestandsgebäude sind in größerem Umfang nur in reduzierter Höhe in den Gartenbereich und nur bei ausreichender Grundstücksgröße möglich.

Hierdurch bleibt der eher kleinteilige Charakter des Gebietes gewahrt und ermöglicht dennoch gewünschte An- oder Erweiterungsbauten in einer gebietsverträglichen Art und Weise.

Die bestehenden Mehrparteienhäuser erhalten keine Erweiterungsmöglichkeit, bleiben in Ihrer Form aber über die Baufenster gesichert.

Durch die beschriebene Gliederung der Baufenster mit einer straßenseitig zweigeschossigen und im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossigen Bebauung, stellen die großen und städtebaulich kritisierten Mehrparteienhäuser in Ihrer Höhenentwicklung nicht mehr den Zulässigkeitsmaßstab für alle Grundstücke dar. Gleichzeitig gehen die eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeiten nicht über das bisherige, nach §34 BauGB mögliche Maß hinaus. Die Grünstrukturen im Quartier bleiben somit erhalten, die Begrünung im Vorgarten wird gestärkt und durch die Vorgabe, dass flach geneigte Dächer zu begrünen sind, eine ökologische Verbesserung erzielt. Die Belange des Klimaschutzes sind in die Planung vor allem im Rahmen der Sicherung der Gärten und der Pflanzfestsetzungen als auch der Gebäudekörnung eingeflossen. Die Festset-

zungen sollen zum einen das Kleinklima und zum anderen die Durchlüftung vom Odenwald / Hangbereich über das Plangebiet bis in die Ebene sicherstellen. Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf Natur, Umwelt und Klima aus.

In den von eingeschossiger Bebauung geprägten Hangbereichen im Osten des Plangebiets bleibt die eingeschossige Bebauung auch künftig der zulässige bauliche Maßstab.

Neben der Zahl der Vollgeschosse werden auch die Traufwandhöhe und die maximale Gebäudehöhe definiert. Die bestimmten Höhen lassen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie wahlweise einem Sockel oder einem Kniestock zu.

Um bei einer Bebauung mit einem Flach- oder Pultdach durch ein ausgebildetes Staffelgeschoss nicht den Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entstehen zu lassen, müssen bei dieser Bauweise die Seitenwände des Staffelgeschosses von allen Seiten (Außenwände des darunterliegenden Vollgeschosses) eingerückt werden.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gebietscharakter entspricht in seiner Ausprägung bereits dem eines Allgemeinen Wohngebietes und soll entsprechend gesichert werden. Die gem. Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese zum Einen das Verkehrsaufkommen im Gebiet deutlich erhöhen und zum Anderen einen hohen Flächenverbrauch bedeuten würden. Beides wäre der Hauptnutzung Wohnen nicht dienlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Dies soll das Bebauungsplanziel der Bestandssicherung, unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Wohnbedürfnisse, unterstützen, ohne die in der Baunutzungsverordnung festgelegte GRZ-Obergrenze von 0,4 auszureizen. So soll auch die eher aufgelockerte Bebauung im Planungsbereich lediglich eine behutsame Nachverdichtung erfahren.

Auch die festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufwandhöhen sowie die Geschossigkeiten orientieren sich an der bestehenden Bebauung, um einerseits den Bestand zu sichern, aber andererseits auch sicherzustellen, dass Neubauten in ihrer Größe nicht zu massiv errichten werden können. Dies ist aktuell bei der Bewertung nach § 34 BauGB noch möglich, da verschiedene Neubauten im Plangebiet durch ihre Größe den Bewertungsrahmen immer weiter ausgedehnt haben. Bei fortschreitender Entwicklung wird dies den Gebietscharakter nachhaltig negativ verändern.

Beim WA2 wurde im Vergleich zum WA1 eine höhere Traufwandhöhe gewählt, da die bestehenden Gebäude im WA2 in der Regel bereits über einen Sockel verfügen. Die Möglichkeit durch einen Kniestock das Dachgeschoss dennoch mit nutzbaren Höhen auszubauen, soll auf diese Weise ermöglicht werden.

