



Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorhaben- & Erschließungsplan BO 49 „Ecke Hemsbergstraße/ Friedhofstraße“

Begründung

Planstand: Satzung
gem.§ 10 BauGB



Heppenheim, 14. Juni 2007

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 68 91 20

FAX 06252 - 68 91 29

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM.....	2
2. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
3. STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT	4
3.1 Beschreibung des Vorhabens	7
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN UND DARSTELLUNG DER ABWÄGUNGSERGEBNISSE.....	11
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
6. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE FAKTOREN: PAPIERFABRIK EULER	13
6.1 Betriebliche Abläufe - Immissionsbetrachtung / Nachbarverträglichkeit	14
6.2 Betriebszufahrten und Aufstellflächen für Lkw	15
7. BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN.....	17
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	17
7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	20
7.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	20
7.5 Gestalterische Festsetzungen	21
8. ERSCHLIEßUNG	23
9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	25
9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung	25
9.2 Eingriffsregelung	26
10. FLÄCHENBILANZ	32
11. BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	32

- Anlagen: - Planteil „Bebauungsplan“ im Maßstab 1 : 500
 - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - Bestandskarte



1. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Osten des zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Kernstadt Bensheim und wird im Norden begrenzt durch die Friedhofstraße, im Westen durch die Hemsbergstraße, im Süden durch die Wilhelm-Euler-Straße und im Osten durch den verlängerten Hahnbergweg. Das ca. 8.700 m² umfassende Areal stellt aus städtebaulicher Sicht den Übergang dar zwischen dem weitläufigen Wohngebiet westlich des Hemsberges bis hin zur Heidelberger Straße, der rein gewerblichen „Inselnutzung“ um die alteingesessene Papierfabrik Euler und den gemischten Nutzungen (untergeordnet Gewerbe, Gastronomie, Wohnen) am Eingang zum Gronauer Tal (Friedhofstraße).

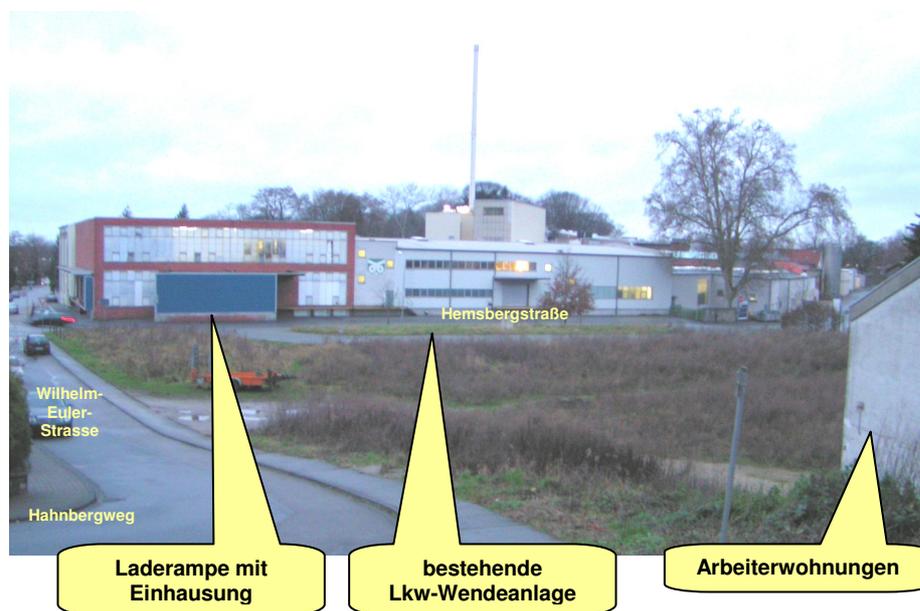


Bild: Blick nach Westen auf den Geltungsbereich der Bauleitplanung (im Hintergrund: Papierfabrik Euler)

Bislang war die in Rede stehende Fläche weitgehend einer konkreten Nutzung entzogen. Das Gelände ist seit langem im Besitz der Papierfabrik Euler und wurde in diesem Zusammenhang als Vorhaltefläche für eine gewerbliche Weiterentwicklung betrachtet. Im Westen unmittelbar an der Hemsbergstraße und in Gegenlage zur Papierfabrik gelegen wurde ein Abschnitt als Wendeanlage für den gewerblichen Zulieferverkehr hergerichtet. Im Osten der Fläche befinden sich zwei Gebäude, die ehemals als Wohnunterkünfte für die in der Papierfabrik beschäftigten Fabrikarbeiter errichtet wurden (Arbeiterwohnungen) – siehe Bild oben. Inzwischen besteht der Bedarf an Betriebswohnraum nicht mehr, worauf das westliche der beiden Unterkünfte bereits abgebrochen wurde.



Eine gewerbliche Nutzung dieses Areals steht nach Angaben der Geschäftsführung der Papierfabrik Euler auch in Zukunft nicht zur Disposition, so dass an dieser Stelle eine städtebauliche Umnutzung und Weiterentwicklung erfolgen kann.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Grundstückseigentümerin, hier die Geschäftsführung der Papierfabrik Euler, ist nunmehr an die Stadt herangetreten mit dem Anliegen, das Areal einer anderen städtebaulichen Nutzung als der aus der Historie angedachten zuzuführen. Statt der einst gewerblichen Vorhaltung soll das Grundstück jetzt für eine wohnbaulichen Nutzung zugänglich gemacht werden.

Auf Veranlassung der Grundstückseigentümerin (Papierfabrik Euler) und in Übereinstimmung mit der Stadt Bensheim wurde darauf hin zu diesem Zweck ein städtebauliches Entwicklungskonzept vom Architekturbüro marcus schmitt architekten bda, Dipl.-Ing. Marcus Schmitt, Frankfurt, erarbeitet. Anhand dieses Konzeptes konnte von dem planenden Architekten eine mögliche städtebauliche Nutzung in einem zusammenhängenden, inhaltlich und thematisch im Detail aufeinander abgestimmten Konzept aufgezeigt werden. Das Ergebnis wurde sodann den städtischen Gremien vorgestellt. Sowohl der Magistrat der Stadt Bensheim als auch der Ortsbeirat Mitte konnte sich den Ausführungen und der städtebaulichen Ausgestaltung des planenden Architekten anschließen. Beide Gremien haben einheitlich ihr Votum für diese Entwurfskonzeption abgegeben. Es wurde zugleich auch beschlossen, zur Herbeiführung einer geeigneten Baugenehmigungsgrundlage sodann einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E – Plan) aufzustellen, um die städtebaulichen Ziele der zuvor beschlossenen Entwurfskonzeption im Detail umzusetzen. Bei der Wahl eines Aufstellungsverfahrens für einen qualifizierten Bebauungsplan wäre dies in der beabsichtigten Festsetzungstiefe nicht möglich gewesen.

§ 12 BauGB ermächtigt die Gemeinde zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die drei Elemente, nämlich den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird auf Grund des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Gemeinde beschlossen und ist die rechtlich verbindliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und der Erschließungsanlagen.



Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan dient auf Antrag des Vorhabenträgers zur Herbeiführung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung eines Wohngebietes an der in Rede stehenden, städtebaulich bislang nur untergeordnet in Erscheinung getretenen Stelle.

3. Städtebauliches Entwurfskonzept

Das dem vorliegenden Bauleitplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wurde entwickelt vom Büro „marcus schmitt architekten bda“ aus Frankfurt. Mit dem Entwurf



sollen sowohl die Anforderungen nach anspruchsvollem Wohnen als auch die Kleinteiligkeit der im Süden angrenzenden Bebauung aufgenommen werden. Die Architektur verbindet traditionelle Werte mit moderner Baukultur, wobei die in der Friedhofstraße befindlichen, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Arbeiterwohnhäuser (Anwesen Nr. 86 – 90) als gestalterische Vorbilder vor

allem in Bezug auf die Fassaden- und Dachgestaltung herangezogen wurden.

Mit dem Heranziehen traditioneller architektonischer Strukturelemente wird angeknüpft an die großen Entwürfe der Architekten Heinrich und Georg Metzendorf, die beide als Architekten an der Bergstraße um 1900 und im frühen 20. Jahrhundert sehr aktiv waren. Zum näheren Verständnis des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes wird daher eine kurze Exkursion in das Wirkungsumfeld der Metzendorfs aufgezeigt. Nicht zuletzt verbindet die Papierfabrik Euler eine besondere Beziehung zum Wirken des Heinrich Metzendorf.

Von ihrem Baustil her sind die Gebrüder Metzendorf zwar dem Jugendstil verbunden, dessen Hochburg sich in Darmstadt befand, entwickelten jedoch aus diesen Grundformen heraus den romantisierenden Landhausstil, der für sie charakteristisch wurde. Heinrich Metzendorf wohnte und arbeitete ab 1896 in Bensheim. Zahlreiche Metzendorf-Villen, besonders von Heinrich, sind entlang der Bergstraße in den bevorzugten Wohngebieten zu finden. In Bensheim stehen sie schwerpunktmäßig im Süden in der Heidelberger Straße und außerdem im Norden, einschließlich des Ortsteils Auerbach, östlich der Darmstädter Straße. Besonders attraktiv und unverfälscht erhalten ist die Bebauung der Ernst-Ludwig-Straße und auch der Straßen ihrer näheren Umgebung.

Die Villen sind in der Regel giebelständig angelegt und von einem Garten umgeben, dessen Umfriedung auch Teil des Baukonzeptes ist. Der Hausgrundriss weist Versprünge auf, Erker, Balkone und Loggien sind obligatorisch, und die Dachlandschaft ist bewegt. Die Häuser sind aus Naturstein erbaut mit verputzten Partien. Verschindelte Teile und Fachwerk, besonders im Giebelbereich, sind sehr



beliebt, hinzukommen Fassadenbegrünungen. Diese heimatverbundenen und romantisierenden Formen standen im Gegensatz zu den Gesetzmäßigkeiten des am Ende des 19. Jahrhunderts verbreiteten Historismus.



Bilder: Beispiele der Metzendorf-Architektur

Arbeiter- und Angestelltenwohnungen gehörten ebenfalls zum Arbeitsbereich von Heinrich Metzendorf. Und nicht zuletzt Schulen, wie die große Volksschule in Auerbach oder die Odenwaldschule in Ober-Hambach (vgl. Prof. Henkelmann: Professor Heinrich Metzendorf, der Baumeister der Bergstraße, Bensheim 1925, Bensheimer Geschichtsblätter, 2. Jg. Nr. 4, April 1925, S. 49 ff / heute in der Hessischen Landes- und Hochschulbibliothek).

