

**STADT BENSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**BO 8 / 3. ÄNDERUNG  
„EHEMALIGES BAUHOFGELÄNDE“  
1. TEILBEREICH**

**BEGRÜNDUNG**

**SEPTEMBER 2003**

**TEAM STADTPLANUNG**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3. Beschreibung des Plangebietes .....	3
3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	3
3.2 Verkehrliche Erschließung .....	3
3.3 Technische Infrastruktur .....	3
3.4 Altlasten .....	4
3.5 Denkmalschutz .....	4
4. Städtebauliche Konzeption und Planungsinhalte .....	4
5. Standsicherheit der vorhandenen Böschung .....	4
6. Grünordnung .....	5
6.1 Eingriff in Natur und Landschaft .....	5
6.2 Grünplanerische Festsetzungen .....	5
7. Kosten .....	5

## **1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung**

In ihrer Sitzung am 27.09.01 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschuß für die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 8 „Auf der Schwell und auf dem Hohberg“ von 1970 gefaßt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfaßt das gesamte Grundstück Gemarkung Bensheim, Flur 9, Nr. 498 / 12. Hier befindet sich derzeit der städtische Bauhof. Der Betrieb des städtischen Bauhof im Röderweg soll voraussichtlich neu geordnet werden. Für eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Westen des Grundstücks steht bereits fest, dass sie weder derzeit noch für eine Neuordnung des Bauhofes an diesem Standort benötigt wird. Deshalb soll dieser Teilbereich durch das Team Grundstücksverkehr und Wirtschaftsförderung veräußert werden.

Für diesen Teilbereich soll die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung geschaffen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 8 / 1. Teilbereich wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Den Geltungsbereich des 1. Teilbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 8 bildet eine Teilfläche im Nordwesten des Grundstückes Röderweg 14, Gemarkung Bensheim, Flur 9, Nr. 498 / 12. Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 600 qm.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan BO 8 von 1970 ist für die Fläche des 1. Teilbereichs der 3. Änderung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof“ festgesetzt. Im Bereich der Böschung an der nördlichen Grenze ist öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Norden und im Nordwesten schließt an den 1. Teilbereich der 3. Änderung, innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ein Mischgebiet an. Der 1. Teilbereich der 3. Änderung stellt demnach eine Erweiterung des bestehenden Mischgebiets um ein ca. 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück dar.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Geltungsbereiches an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Röderweg.

### **3.3 Technische Infrastruktur**

Die Anbindung des Plangebiets an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) ist gesichert.

Der Anschluß bzw. die Neuverlegung von Abwasserkanälen ist mit dem Abwasserverband Mittlere Bergstraße in Bensheim abzustimmen.

### **3.4 Altlasten**

Der Standort ist weder als Altstandort, noch als Verdachtsfläche bekannt.

### **3.5 Denkmalschutz**

Südwestlich liegt außerhalb des Geltungsbereiches ein Kulturdenkmal. Es handelt sich um den ehemaligen städtischen Faselhof. Die Gebäude und das Gelände am Röderweg 14 werden heute als städtischer Bauhof genutzt.

Der Bebauungsplan greift nicht in die erhaltenswerte Bausubstanz ein.

## **4. Städtebauliche Konzeption und Planungsinhalte**

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Um Konflikten mit der vorhandenen Bebauung vorzubeugen, sind im geplanten Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ebenso sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4 (3) BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Die überbaubare Fläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

In Anlehnung an das angrenzende Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschoße zulässig. Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Materialien in roten bis rotbraunen oder dunkelgrauen Tönen zu verwenden. Der Umfang und die Ausgestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten ist genau definiert. Diese Festsetzungen lehnen sich an die Bebauungspläne BO 8 „Auf der Schwel und auf dem Hohberg“ von 1970 und BO 8 / 2. Änderung „Wohnen am Röderweg“ an. Damit wird die Gestaltung eines harmonischen Ortsbildes angestrebt.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim sind zu beachten.

## **5. Standsicherheit der vorhandenen Böschung**

Im Sommer 2001 wurde im Auftrag des Magistrates der Stadt Bensheim ein Gutachten über die Standsicherheit der Böschung auf dem derzeitigen Bauhofgelände erstellt. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des derzeitigen Winkels der Böschung von 33° und mehr ist die Standsicherheit nicht gewährleistet. Der Gutachter empfiehlt, das Gelände unter einen Winkel von 33° zu profilieren. Ob und wie die Böschung letztlich gesichert wird, obliegt dem Eigentümer.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der 1. Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 8 stellt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im bestehenden Bebauungsplan ist für den Bereich eine GRZ von 0,8 zulässig. Im 1. Teilbereich der 3. Änderung ist dagegen eine GRZ von nur 0,4 zulässig.

### 6.2 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Schonung des Wasserhaushaltes, zum Schutz des Naturhaushaltes und des Klimas sowie aus gestalterischen Gründen enthält der 1. Teilbereich der 3. Änderung Festsetzungen über

- die Versickerung oder Verwendung des auf Gebäudedächern anfallenden Niederschlagswassers,
- die Versickerung des auf privaten Wegen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswassers,
- die Gestaltung privater Grundstücksflächen,
- die Mindestbepflanzung privater Grundstücksfläche sowie über
- die Bindung für bestehende Bepflanzung und die Erhaltung bestehender Bäume.

Die Versickerung des auf Gebäudedächern, privaten Wegen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswassers hat zum Ziel, den Wasserhaushalt zu schonen, indem das Niederschlagswasser direkt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Durch die Verwendung von gesammeltem Niederschlagswasser z. B. für die Gärtenbewässerung oder die Brauchwassernutzung wird Trinkwasser gespart. Gleichzeitig werden mit Hilfe des Versickerns und des Verwendens von Niederschlagswasser die Abwasseranlagen entlastet.

Private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Die nicht überbaubaren und unbebauten Grundstücksflächen sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine bestimmte Anzahl von Gehölzen zu pflanzen. Die Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zu begrünen. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die ökologische Wertigkeit der unbebauten Flächen zu fördern. Nicht zuletzt entfalten die Begrünung, Bepflanzung und die gärtnerische Nutzung eine gestalterische Wirkung.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan von 1970 enthält der 1. Teilbereich der 3. Änderung umfangreichere Festsetzungen, die auf den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen abzielen.

## 7. Kosten

Es entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Bensheim, da die äußere Erschließung bereits vorhanden ist.

Bensheim, den 08.01.2004

Der Magistrat  
der Stadt Bensheim



  
Strauch  
Erster Stadtrat