Um beim Bau von Gebäuden mit einem Flach- oder Pultdach nicht die städtebaulich störende Wirkung eines weiteren (Voll-)geschosses zu erzielen, wird die Festsetzung getroffen, dass die maximale Traufwandhöhe (TWHmax) an zwei sich gegenüberliegenden Seiten eingehalten werden muss. Ein Pultdach muss dann sowohl an der hohen wie an der niedrigeren Gebäudeseite die THWmax halten. Die maximale Gebäudehöhe ist über den Bau eines zu allen Seiten 1,50m eingerückten Staffelgeschosses zu erreichen.

BEZUGSPUNKT

Da die Geltungsbereiche des WA 1 und des WA 2 topographisch relativ homogen sind, wurde der Bezugspunkt hier als die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, definiert.

Die Gebäude von Eckgrundstücken erhalten dadurch zwei Höhenbezugspunkte. Diese Gebäude sind in ihre städtebaulichen Wirkung für beide Straßen an denen sie liegen relevant. Durch die Interpolation beider Bezugspunkte aus der Standarddefinition werden sie dieser Funktion gerecht.

Die topografischen Gegebenheiten im Bereich WA 3 zeigen sich in der Art, dass die Gebäude und nun festgesetzten überbaubaren Flächen in etwa 3 Meter über dem erschließenden Hahnbergweg liegen. Gleiches gilt für das Grundstück Hemsbergweg 26. Um die gewünschten Trauf- und Firsthöhen für die Gebäude östlich des Hahnbergwegs zu ermöglichen, wird der Höhenbezugspunkt um die Höhe des Hangs (3m) angehoben.

Auf den Grundstücken Jakobsweg 17 und 19 ist jeweils eine, mit einem Vollgeschoss überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch die topographische Lage vor Ort, liegt der Gartenbereich rund 2 Meter unterhalb dem Niveau der Straße. Dieser Niveauunterschied soll sich auch in der Bebauung und damit den getroffenen Festsetzungen widerspiegeln.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 BauNVO)

Die Bauweise orientiert sich an der im Gebiet vorherrschenden offenen Bauweise. Da das Gebiet überwiegend eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur aufweist und die weitere Bebauung durch massive Gebäudekomplexe vermieden werden soll, wird die maximale Länge der Hausformen auf 20 Meter festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Sie sorgen durch ihre parallele Anordnung zu den Erschließungsstraßen für eine klare städtebauliche Struktur, mit von Hochbauten freigehaltenen Vorgartenzonen und einer behutsamen Erweiterungsmöglichkeit in den innenliegenden Gartenbereich. Abweichend von dieser grundlegenden Systematik wurden auch Bestandsgebäude durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen gesichert, die weiter im hinteren Grundstücksbereich gelegen sind, sowie auch zwei überbaubare Flächen auf den Grundstücken Jakobsweg 17 und 19, welche durch die vorhandene Bebauung, in Zusammenarbeit mit den dort gegebenen topographischen Gegebenheiten, nur so behutsame Erweiterungsmöglichkeiten erlangen können. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich wäre hier nicht sinnvoll umsetzbar gewesen, da die bei einer möglichen Gebäudeerweiterung entstandene Ansichtshöhe, aufgrund der gegebenen nach hinten abfallenden Geländehöhe, zu massiv geworden wäre und einer behutsamen Nachverdichtung entgegengelaufen wäre. Auch das Grundstück Hemsbergstraße 18 erhält eine zusätzliche überbaubare Fläche. Diese passt sich der aufgrund einer Bestandssicherung festgesetzten überbaubaren Fläche des Grundstückes Hemsbergstraße 16/16A an und schließt so den Bebauungszusammenhang. Somit wird auch hierdurch der bestehende Rahmen des § 34 BauGB eingehalten und die beabsichtigte Beibehaltung der Kleinteiligkeit und der Durchgrünung bleibt aufgrund der großen Grundstücke weiterhin gegeben.

4.3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 Abs. 3 BauNVO)

Um die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, insbesondere hinsichtlich der barrierefreien Ausgestaltung, etwas flexibler gestalten zu können, können die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5m durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 2,5 m sind. Gerade unter Berücksichtigung der Bestandssicherung können so auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

4.4 Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur besseren Gestaltung und baulichen Ordnung des Vorgartenbereiches, also des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten, ist dieser grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten und zu mindestens 35 % zu begrünen. Zulässig sind hier lediglich Stellplätze, notwendige Zufahrten und Zuwegungen sowie Mülltonnenabstellplätze. Stellplätze und Garagen sollen durch die festgesetzten Beschränkungen auch aus dem rückwärtigen Grundstücksbereich ferngehalten werden, um so unnötige Störwirkungen und gleichzeitig auch überlange Zufahrten zu verhindern und somit auch unnötiger Bodenversiegelung vorzubeugen. Aus genannten Gründen wurde auch die Zulässigkeit von Nebengebäuden auf eine maximale Grundfläche von 15 m² und einen maximalen Brutto-Rauminhalt von 30 m³ beschränkt.