Der Name Metzendorf ist eng verknüpft mit zahlreichen traditionsreichen Handwerksmeistern, die vor allem in Bensheim und Umgebung tätig waren. Diese Tradition spiegelt sich u. a. in der qualitätsvollen Bearbeitung der handwerklichen Details an seinen Häusern wider. Dabei verwendete er ausschließlich Materialien aus der Region Bergstraße / Odenwald, worin sich der besondere Reiz seiner heimatverbundenen Bauweise ausdrückte.

Diese qualitativ hochwertige handwerkliche Ausführung seiner Projekte war nur möglich durch das enge und von gegenseitig hohem Respekt geprägte Zusammenwirken zwischen Architekt und Handwerker. Man sagt Heinrich Metzendorf nach, dass er wie kein anderer Planer in der Lage war, die Handwerker in ihrer Arbeit zu inspirieren. Aus dieser konstruktiven Kooperation entwickelte sich der charakteristische Heimatstil, mit der Metzendorf als „Baumeister der Bergstraße“ die Region mit seinen Landhausvillen nachhaltig prägte.

Während sich Heinrich Metzendorf mit seiner Arbeit fast ausschließlich auf den Raum Bergstraße konzentrierte, wirkte sein Bruder Georg Metzendorf als namhafter Architekt über die Region hinaus. Heinrich Metzendorf studierte nach dem Besuch des Altkurfürstlichen Gymnasiums in Bensheim, an der Landesbaugewerkschule Darmstadt, der späteren Technischen Hochschule, Architektur. Nach Abschluss seiner architektonischen Studien war er schon in jungen Jahren als Bauleiter tätig. Darauf folgte eine Anstellung in einem großen Architekturbüro in der rheinischen Industriestadt Elberfeld. Auf Veranlassung des Bensheimer Papierunternehmers, Kommerzienrat Wilhelm Euler, verlegte Metzendorf 1900 seinen Wohnsitz nach Bensheim und betrieb ca. 25 Jahre zeitweise zusammen mit seinem Bruder Georg, ein Architekturbüro. Eines seiner ersten Bauvorhaben, war die Gestaltung des Höhn'schen Villenviertels oberhalb der Heppenheimer Stadtkirche. Es folgten u. a. Fabrikneu- und -umbauten für den Papierfabrikant Euler aber auch Wohn- und Schulgebäude für Paul Geheeb's O-



denwaldschule in Ober-Hambach. Für Euler schuf Metzendorf im Bensheimer Brunnenviertel auch z. B. die „Villa Eulennest“ und den herrschaftlichen Landsitz „Eulendorst“.

Typisch für Metzendorfs Architektur ist der Landhausstil, der zwar noch vom Historismus beeinflusst ist, aber auch schon Elemente des Jugendstils trägt. Mit seinen Villenbauten, Häusergruppen und Gartenanlagen trug Metzendorf auch zur harmonischen Platz- und Straßenbildgestaltung und damit zu einem landschaftsbezogenen Städtebau bei.

Zahlreiche Entwurfskriterien finden sich in dem, dem Bauleitplan zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept wieder (siehe dazu u. a. das nachfolgende Kapitel „Bauleitplanerische Festsetzungen“).

Das Entwicklungskonzept sieht eine Wohnbebauung vor. Die innere Erschließung des Areals soll über die Hemsbergstraße erfolgen und durch ein intern verzweigtes Wegenetz die Wohneinheiten miteinander verbinden. Die Ausrichtung aller Gebäude nach Süden und die großzügig gestalteten Gartenflächen spiegeln das architektonische Leitbild Metzendorfs wider, verleihen dem Areal aber auch den beabsichtigten offenen Charakter.

Die entlang der Friedhofstraße im Norden des Plangeltungsbereiches bestehende Hainbuchenhecke soll als „grüner Rücken“ erhalten werden und das Baugebiet nach Norden zur Kreisstraße hin räumlich begrenzen.

Daran angelegt ist auch der bauliche Rücken durch die nördliche Häuserzeile, wo insgesamt drei Reihenhauskomponenten geplant sind, die jeweils durch einen Verbindungsgang baulich miteinander verbunden sind. Durch das verbindende bauliche Element wird eine Art Torcharakter erzeugt. Die den Gebäuden zugeordneten Stellplätze sind südlich davon angeordnet. Das architektonische Erscheinungsbild der Hausgruppen ist gestalterisch eindeutig auf das an der Friedhofstraße in Gegenlage befindliche historische Vorbild, die ehemaligen Arbeiterhäuser des Architekten Metzendorf, ausgelegt und bildet damit das moderne Pendant.

Markanter Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist ein begrünter Platz in der Mitte des Geländes, der verkehrlich für die Zufahrt von Rettungs- und Müllfahrzeugen konzipiert ist und überdies als Kommunikations- und Verweilplatz dienen soll.

Im Westen und Osten an den Platz anschließend sollen hochwertige Stadtvillen als Einzelhausbebauung möglich sein. Alternativ und entsprechend des nachgefragten Wohnraumbedarfs sollen an Stelle der Stadtvillen auch Doppelhäuser möglich sein, die sich im äußeren Erscheinungsbild und in der Kubatur des Gebäudes nur unwesentlich von den Stadtvillen unterscheiden.



STÄDTEBAULICHER ENTWURF "BEBAUUNG EULERGELÄNDE/ BENSHEIM"
ÜBERSICHTSPLAN



ENTWURF: MARCUS SCHMITT ARCHITEKTEN 19.09.2005

MASSTAB 1:500

Abbildung: städtebaulicher Entwurf „marcus schmitt architekten bda“, Frankfurt (Übersicht)

Im Süden, zur Wilhelm-Euler-Straße hin, sind anspruchsvolle Doppelhäuser geplant, die nach den Vorbildern von Metzendorf, im so genannten „Bergsträßer Landhausstil“ entworfen werden sollen. Alternativ könnten auch hier, je nach Bedarf, Grundstücke mit Einzelhäusern / Stadtvillen bebaut werden. Lediglich ein Baugrundstück im Südosten des Grundstückes (im Anschluss an den verlängerten Hahnbergweg) bedarf wegen der dort steil ansteigenden Topografie einer gesonderten Betrachtung. Das dort geplante Gebäude nimmt eine gewisse Sonderstellung in dem sonst homogen ausgebildeten Siedlungskörper ein.

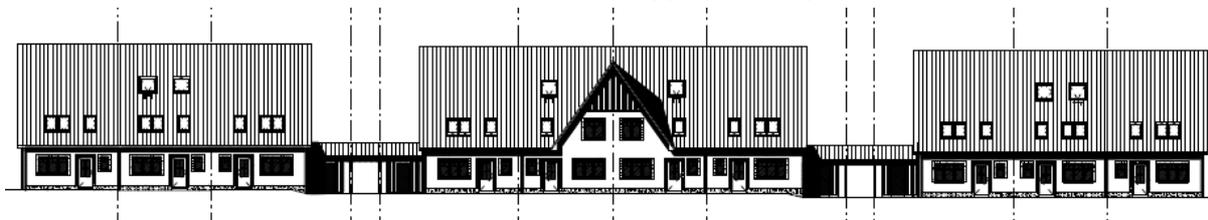
3.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger, die Bouwfonds Rhein-Main GmbH plant im Rahmen des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Wohnsiedlung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern zu errichten. Unter Berücksichtigung des durch die Stadt und das städtebauliche Konzept vorgegebenen gestalterischen Rahmens und des bestehenden

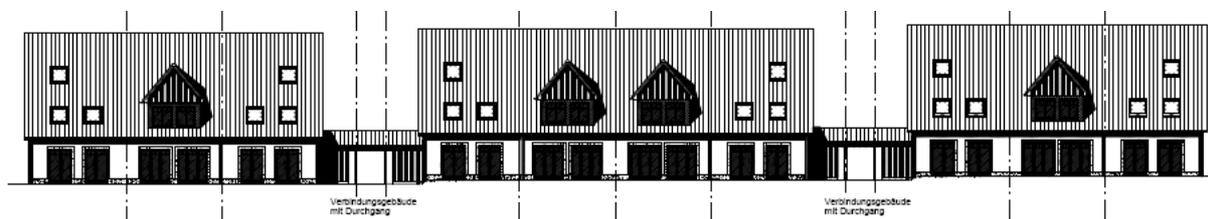


Umgebungsschutzes der Kulturdenkmäler in der Friedhofstraße wurden Haustypen entwickelt, welche auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden. Auf die Darstellung eines Lageplanes wird in diesem Rahmen verzichtet, da die Anordnung durch die Baufenster im vorhabenbezogenen Bebauungsplan exakt vorgegeben ist.

Für den Teilbereich A wurde ein Reihenhaustyp – Haustyp A definiert.



Straßenansicht Friedhofstraße



Gartenansicht



Unter Wahrung der Symmetrie können auf Wunsch Dachaufbauten ausgetauscht werden.

Giebelansicht Haustyp A

Für die Teilbereiche B und C wurden drei Doppelhaustypen B/C 1-3 entwickelt, die unter weitgehender Wahrung der äußeren Gestalt auch als Einzelhaus umgesetzt werden können.

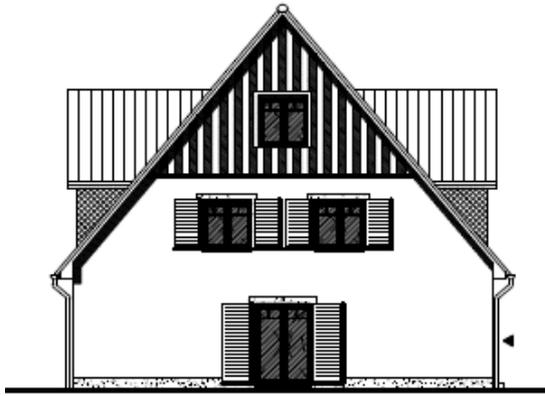
Haustyp B/C 1:



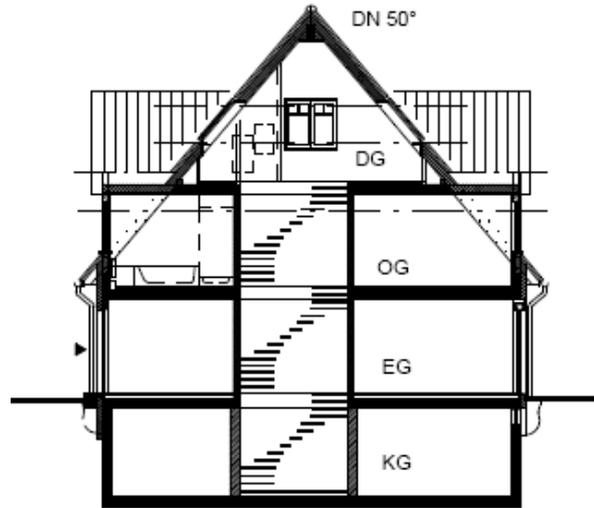
Straßenansicht



Gartenansicht

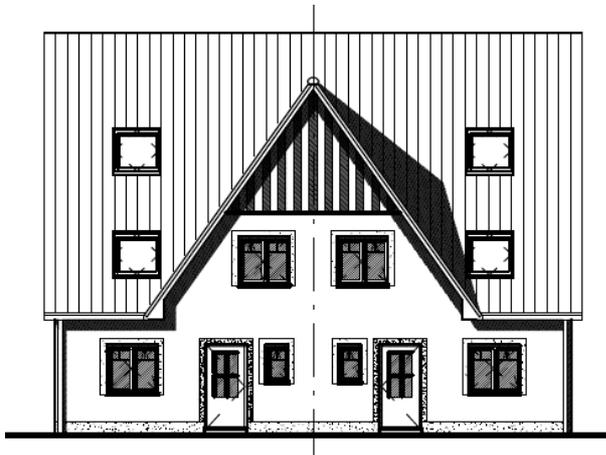


Giebelansicht

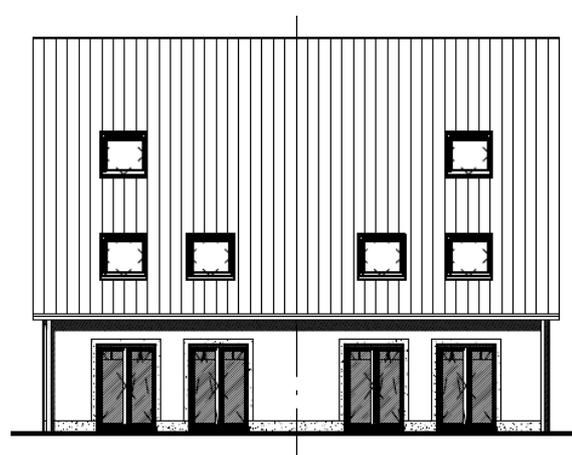


Schnitt

Haustyp B/C 2:



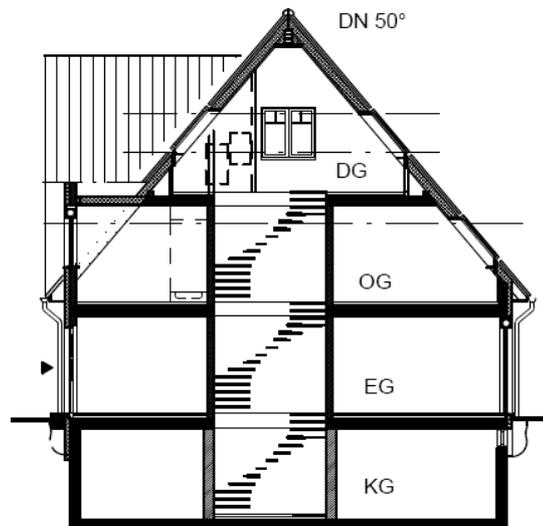
Straßenansicht



Gartenansicht



Giebelansicht



Schnitt



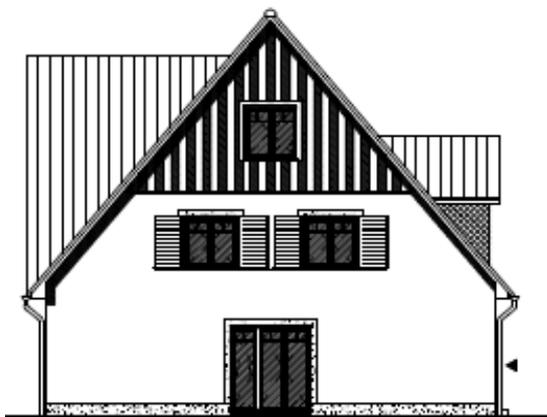
Haustyp B/C 3:



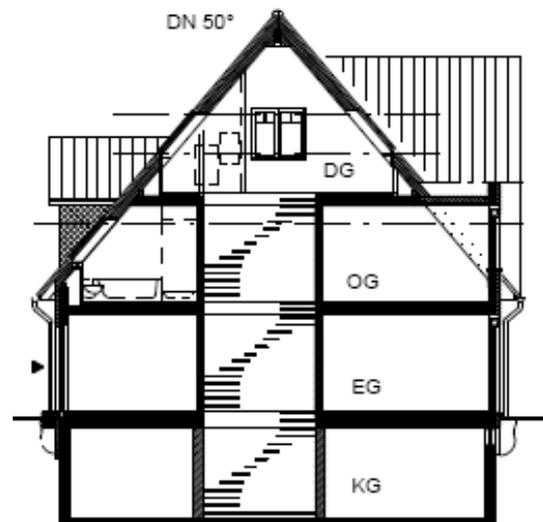
Straßenansicht



Gartenansicht



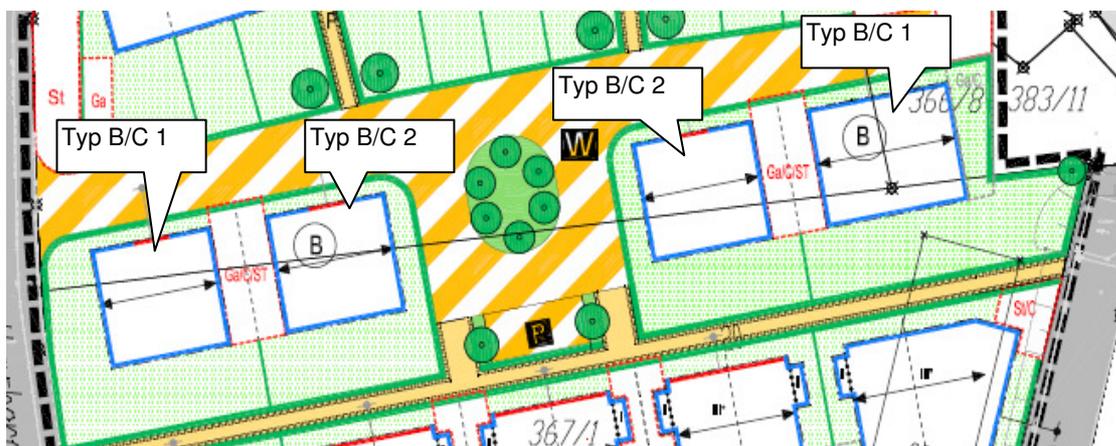
Giebelansicht



Schnitt

Bei der Anordnung der Haustypen wird das Symmetrieprinzip zu Grunde gelegt, wobei die Achse mittig durch den öffentlichen Platz verläuft. Ausgenommen ist hierbei aufgrund der anstehenden Topographie das am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches im Teilbereich C befindliche Baufenster, welches sich zum Hahnbergweg hin orientiert.

Eine mögliche Anordnung der Haustypen wäre somit wie folgt realisierbar.





4. Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse

Das Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich als nach § 34 BauGB bebaubar einzustufen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Auch im vorliegenden Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / V+E - Planes sind die Vorschriften des § 13 BauGB anwendbar, jedoch sollen u. a. die nach BauGB üblichen Verfahrensabschnitte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 und der Behörden i. S. d. § 4 sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

In diesem Sinne wurden aus der Sicht der Stadt als Trägerin der Planungshoheit im Vorfeld der Bauleitplanung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, im Zuge eines Behördentermins am 08.07.2004 von der Planungsabsicht unterrichtet.

Dies waren Vertreter des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Abt. Bauleitplanung beim Kreis Bergstraße, der Stadt Bensheim, der Papierfabrik Euler und des für die Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros InfraPro. Auf der Grundlage der vorgelegten städtebaulichen Planungsabsicht - Umnutzung des möglichen Plangebietes zu Wohnbauland - wurde von den beteiligten übereinstimmend befunden, dass etwaige bewältigungsbedürftige Spannungen vor allem aus der Nachbarschaft des geplanten Wohnens zum bestehenden Gewerbebetrieb der Papierfabrik Euler resultieren könnten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde in Bezug auf das geplante Wohngebiet vor allem ein Konflikt zur bestehenden Andienungsrampe der Papierfabrik Euler im Bereich der Wilhelm-Euler-Straße / Hemsbergstraße vermutet. Durch Be- und Entladevorgänge sowie damit einhergehenden An- und Abfahrtgeräuschen von Lkw sei zu vermuten, dass die nach der TA-Lärm zulässigen Grenzwerte überschritten werden könnten.

Der Abstandserlass von NRW (der an dieser Stelle auch zugrunde gelegt werden könne) sehe nach Ansicht des Vertreters des RP Darmstadt einen Abstand der Papierfabrik von 200 m zu einem WA und von 300 m zu einem WR vor. Dieser könne vorliegend bereits zum Siedlungsbestand nicht eingehalten werden, so dass der Bestand insgesamt einer Gemengelage entspreche.

Dazu wird angemerkt, dass die Papierfabrik Euler dies im Vorfeld der Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht bereits zum Anlass genommen hat und die in Rede stehende Verloaderampe mit einer Einhausung versehen wurde, so dass mögliche



Verladegeräusche abgeschirmt werden. Das in der Anlage beigefügte Gutachten berücksichtigt diese bauliche Maßnahme bereits entsprechend.

Der Vertreter der Papierwerke Euler gibt an, dass Lärmmessungen im Hinblick auf die Auswirkungen des im Westen der Papierfabrik angesiedelten Kraftwerkes bereits zu einem früheren Zeitpunkt schon einmal durchgeführt wurden (hier besteht ein latenter Konflikt zum westlich angrenzenden Wohnheim). Entsprechend der vorliegenden Messergebnisse (Nachtmessung vom 29./30.04.2004, zwischen 23.30 Uhr und 01.30 Uhr) werden die kritischen Grenzwerte in den Nachtstunden an den untersuchten Messpunkten eingehalten.

Von der Vertreterin des Kreis Bergstraße wird angeregt, die Lärmproblematik um die Andienungsrampen im Einmündungsbereich der Hemsberg- in die Wilhelm-Euler-Straße nochmals eingehend gutachterlich zu untersuchen und mögliche Auswirkungen auf das geplante nachbarliche Wohnen zu bilanzieren und darzustellen.

Aus dieser Erkenntnis heraus wurde sodann eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Ergebnisbericht der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2006, liegt als Anlage bei und ist Bestandteil der Begründung.

Neben der Einholung von Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auch die Öffentlichkeit zu einem sehr frühen Zeitpunkt und Planungsstadium über die mögliche städtebauliche Planungsabsicht unterrichtet. In der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirats Mitte im Dezember 2005 konnten sich sowohl dessen Mitglieder als auch die Öffentlichkeit über die Planungsabsicht informieren.

Abschließend wird somit festgestellt, dass die nach dem Baugesetzbuch erforderliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB bereits abgearbeitet werden konnte.

Im Zuge der formellen Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (die folgende chronologische Aufzählung wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes vervollständigt).

08.07.2004: Unterrichtung über die Planungsabsicht der Stadt und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, i. S. d. § 4 BauGB im Zuge der Durchführung eines Behördentermins im Rathaus der Stadt Bensheim.



- 30.11.2005:** Sitzung des Magistrats und Beschlussfassung des vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Wilhelm-Euler-Park“, marcus schmitt architekten bda, Frankfurt.
- 12.12.2005:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB im Zuge der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirats Mitte, einhergehend mit der Beschlussfassung des vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Wilhelm-Euler-Park“, marcus schmitt architekten bda, Frankfurt.
- 21.12.2006:** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes (Aufstellungsbeschluss).
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan BO 49 „Ecke Hemsbergstraße/ Friedhofstraße“
- 21.12.2006:** Billigung der vorgelegten Planung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 30.01.2007 bis einschließlich 02.03.2007:** Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 14.06.2007:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung (Satzungsbeschluss).

5. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen ordnet das Gebiet der „Siedlungsfläche, Bestand“ zu. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet bislang nicht.

6. Sonstige planungsrelevante Faktoren: Papierfabrik Euler

Der etablierte Gewerbebetrieb der Papierfabrik Euler ist seit jeher in den bestehenden Siedlungskörper integriert. Im Westen befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnheim (Ziffer 1 in untenstehendem Foto) sowie die in parkähnlicher Umgebung freistehende „Euler-Villa“ (2).

Nach Nordwesten und Norden hin schließen sich großflächige Freistrukturen mit einem ausgeprägtem Baumbestand und dem Friedhof an (3). Im Osten liegen die betrieblichen Gewerbeflächen mit dem Firmenparkplatz und den Werkstatt- und Lagergebäuden.



Im Vordergrund des Fotos ist der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise zu sehen mit der bestehenden Lkw-Wendeanlage (5).



Das anschließende Siedlungsgebiet südlich der Wilhelm-Euler-Straße (im Foto nicht zu sehen) wird durch eine meist freistehende Wohnhausbebauung mit teils untergeordneten gewerblichen (aber wohngebietsverträglichen) Nutzungen geprägt. Der Bereich zwischen Hemsbergstraße und Hahnbergweg wird ausschließlich wohnbaulich genutzt.

6.1 Betriebliche Abläufe - Immissionsbetrachtung / Nachbarverträglichkeit

Die Nachbarverträglichkeit zwischen Gewerbe (Papierfabrik) einerseits und Wohnen andererseits wird im Wesentlichen geprägt durch die Immissionsauswirkung des Gewerbebetriebes und die Emissionseinwirkung auf die Umwelt, respektive das umgebende Siedlungsgefüge.

In diesem Sinne hat die Papierfabrik Euler bereits vorgreiflich eine bauliche Schutzmaßnahme im Bereich der Verloaderampe an der Hemsbergstraße errichtet, so dass Lärmeinwirkungen nicht anzunehmen sind.

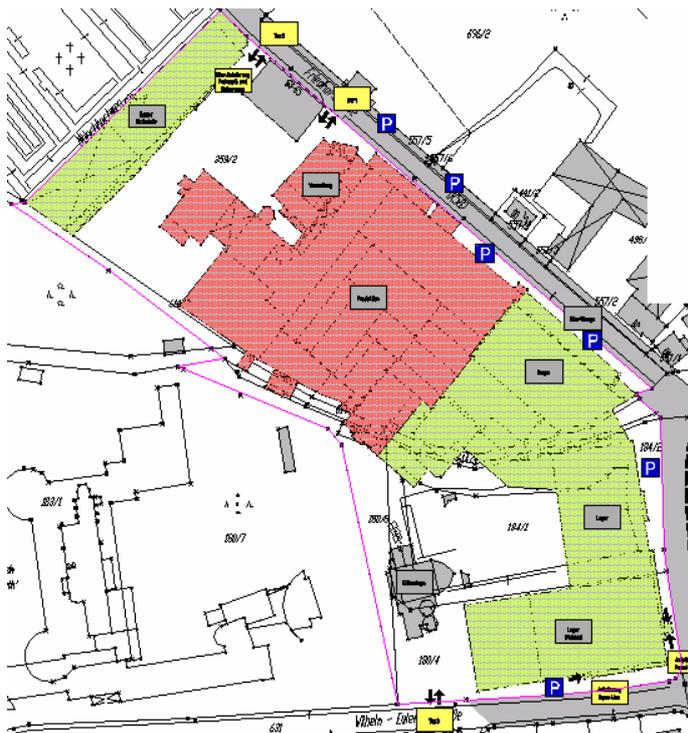
Um letztlich jedoch Sicherheit zu erlangen (entsprechend den Ergebnissen des TöB-Termins am 08.07.2004 im Rathaus der Stadt Bensheim) wird nachgewiesen, dass vom benachbarten Gewerbebetrieb Papierfabrik Euler keine unzulässigen Immissionen ausgehen, die auf das geplante Wohngebiet negativ, d. h. die zulässigen Richtwerte überschreitend, einwirken.

Zur Beurteilung dessen werden die Vorschriften der TA-Lärm und die darin für die einzelnen Gebietstypen festgelegten Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt (z. B. Festlegung des maßgebenden Immissionsrichtwerts 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete, 60 dB(A) für Mischgebiete).



Aufgrund der bestehenden internen Nutzungen innerhalb des Betriebsgebäudes der Papierfabrik Euler ist von einer **unzulässigen Immissionsauswirkung auf das nachbarliche, geplante Wohngebiet nicht auszugehen.**

Wie die unten stehende Abbildung aufzeigt, ist die Produktion (im Plan rot gekennzeichnet) vom hier geplanten Wohnbaugebiet deutlich abgewandt. In Gegenlage zur vorgesehenen Wohnbebauung im Westen befinden sich ausschließlich Lager und Versand einschließlich der Andienungsbereiche (grün gekennzeichnet).

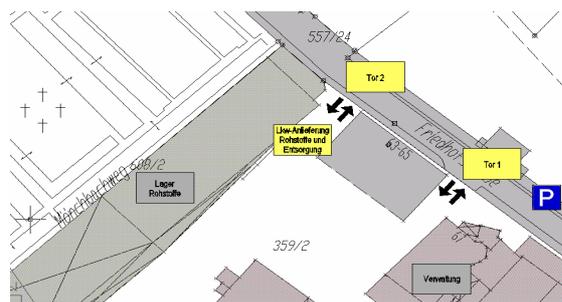


Insoweit ist Produktionslärm, der auf das geplante Wohngebiet einwirken könnte, nicht zu erwarten. Der ausschlaggebende Faktor zur immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des geplanten Wohnbauvorhabens „Ecke Hemsbergstraße/ Friedhofstraße“ ist insoweit die Immissionswirkung, die von den Be- und Entladevorgängen im Bereich der Laderampen an der Hemsberg- und der Wilhelm-Euler-Straße ausgeht.

Auf die Ergebnisse der dezidierten schalltechnischen Untersuchung, welche Bestandteil der Begründung und als Anhang beigefügt ist, wird an dieser Stelle verwiesen (Schalltechnische Untersuchung „Ecke Hemsbergstraße/ Friedhofstraße“, Stadt Bensheim“, Bericht Nr. I 04-980/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim Dezember 2006).

6.2 Betriebszufahrten und Aufstellflächen für Lkw

Die Hauptzufahrten in das Werksgelände befinden sich im Norden des Betriebsgeländes von der Friedhofstraße ausgehend (Tor 1 und 2 – siehe nebenstehenden Plan-auszug). Eine weitere, untergeordnete Zufahrt erfolgt von der Wilhelm-Euler-Straße im Süden des Werkes (siehe obigen Plan-auszug). Weitere Zu- und Abfahrten in das Werksgelände sind nicht vorhanden.





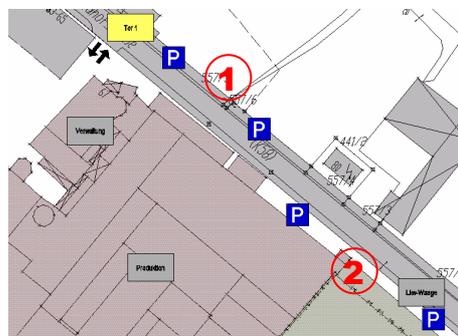
Eine Aufstellfläche für Lkw einschließlich Wendeanlage besteht derzeit im Südosten des Werkes an der Hemsbergstraße (siehe nebenstehendes Foto). Diese Möglichkeit würde mit der geplanten wohnbaulichen Erschließung der Fläche fortan entfallen.

Nach Auskunft der Betriebsleitung wird die Aufstellfläche jedoch lediglich von der eigenen Spedition genutzt, die zum Teil betriebsfremde Fahrzeuge oder Anhänger aufgrund des vorhandenen Flächenangebotes dort kurzzeitig abstellt.

Seitens der Betriebsleitung ist ebenfalls vorgesehen, Speditionsaufträge aus Kostengründen künftig nur noch an Fremdunternehmen zu vergeben, so dass ein Bedarf an Stellflächen für Lkw kurzfristig entfällt.

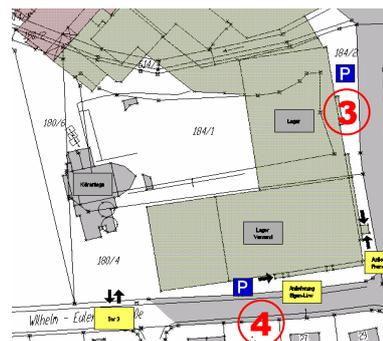
Um die Wartezeiten für Fremdanlieferer abzudecken, stehen im nahen Umfeld des Werkes auch nach einer Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ausreichend Aufstellflächen zur Verfügung (im beiliegenden Planteil zur städtebaulichen Entwicklungskonzeption / Anlage gekennzeichnet durch das Symbol „Parkplatz“):

a) entlang der Friedhofstraße, auf der östlichen Fahrbahnseite, befindet sich im öffentlichen Straßenraum eine Haltebucht, innerhalb der gleichzeitig zwei Lastzüge mit Anhänger oder Sattelaufleger eine Aufstellfläche finden (Fahrbeziehung Süd-Nord; geeignet zur Einfahrt in Tor 1 und Tor 2) – nebenstehende Ziffer 1.



b) Für die Gegenrichtung (Fahrbeziehung Nord-Süd – nebenstehende Ziffer 2) steht innerhalb des Werksgeländes parallel zur Hemsbergstraße (westliche Hemsbergstraße, zwischen Gehweg und Fabrikgebäude) eine Fläche zur Verfügung, die derzeit unbefestigt ist, im Weiteren aber ausreichend befestigt und als ausgewiesene Aufstellfläche hergerichtet werden könnte. Des Weiteren kann auch der Bereich der Lkw-Waage als Aufstellfläche genutzt werden.

c) Im Süden des Werkes stehen im Umfeld der Laderampen an der Hemsbergstraße (Ziffer 3) und der Wilhelm-Euler-Straße (Ziffer 4) nochmals zwei Aufstellflächen zur Verfügung.