Zum Teil wurden durch zeichnerische Festsetzung auch extra Flächen für eine Tiefgarage (hiermit wurde der Bestand gesichert), Garagen und Carports ausgewiesen, da die Bestandssituation in diesen Bereichen eine sinnvolle Umsetzung der allgemeinen Stellplatzfestsetzungen nicht erlauben würde und somit der beabsichtigte Entwicklung entgegenlaufen könnte.

Gleiches gilt für das WA 3. Aufgrund der stark ansteigenden Geländehöhen der dortigen Grundstücke und den aus diesem Grund ohnehin schon bestehenden Carports und Garagen können hier im Vorgartenbereich auch weiterhin Carports und Garagen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

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

Neben der gestalterischen Aufwertung des Gebietes, die den Grüncharakter des Gebietes weiter ausbaut bzw. verfestigt, wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch Lebensraum für Tiere geschaffen und das Kleinklima im Gebiet verbessert.

5. Begründung der Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO))

5.1 Sichtschutzanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnenabstellplätze mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

5.2 Staffelgeschosse

Um den Eindruck zu verhindern, dass ein Gebäude durch ein Staffelgeschoss die zulässige Geschossigkeit überschreitet, sind Staffelgeschosse nach allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Auf diese Weise werden die Gebäude besser gegliedert und erscheinen nicht massiver, als durch die festgesetzte Geschossigkeit beabsichtigt. Um die Möglichkeiten der Gebäudeausgestaltung nicht zu sehr einzuengen, kann für ein notwendiges Treppenhaus bzw. einen notwendigen Aufzug an einer Gebäudeseite ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden.

5.3 Flächenversiegelung sowie Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Aus selbigen Gründen sowie auch aus gestalterischen Gründen sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Insbesondere der von den öffentlichen Flächen aus sichtbare Vorgartenbereich soll mit einer Mindestbegrünung von 35 % zur gestalterischen Aufwertung beitragen und eine gleichmäßige Begrünung des Gebietes gewährleisten.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen können Wechsel von Kleinsäugetieren stören. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann hier bei der Neuerrichtung von Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm eine Verbesserung erzielt werden. Die Regelung der Einfriedung im Vorgartenbereich, wodurch zu hohe und massive Einfriedungen ausgeschlossen werden, soll die Durchgrünung unterstützen und das städtebauliche Erscheinungsbild verbessern. Nicht transparente Einfriedungen wie Mauern über 50 cm Höhe und Höhen von insgesamt über 1,20 m verhindern die genannte Zielsetzung. Die festgesetzte licht- und luftdurchlässige Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken soll eine zu massive „Abschottung“ ausschließen, gleichzeitig aber ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Getroffene Festsetzungen als licht- und luftdurchlässige Einfriedungen schließen somit auch Gabionenwände/-elemente aufgrund ihrer Eigenschaften aus, weshalb diese hier auch ausdrücklich ausgeschlossen werden.

5.5 Garagentore

Offene (Tief-)Garagenzufahrten und Einstellplätze im Hauptgebäude wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des Quartiers aus und sind daher mit einem Garagentor zu versehen, das die umgebende Fassade aufnimmt und damit mit ihr bündig schließt.

Ziel der Beschränkung, dass die o.g. Tore lediglich über 50% des Gebäudes entlang einer Straßenseite und einer Geschossebene zulässig sind, ist es, die wohngebiet-sprägende Fassadengliederung zu erhalten. Die Regelung steht damit gegen den erkennbaren und für das Erscheinungsbild des Plangebietes negativen Trend, dass immer mehr straßenseitige Gebäudefassaden im Erdgeschoss ausschließlich durch Garagentore geprägt sind. Die Bestimmung „an einer Straßenseite“ und „einer Geschossebene“ bedingt dass bei Eckgrundstücken lediglich eine Seite des Hauptgebäudes mit Garagen gestaltet werden kann. Ebenso ist eine Geschossebene (Kellergeschoss oder Erdgeschoss) zu wählen.