Die Frequentierung der Be- und Entladezonen sowie die interne Andienung des Werksgeländes durch Lkw, d. h. der Gesamtbedarf an Wartezonen, kann durch das vorhandene Stellflächenangebot abgedeckt werden, so dass eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes (mit Ausnahme der ausgebauten Haltebuchten in der Hemsbergstraße) durch wartende Lkw nicht zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch wartende Fahrzeuge (Immissionsbelastung Lärm, Abgase z. B. durch laufende Motoren im Stillstand etc.) kann überdies weitgehend ausgeschlossen werden, da die Aufstellflächen zumeist der Wohnbebauung abgewandt sind.

Abschließende Bemerkung:

Im Juni 2006 wurde die Entscheidung der Konzernmutter Koehler Paper Group bekannt gegeben, die W. Euler Papierfabrik GmbH & Co. KG in Bensheim Ende April 2007 zu schließen. Im Ergebnis der Verhandlungen mit dem Betriebsrat ruht der Betrieb bereits seit Mitte März. Im Zuge der Stilllegung der gewerblichen Nutzung wurden seitens des Amtes für Stadtplanung Konzepte für die zukünftige Nutzung erarbeitet. Diese Konzepte sehen unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage und der Nähe zum Stadtzentrum eine Umnutzung zu Wohn- und Mischgebietszwecken vor und wurden durch den Magistrat der Stadt Bensheim gebilligt. Eine weitere gewerbliche Nutzung des Standortes ist abschließend nicht angedacht. Zukünftige Nutzungskonflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung sind daher ausgeschlossen.

7. Bauleitplanerische Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“, WA, nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden, da diese sich insbesondere in das städtebauliche Gefüge nicht eingliedern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend umseitiger städtebaulicher Konzeption (Verfasser: marcus schmitt architekten, Frankfurt) ist das Gesamtplangebiet in drei Teilbereiche unterschiedlicher baulicher Nutzung unterteilt. Unterscheidungsmerkmal der drei Teilbereiche sind in



erster Linie die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die daraus resultierende Geschossflächenzahl.

Teilbereich A bezieht sich auf die Bauzeile parallel und angrenzend an die Friedhofstraße; Teilbereich C auf die Bauzeile parallel und angrenzend an die Wilhelm-Euler-Straße und Teilbereich B dazwischen liegend.



Abbildung: Städtebaulicher Entwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung konzeptionell zugrunde gelegt wurde (Verfasser: marcus schmitt architekten, Frankfurt)

Die Festsetzungen zur Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) richten sich dabei nach den im Sinne des § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Auch die Festsetzung der Bauweise ist dem städtebaulichen Entwurfskonzept angepasst.

Die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH) als Obergrenze festgesetzt. Die Angaben sind auf die Höhenlage der jeweils anbaufähigen Verkehrsfläche bezogen; für Teilbereich A auf die Höhenlage der Friedhofstraße, für Teilbereich B auf die Höhenlage der geplanten, gebietsinternen Erschließungsstraße, für Teilbereich C auf die Höhenlage des geplanten gebietsinternen Fußweges (mit Ausnahme des südöstlichsten Gebäu-



des; hier: Höhenbezug auf die Höhenlage des Hahnbergweges). Um zusätzlich unter Berücksichtigung der anstehenden Topographie, die Kubatur des Gebäudes zu fassen, wird festgelegt, dass das Gebäude zum Hahnbergweg hin nur eingeschossig in Erscheinung treten darf.

Im Teilbereich A sind im Bereich der Hauptgebäude zwei Vollgeschosse, die Verbindungselemente lediglich eingeschossig zulässig. Grund- und Geschossflächenzahl sind festgesetzt zu $GRZ = 0,4$ und $GFZ = 0,8$. Für die Bauweise wird geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die angebauten Wohngebäudekomplexe durch zwei eingeschobene, eingeschossige Gebäudeteile verbunden sind.

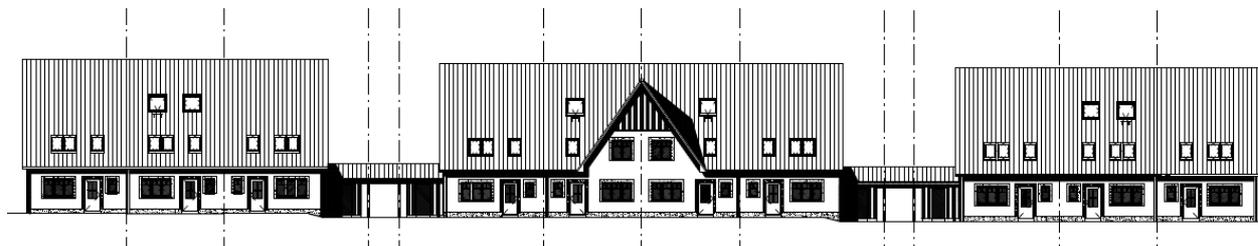


Abbildung: Ansicht der geplanten Gebäude im Teilbereich A (Haustyp A)
oben: Ansicht von der Friedhofstraße (aus Blickrichtung Norden)
unten: Gartenansicht aus Blickrichtung Süden



Für den Teilbereich B sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss (Festsetzung III*). Aufgrund der städtebaulich gewollten steilen Dachneigung wird das Dachgeschoss rechnerisch zum Vollgeschoss, so dass die Festsetzung von III* an dieser Stelle erforderlich wird, um die städtebauliche Planungsabsicht umsetzen zu können. Die Geschossflächenzahl wird daher auch mit $GFZ = 1,2$ festgesetzt, da bei der Berechnung der maßgeblichen Geschossfläche nach BauNVO die Geschossflächen aller Vollgeschosse heranzuziehen sind ($GRZ = 0,4$).

Für die Bauweise wird im Teilbereich B als auch im Teilbereich C „ED“, Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um flexibel und optional auf den Wohnungsmarkt und das Käuferinteresse reagieren zu können.

Im Teilbereich C dürfen die geplanten seitlichen Anbauten an die Gebäude (Erker) den nach der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlichen Mindestgrenzabstand im Rahmen der Zulässigkeit innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen geringfügig unterschreiten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie nach-



barschaftliche Belange werden dadurch nicht tangiert, da es sich hierbei nur um untergeordnete Bauteile handelt.

Im Teilbereich C stellt sich die Situation ähnlich wie im Teilbereich B dar, aufgrund der städtebaulich gewollten steilen Dachneigung wird das Dachgeschoss rechnerisch zum Vollgeschoss, so dass auch hier die Festsetzung von III* an dieser Stelle erforderlich wird, um die städtebauliche Planungsabsicht umsetzen zu können. Die Geschossflächenzahl wird daher auch mit $GFZ = 1,2$ festgesetzt. Nur die seitlichen Anbauten / Erker sind lediglich eingeschossig zulässig.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die zulässig überbaubare Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ in Abhängigkeit zur maßgeblichen Grundstücksfläche angegeben. Die jeweils festgesetzten Obergrenzen, die im Planteil (Nutzungsschablone) angegeben sind, orientieren sich hierbei an den als Obergrenze der nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässigen Werten.

Für die Einzel- und Doppelhäuser in den Bereichen B und C wird zusätzlich die maximale Grundfläche festgesetzt, die im städtebaulichen Entwurf entwickelten Gebäudekubaturen werden hierdurch fixiert. So ist gewährleistet, dass in den Baufenstern am westlichen Rand der Teilbereiche B und C, welche durch ihre Form und Größe eine Anpassung an das ansteigende Gelände ermöglichen, keine größeren Gebäude umgesetzt werden können. Im Hinblick auf eine flexible Anordnung der Bebauung in Reaktion auf die anstehende Topographie wird für die v.g. Grundstücke eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung zugelassen.

Die im Teilbereich B und C festgesetzten Baulinien sollen gewährleisten, dass die Gebäude in einer einheitlichen Bauflucht zur jeweiligen anbaufähigen Verkehrsfläche stehen, da dies eine grundlegende städtebauliche Absicht der Konzeption darstellt und als ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Entwurfes vom Verfasser herausgearbeitet wurde. Eine Unterschreitung der Gebäudebreite entlang der festgesetzten Baulinie ist zulässig.

7.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Zur verkehrlichen Erschließung der künftigen Bauplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die in der geplanten Form derzeit noch nicht vorliegt und im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu hergestellt



werden muss. Die geplante Stichstraße geht von der Hemsbergstraße nach Osten in das Gebiet hinein und öffnet sich etwa in der Mitte des Plangebietes zu einem Platz, in dessen Mittelpunkt eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Parallel zur geplanten Erschließungsstraße und eine Gebäudezeile nach Süden in Richtung Wilhelm-Euler-Straße verschoben ist zudem ein Fußweg vorgesehen (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Zur Berücksichtigung des öffentlichen Parkplatzbedarfes (z. B. für Besucher) sind im Bereich des zentralen Platzes öffentliche Stellflächen ausgewiesen (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Zum Nachweis des privaten Stellplatzbedarfs innerhalb der Baugrundstücke wurden Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und / oder Carports (C) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB festgesetzt und explizit in ihrer räumlichen Lage bestimmt. Darüber hinaus wurde textlich festgesetzt, dass in den Teilbereichen B und C Stellplätze und Carports auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

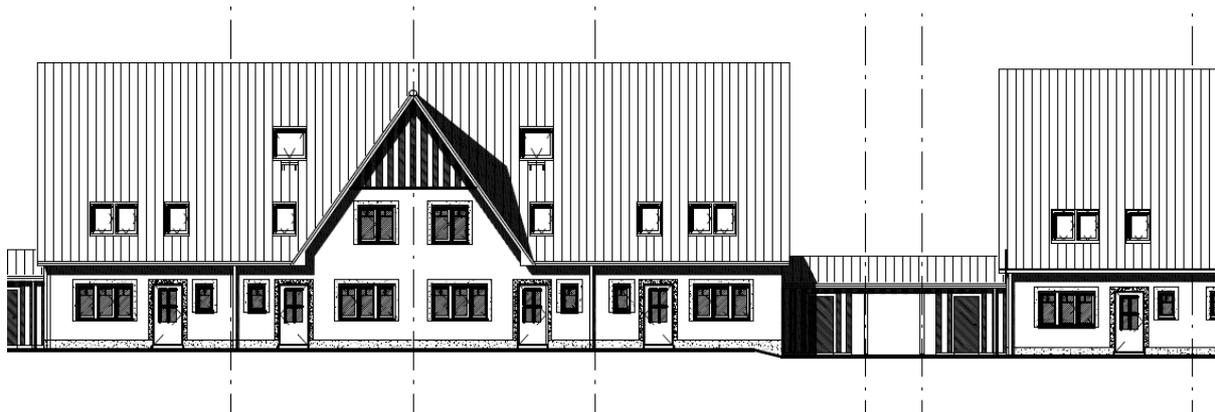
Als ein wesentliches Gestaltungsmerkmal wurde im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes die entlang der Friedhofstraße bestehende Hainbuchenhecke herausgestellt. Der Schutz und Fortbestand der Hecke wird durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und entsprechend des Planeintrages nachhaltig gesichert.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Wie zu Beginn heraus gestellt, orientiert sich die Siedlung an den historischen Vorbildern der Villen der Architekten Georg und Heinrich Metzendorf. Daher werden ausgesuchte gestalterische Prinzipien aufgenommen und durch die textlichen Planfestsetzungen definiert.

Im Wesentlichen kommen drei Bauweisen – Reihenhäuser, Doppel- und Einzelhäuser - zur Ausführung.

Im Teilbereich A eine geschlossene traufständige Bebauung aus Reihenhäusern zur Friedhofstraße, die über Torsituationen den fußläufigen Zugang zum Gebiet ermöglicht (siehe Abbildung unten).



Im Teilbereich B eine traufständige Doppel- oder Einzelhausbebauung, bei der die freistehenden Einzelhäuser oder einseitig angebauten Doppelhäuser über dazwischen liegende Garagen miteinander verbunden werden können.

In Teilbereich C eine gleichfalls traufständige Doppelhausbebauung mit der Möglichkeit seitlicher Anbauten (Erker). Für Beide Teilbereiche B und C wird eine Auswahl von drei Haustypen – Haustypen B/C 1-3 definiert (siehe Kapitel 3.1 Beschreibung des Vorhabens), welche Bestandteil des Durchführungsvertrages sind.

Um eine weitgehend entsprechende Gestaltung der Villenbebauung zu erreichen werden Grundprinzipien der Fassadengestaltung, der Materialgebung und der Farbauswahl vorgegeben. Auch in Bezug auf die Dachgestaltung werden Vorgaben formuliert.

So ist die Dachneigung von Hauptgebäuden nur in den in der Nutzungsschablone angegebenen Grenzen und je Gebäude nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Bei Doppelhäusern gelten unabhängig der funktionalen oder eigentumsrechtlichen Selbstständigkeit die zusammenhängenden Kubaturen als ein Gebäudekomplex und sind nur mit einer für den Gebäudekomplex einheitlichen Dachneigung zulässig. Für Nebengebäude und Garagen ist die Dachneigung freigestellt, wobei Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Die Dachfarbe wird vorgegeben, so dass hier eine adäquate Gestaltung gesichert wird.

Wie eingangs dargelegt werden konnte, ist die Gestaltung des Ortanges und der Traufen ein besonderes Stilelement der Metzendorf-Gebäude. In diesem Sinne werden gestalterische Festsetzungen auch dahingehend und detailliert getroffen. So sind Dachüberstände an der Traufe höchstens bis 50 cm zulässig und nach historischem Vorbild horizontal flächig mit Holz zu verkleiden. Die Farbgestaltung ist auf die Fassade abzustimmen.

Ein weiteres überaus markantes Stilelement Metzendorfs waren die Dachgauben, die die oftmals steilen bzw. ausgeprägten Dachflächen unterbrochen und den darunter liegenden Wohnraum nutzbar machten. In diesem Sinne werden als Dachaufbauten



Sattel-, oder Schleppgauben und Zwerchhäuser zugelassen. Es darf je Dachseite nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Anordnung der Gauben ist aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln.

Gestalterisch abgerundet wird das städtebauliche Konzept durch die aufeinander abgestimmten Heckenpflanzungen als Einfriedung der Grundstücke. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind die Grundstücke zu öffentlichen Flächen (Wohnweg, Privatweg) und zum Nachbargrundstück durch Hecken, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der Verkehrsfläche einzufrieden. Eine darüber hinausgehende Aufwuchshöhe sollte nicht zugelassen werden, um Angsträume zu vermeiden und die soziale Sicherheit im Gebiet so zu gewährleisten.

Um das äußere Erscheinungsbild einheitlich zu gestalten, werden Pflanzvorgaben für die vorgeschriebenen Heckenpflanzungen gemacht. Mauern als Einfriedungen der Grundstücke sind unzulässig.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl an das bestehende Gemeindestraßennetz als auch an eine klassifizierte Straße (K 58) angebunden und äußerlich bereits voll erschlossen. Im Zuge der weiteren Umsetzung wird durch den Bau einer Stichstraße das Gebiet für den Fahrzeugverkehr intern erschlossen.

Mehrere in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestellen stellen die Erreichbarkeit der ÖPNV - Strecken entlang der Bergstraßenachse sicher. Der Bahnhof als auch die zentrale Innenstadt mit den vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsangeboten sind fußläufig erreichbar, so dass bereits hieraus ein besonderer Vorzug dieses Baugebietes erwächst.

Innerhalb der v. g. Straßen sind ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Abwasserkanäle vorhanden, über welche die Entsorgung des Plangebietes erfolgt. Baugebietsinterne Neuverlegungen sind erforderlich und können an den Bestand angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Alle Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen werden parallel im Stufengraben geführt.

Die geplanten Gebäude im Teilbereich A werden durch eine nördlich der Gebäude verlaufende Sammelleitung erschlossen, die innerhalb der im Planteil festgesetzten



„mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ verlaufen. Die parallel zur Längsachse der Gebäude verlaufende Sammelleitung wird innerhalb des im Planteil festgesetzten Privatweges nach Süden an die in der Erschließungsstraße zu verlegende Sammelleitung eingeleitet.

Erforderliche Leitungsrechte werden mittels Grunddienstbarkeiten und privatrechtlichen Vereinbarungen gesichert.

Der Teilbereich B (Stadtvillen) wird über eine in der geplanten Erschließungsstraße verlaufende Sammelleitung entwässert, die zugleich an den bestehenden Kanal in der Hemsbergstraße angeschlossen wird. Dieser Kanalstrang dient auch als gebietsinterne Sammelleitung für die Zuflüsse aus den Sammelleitungen der Teilbereiche A und C.

Die geplanten Gebäude im Teilbereich C werden über eine im Fußweg zu verlegende Sammelleitung entwässert – die Sammelleitung schließt an den geplanten Leitungsstrang innerhalb der Erschließungsstraße an.

Wasserversorgung:

Die geplante Leitungsführung erfolgt weitgehend parallel zur Führung der Abwasserleitungen. Zum Ringschluss erfolgt neben dem herzustellenden Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Hemsbergstraße ein weiterer Anschluss im Bereich des verlängerten Hahnbergweges.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch den Vorhabenträger vorgesehen. Die Planung der Leitungsführung obliegt dem Versorgungsunternehmen und wird nach dessen Anforderungen im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Medien:

Die Versorgung des Plangebietes mit Telefon, Breitbandkabel und Strom ist vorgesehen; Planung und Ausführung der Leitungsführung ist durch die jeweils betroffenen Versorgungsunternehmen vorzunehmen und wird nach deren Anforderungen im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Leitungsgräben werden bauseits hergestellt.

Auf die Darstellungen des Erschließungsplanes wird hingewiesen.



9. Umweltschützende Belange

Im Sinne einer vollständigen Bestandsdarstellung nachfolgend der natürliche Bestand des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht beschrieben, da diese Belange bei der Festsetzung grünordnerischer Belange nicht außer Acht zu lassen sind.

9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als temporäre Brache umgeben von Siedlungsflächen dar. Zwischen einem verbliebenen zweigeschossigen Wohngebäude im Osten des Geländes und der Lkw-Aufstell- und Wendeanlage an der Hemsbergstraße liegen Flächen mit Spuren einer abgetragenen Bebauung und einem Gras-Krautbewuchs. Nur vereinzelt sind Gehölze vorhanden.

Lediglich im Randbereich des Geländes im Norden und Nordosten ist ein nennenswerter Gehölzbestand anzutreffen, der sich überwiegend aus Pioniergehölzen wie Weiden und Pappeln zusammensetzt, die hier durch natürliche Sukzession aufgefunden sind. Daneben sind einzelne Ahorne und Hasel- sowie Holundersträucher vorhanden. Zur Friedhofstraße hin ist das Gelände durch eine Hainbuchenhecke eingefasst. Entlang der Hemsbergstraße sind einzelne Laubbäume gepflanzt worden. Im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung nordöstlich des Plangebietes sind Spuren einer früheren Gartennutzung mit Zäunen und einem Lagerschuppen für Holz vorhanden. In diesem Bereich ist ein ausgeprägter Gehölzbestand mit Laubbäumen und Sträuchern vorhanden.

Das Plangebiet ist mit seiner Lage im Siedlungsbereich sowie seiner Vorprägung aus landschaftsplanerischer Sicht gut für eine Wohnbebauung geeignet und einer neuen Flächeninanspruchnahme, etwa am Ortsrand vorzuziehen. Angestrebt werden sollte eine Beschränkung der befestigten und insbesondere der versiegelten Flächenanteile auf das benötigte Maß. Neben einer Erhaltung von Teilen des Gehölzbestandes, soweit sie sich zwischen den Gebäuden erhalten lassen, sollte auch eine ausreichende Durchgrünung angestrebt werden. Gemäß den vorliegenden Gestaltungskonzepten kann dies insbesondere durch Hecken erfolgen, die dann möglichst aus einheimischen Gehölzen aufgebaut werden sollten.

Altlasten:

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt- und Geologie (AL-TIS) sind die in den Planunterlagen aufgeführten Grundstücke nicht als Altstandort eingetragen. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt nicht bekannt. Behörde.



Der Stadt Bensheim liegen keine weiteren Auskünfte zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor.

Das Baugrund- und Gründungsgutachten (Ingenieurbüro für Geotechnik. Dipl.-Ing. Jörg H. Bürkle, Prof. Dr.-Ing. Konrad Kuntsche, Bensheim) führt im Kap. 7.3 Zu möglichen Kontaminationen aus „Im Zuge der Baugrunderkundungen wurde an den Schwemmböden der Schicht 2 und den Sanden und Kiesen der Schicht 3 keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine anthropogene Kontamination dieser Böden hindeuten. Der natürliche Baugrund kann somit aus unserer Sicht als unbelastet angesehen werden. ... Hinweise auf eine schädliche Verunreinigung der Böden oder des Grundwassers, die eine weitergehende chemische Untersuchungen erforderlich machen, wurden bei den Baugrunduntersuchungen nicht gewonnen.“

9.2 Eingriffsregelung

Nach den Maßgaben des BNatSchG ist, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, zu entscheiden. Jedoch gilt auch der Grundsatz, dass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff gelten und die Vorschriften der Eingriffsregelung daher nicht anzuwenden sind.

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt sinngemäß im Rahmen der gebotenen Prüfung des Sich - Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und Anwendung der Vorschriften nach §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB. Demnach ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder z. B. wegen der Lage innerhalb eines nach § 34 BauGB zu wertenden Bereiches zulässig waren.

Im vorliegenden Fall ist zum einen die ursprüngliche teilweise Bebauung zu berücksichtigen, die sich neben dem verbliebenen Gebäude Wilhelm-Euler-Straße 32 auch auf die inzwischen abgebrochenen Gebäude Friedhofstraße 95 und ein dazwischen liegendes eingeschossiges Gebäude erstreckt. Auch der Bestand an befestigten Flächen an der Wilhelm-Euler-Straße gegenüber dem Fabrikgelände ist zu berücksichtigen.

Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass große Anteile des Plangebietes auch nach § 34 BauGB bebaubar waren. Dies trifft für alle Randbereiche der Fläche zur angrenzenden Bebauung und den angrenzenden Straßen zu. Hier wäre aller Voraussicht nach eine Bebauung, die sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung eingefügt hätte, d. h. z. B. analog zur gegenüberliegenden Straßenseite, genehmigungsfähig gewesen.



Es verbleibt der Kernbereich des Geländes, der bislang nicht bebaut war, z. T. aber als unbefestigte Hoffläche der ehemaligen Gebäude genutzt war. Diese Fläche ist als Siedlungs- bzw. Gewerbebrache mit temporärem Bewuchs zu werten.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Planentwurf sieht eine Reihe von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor. Über die Festsetzung einer GRZ und von überbaubaren Flächen wird der Anteil befestigter und bebauter Flächen auf das benötigte Maß beschränkt, wobei gleichzeitig eine angemessene Verdichtung angestrebt wird.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und die Regelung, wonach die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht unzulässig sind, wird dem Entstehen von Immissionsproblemen in der Umgebung vorgebeugt.

Mit der Festsetzung, wonach Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig sind, wird die Fläche, die außerhalb des Baufensters durch diese, der Wohnbebauung untergeordneten baulichen Anlagen eingenommen werden darf, beschränkt. Durch die Regelung, wonach Garagen, Carports und Stellflächen generell nur innerhalb der Flächen für Stellplätze / Garagen gemäß der Kennzeichnung im Planteil zulässig sind, wird die Errichtung dieser Anlagen auf bestimmte Bereiche in der Nähe der Erschließungswege konzentriert. Auch im Teilbereich A sind Stellplätze und Carports nur in dem an den Wohnweg angrenzenden Bereich in begrenztem Umfang zulässig.

Im Teilbereich B wird die Errichtung von Garagen auf der Hälfte der hierfür festgesetzten Flächen nur dann zugelassen, wenn das zugehörige Baufenster als Doppelhaus realisiert wird.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplanentwurf Regelungen, die eine ausreichende Durch- und Eingrünung des Baugebietes und die Verwendung einheimischer Arten bei Gehölzpflanzungen sicherstellen sollen. In diesem Sinne wird die Erhaltung der Hainbuchenhecke entlang der Friedhofstraße vorgesehen. Darüber hinaus enthält der Plan Vorgaben zur Anlage von Hecken aus einheimischen Gehölzen am Rand der Baugrundstücke und eines einheimischen Laubbaums je Grundstück. Um die Grundstückseigentümer und Nutzer bei der Auswahl geeigneter Gehölze für die Bepflanzung ihrer Grundstücke zu unterstützen, enthält der Plan eine Empfehlungsliste mit geeigneten Arten.

Die nur nachrichtliche Bewertung des verbleibenden Eingriffsumfangs erfolgt auch über eine rechnerische Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005.



Bestandsbilanzierung

Ein Randbereich des Plangebietes zu den umgebenden Straßen in einer Breite von jeweils 25 m wird in der Bestandsbilanzierung als potentielles Bauland mit einer GRZ von 0,4 behandelt, da hier eine Erschließung besteht und sich eine einzeilige Bebauung in diesem Umfang nach § 34 BauGB in die jeweilige Umgebung einfügen würde.

Im mittleren bis östlichen Abschnitt des Plangebietes ist die ursprüngliche Bebauung, die erst im Vorfeld der Planung abgebrochen wurde, zu berücksichtigen. Sie hätte in ähnlichem Umfang ersetzt werden können. Daher wird auch dieser Bereich in den Abschnitt des Plangebietes eingerechnet, für den eine (Wieder-)Bebaubarkeit berücksichtigt wird.

Typ-Nr. KV	Struktur- / Nutzungstyp	Fläche (qm)	Wertpunkte	Korr.	Wert
	Nach § 34 BauGB zulässige Bebauung				
10.710	Überbaubar nach GRZ 0,4 Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	2.929	3		8.786
10.510	Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO (je 50%) Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	732	3		2.197
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	732	6		4.393
	<i>Grundstücksfreiflächen</i>				
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	2.929	14		41.003
	Übrige Flächenanteile				
09.110	Brache: Gras- und Hochstaudenflur Ackerbrachen mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet	1.370	23	-6	23.290
	Summen	8.692			79.669



Neben der GRZ von 0,4 wird in diesen Plangebietsabschnitten auch die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen etc. berücksichtigt, indem diese Flächenanteile (20% des Baulands) jeweils zur Hälfte als versiegelte Flächen bzw. als Flächenbefestigung mit Versickerung in die Bilanzierung eingerechnet werden. Die Grundstücksfreiflächen werden pauschal als gärtnerisch gepflegte Flächen bzw. als strukturarme Hausgärten in die Bilanzierung eingerechnet.

Es verbleibt ein ca. 1.370 qm großer Kernbereich des Plangebietes, der allenfalls im zweiten Schritt hätte bebaut werden können. Hier wird der heutige Bestand berücksichtigt. Die vorgefundene Brache ist von ihrer Zusammensetzung her am ehesten unter den Nutzungstyp der Ackerbrache einzustufen, da sie sich überwiegend aus Gräsern und verbreiteten nährstoffzeigenden Hochstauden zusammensetzt und vergleichsweise artenarm und störungsgeprägt ist. Die Tatsache, dass es sich nicht wirklich um eine Ackerbrache in der freien Landschaft, sondern um eine Fläche im Siedlungsbereich, umgeben von Verkehrsflächen und mit jahrzehntelanger Nutzung handelt, die auch weiterhin z.B. als Lagerfläche hätte genutzt werden können, wird zudem durch eine Abwertung um 6 Wertpunkte berücksichtigt, so dass die Fläche insgesamt mit 17 Wertpunkten bewertet wird.



Planungsbilanzierung

Typ-Nr. KV	Struktur- / Nutzungstyp	Fläche (qm)	Wertpunkte	Korr.	Wert
	Verkehrsflächen				
	<i>Wohnweg</i>				
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	1.243	3		3.729
	<i>Fußwege</i>				
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	350	6		2.100
	Bauland				
	<i>Überbaubar gemäß GRZ</i>				
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	2.840	3		8.519
	<i>Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO (je 50%)</i>				
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	710	3		2.130
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	710	6		4.259
	<i>Festgesetzte Hecken</i>				
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	710	20	1	14.910
	<i>Festgesetzte Einzelbäume</i>				
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	310	31		9.610
	<i>Sonstige Grundstücksfreiflächen</i>				
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	1.820	14	4	32.753
	Summen	8.692			78.010



In der Planungsbilanzierung wird die überbaubare Fläche gemäß festgesetzter Grundflächenzahl ebenso berücksichtigt wie die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung derselben durch Nebenanlagen. Auch hier wird die Überschreitung jeweils zur Hälfte als Fläche ohne Kanalanschluss bewertet bzw. als versiegelte Fläche.

Von einer Versickerung des auf den Fußwegen anfallenden Niederschlagswassers kann ausgegangen werden, weil hier kein Kanalanschluss vorgesehen ist, sondern durch versickerungsfähiges Pflaster oder geeignete Gestaltung der Randbereiche der Wege eine Versickerung gewährleistet werden soll. Dem entspricht die Festsetzung, dass anfallendes unbedenkliches Niederschlagswasser generell nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden soll, sondern zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und (z. B. für die häusliche Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung) wiederzuverwerten ist. Insofern werden diese Flächen in der Bilanzierung entsprechend eingestuft.

Die Festsetzung umfangreicher Heckenpflanzungen aus einheimischen Sträuchern um die Baugrundstücke wird durch Anrechnung als geschnittene Hecken mit jeweils 1 m Breite berücksichtigt. Dabei kommt Nutzungstyp 02.600 (Hecken-/ Gebüschpflanzung, straßenbegleitend usw.) zum Ansatz, wobei die Lage innerhalb von Hausgärten und die Tatsache, dass hier auch die geplante Erhaltung der gut entwickelten Hainbuchenhecke an der Friedhofstraße angerechnet wird, durch einen Korrekturzuschlag um 1 Wertpunkt Berücksichtigung findet.

Des Weiteren werden die zu erhaltenden Einzelbäume und die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Hausgärten berücksichtigt, letztere mit einer angenommenen Kronentraufe von je 10 qm, während die übrigen Grundstücksfreiflächen unter dem Nutzungstyp für strukturarme Hausgärten in die Bilanzierung eingehen.

Ergebnis

Berücksichtigt werden eine bereits bestehende Bebaubarkeit bzw. bis vor kurzem bestehende Bebauung wesentlicher Teile des Plangebietes. Die Gegenüberstellung des baurechtlichen Bestandes und der geplanten und durch Festsetzungen geregelten Bebauung ergibt, dass die neu ermöglichten Eingriffe durch die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Dies wird auch durch die nach Kompensationsverordnung erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu dem Bebauungsplan belegt. Ein verbleibendes geringfügiges rechnerisches Defizit wird angesichts des angenommenen maximalen Eingriffsumfanges in Kauf genommen.



		Fläche (qm)			Wert
Planung		8.692			78.010
Bestand		8.692			79.669
Differenz		0			-1.660
	in Prozent des Bestandwertes				2%

10. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	ca. 8.692 m ²
davon Verkehrsflächen	ca. 1.593 m ²
davon Bauland	ca. 7.099 m ²

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baulandumlegung obliegt dem Investor und Grundstückseigentümer.

INFRAPRO,
Dipl. Ing. Dirk Helfrich



Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ecke Hemsbergstraße/ Friedhofstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind unzulässig.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird zusätzlich die maximale Grundfläche festgesetzt.

2.2 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe TWH (als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und der Firsthöhe bestimmt. Der Bezugspunkt hierfür wird für die einzelnen Teilbereiche im Planteil näher bezeichnet und durch die spätere Erschließungsplanung festgelegt. Die gebietsspezifischen Obergrenzen für die FH und TWH werden als Obergrenze nach den Maßgaben in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze nach den Maßgaben in der Nutzungsschablone festgesetzt.





3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 3.1 In Teilbereich A wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt; diese wird wie folgt ergänzend bestimmt: im Bereich der privaten Fußwege wird im Erdgeschoss ein Durchgang festgesetzt (Haustyp A).
In Teilbereich B sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (Haustypen B/C 1-3) zulässig.
In Teilbereich C sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (Haustypen B/C 1-3) zulässig, wobei diese Form der offenen Bauweise wie folgt ergänzend bestimmt wird: durch seitlich angeordnete Anbauten im EG (räumlich untergeordnete Eingangsbereiche) darf der gem. § 6 (5) HBO erforderliche Mindestabstand unterschritten werden. Die Belange des Brandschutzes sind zu gewährleisten.
Für die Teilbereiche B und C wird ergänzend festgesetzt, dass aufgrund der städtebaulich erwünschten steilen Dachneigung eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen (Bemessungsgrundlage Wandhöhe gem. § 6 (4) HBO) bis max. 1,00 m zulässig ist – der erforderliche Mindestabstand von 3,00 m wird gewahrt.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Durch die straßen- bzw. wegeseitigen Baulinien wird die Gebäudeflucht fixiert – eine Abweichung von der Gebäudebreite ist zulässig.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- 3.4 Terrassen, Zuwegungen und andere befestigte Oberflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO:

- 4.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche GR von maximal 15 m².
- 4.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO:

- 4.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB (Flächen für Stellplätze (St) / Garagen(Ga)) gemäß der Kennzeichnung im Planteil zulässig. Für die einzelnen Teilbereiche werden nachfolgend ergänzende Festsetzungen getroffen.





- 4.4 In den Teilbereichen A und C sind Stellplätze und Carports überdies auch im rückwärtigen Grundstücksbereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 8,00 m zulässig.
- 4.5 Im Teilbereich B wird für die Realisierung des Baufensters als Doppelhaus ergänzend bestimmt, dass zusätzliche Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze spiegelbildlich zu den im Planteil festgesetzten Flächen in Anspruch genommen werden können (an die Giebelseite des Gebäude seitlich angebaut). Hierbei ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches ein Anbauen bis direkt an die Grundstücksgrenze zulässig (siehe zeichnerische Darstellung im Planteil).
- 4.6 Im Teilbereich C wird für die über den zentralen Platz direkt angebotenen Grundstücke ergänzend bestimmt, dass im Austausch für die im Planteil dargestellten Anbauten diese Flächen in Grenzlage für Carports, Garagen und Stellplätze in Anspruch genommen werden können.
Für die Grundstücke am südöstlichen Rand des Teilbereiches C wird zusätzlich bestimmt, dass zwischen dem Baufenster „Eckhaus“ und dem anschließenden Doppelhaus jeweils eine Einzelgarage in Grenzbebauung als gegenseitige Abschirmung im rückwärtigen Grundstücksbereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 12,00 m zulässig ist (siehe zeichnerische Darstellung im Planteil).
- 4.7 Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur anbaufähigen Verkehrsfläche zwingend einzuhalten, diese Fläche vor den Garagen ist als Stellplatzfläche zu nutzen. Hiervon ausgenommen ist die Garagenzeile am östlichen Ende des Wohnweges, da hier eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs nicht anzunehmen ist.
- 5. § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**
- 5.1 Innerhalb der im Planteil als Privatweg festgesetzten Flächen ist ein Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke einzuräumen.
- 6. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
- 6.1 Die im Planteil festgesetzte Hainbuchenhecke ist entsprechend der Ausweisung nach Südwesten entlang der Hemsbergstraße fortzuführen.
- 6.2 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Landschaftsgehölzen zu erfolgen.
Im Folgenden wird eine Auswahlliste gegeben, die bei der Freiflächengestaltung Eingang finden können.



Bäume

	groß	mittel	klein	ungiftig	Hecken
Acer campestre – Feldahorn			x	x	x
Acer platanoides – Spitzahorn	x			x	
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	x			x	
Carpinus betulus – Hainbuche		x		x	x
Fagus sylvatica – Rotbuche	x			x	x
Fraxinus excelsior – Esche	x			x	
Populus alba – Silberpappel	x				
Prunus avium – Vogelkirsche		x		x	
Prunus padus – Traubenkirsche		x			
Quercus petraea – Traubeneiche	x				x
Quercus robur – Stieleiche	x			x	x
Sorbus aucuparia – Eberesche			x		
Tilia cordata – Winterlinde	x			x	x
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	x			x	x
Ulmus carpinifolia – Feldulme	x				

Sträucher

	groß	mittel	klein	ungiftig	Hecken
Acer campestre – Feldahorn			x	x	x
Carpinus betulus – Hainbuche		x		x	x
Cornus mas - Kornelkirsche	x			x	x
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel		x			
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn	x			x	x
Euonymus euroaeus - Pfaffenhütchen		x			
Ilex aquifolium - Stechpalme	x				
Ligustrum vulgare - Liguster		x			x
Lonicera xylosteum – Gem. Heckenkirsche		x			x
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere		x		x	x
Rosa arvensis - Feldrose		x			
Rosa canina - Hundsrose		x		x	
Salix caprea - Salweide	x			x	
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder	x			x	
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball		x			

Kletterpflanzen

				ungiftig	
Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe					
Hedera helix – Gemeiner Efeu					
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein					
Vitis vinifera – Weinrebe				x	
Lonicera caprifolium - Jelängerjelier					

- 6.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Hybridpappeln ist unzulässig.
- 6.4 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich folgende einheimische, auch im Winter belaubte Laubgehölze zu verwenden: Carpinus betulus – Hainbuche;
Ligustrum vulgare, Atrorivens' – Wintergrüner Liguster
Ilex aquifolium – Stechpalme
- 6.5 Zur Sicherung der angestrebten und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angesetzten Entwicklungsziele wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger oder mittelgroßer Laubbaum (gem. der Artenliste unter Punkt 7.2), zu pflanzen ist. Der Standort ist frei wählbar, soweit im Planteil keine Festsetzung erfolgt ist. Die im Planteil (Teilbereich A) als Torsituation zum Privatweg fest-





gesetzten Bäume sind unter Berücksichtigung der Festsetzung A 4.4 in ihrer Lage verschiebbar.

7. § 9 (1) Nr. 25b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 In ihrem Bestand im Einzelnen zu sichern und zu erhalten sind:

- Die im Planteil festgesetzte Hainbuchenhecke am nördlichen Rand des Geltungsbereiches hin zur Friedhofstraße.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Strukturmerkmale der Siedlung:

Das Hauptgestaltungsprinzip der Siedlung ist die Spiegelsymmetrie, sie darf nur bei schwieriger Anbindung an die Topographie geändert werden.

1.2 Gebäudegliederung:

Ortstypische Wesensmerkmale der Baukörper sind die geometrisch-rechtwinkligen Hauptbaukörper mit steilem Satteldach bzw. Walmdach.

1.3 Fassadengliederung:

Um eine weitgehend entsprechende Gestaltung der Bebauung zu erreichen werden Grundprinzipien der Fassadengestaltung wie folgt vorgegeben.

- Die Fassade ist überwiegend als Lochfassade auszubilden.
- Die Hauptfassaden sind spiegelsymmetrisch auszubilden, (z.B. bei der Anordnung der Fenster).
- Die Gestaltung und Farbgebung der einzelnen Gebäude muss den Charakter des Siedlungsgebietes unterstreichen. Die Einzelgebäude sind gestalterisch dem Gesamt-Ensemble untergeordnet.
- Die Fassaden sollten gegliedert werden, z. B. durch die Ausbildung eines Sockels, die Anordnung horizontaler Gesimse, Fensterleibungen etc.





- Die Fenster sind vorrangig als stehende Formate auszuführen
- Die Giebelseiten des Daches sind im Bereich des obersten Geschosses gestalterisch und farblich von der Fassade abzusetzen.
- Der Sockel darf maximal zur Brüstungshöhe im Erdgeschoss geführt werden.

Material- und Farbe:

Bei Ausbildung von Sockel und Gesimsen sind diese farblich von der Fassade abzusetzen.

In die Gestaltung der Fassade ist ortstypischer Naturstein einzubeziehen.

Die Giebelseiten sind ausgehend von der Traufe ebenfalls farblich abzusetzen. Bei Verwendung einer Bretterverschalung ist diese senkrecht anzuordnen und die Farbgebung entsprechend anzupassen.

Für die Gebäudeaußenwände sind mineralische, möglichst feinkörnige Putze in gedeckten oder hellen Pastellfarbtönen zu verwenden. Grelle und intensive Farbtöne sowie Reinweiß und auffällige Strukturputze sind unzulässig. Im Sockelbereich dürfen grobkörnige Putze zur Ausführung kommen.

1.4 Dachgestaltung:

Die Dachneigung von Hauptgebäuden ist nur in den in der Nutzungsschablone angegebenen Grenzen zulässig; je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung zulässig; Doppelhäuser gelten unabhängig von der funktionalen oder eigentumsrechtlichen Selbstständigkeit als ein Gebäudekomplex und sind nur mit einer für den Gebäudekomplex einheitlichen Dachneigung zulässig. Für Nebengebäude und Garagen ist die Dachneigung freigestellt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Firstlinie: Auf dem jeweils am östlichen Rand der Teilbereiche B und C gelegenen Baufenster kann von der festgesetzten Firstlinie abgewichen werden, wenn die Anpassung an die Topographie dies erfordert.

Dachmaterial und -farbe:

Dächer sind mit Werkstoffen aus Dachstein- bzw. -ziegelprodukten einzudecken - metallische Werkstoffe sind nicht zulässig. Dacheindeckungen aus Faserzementwerkstoffen und Kunststoffprodukten sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist nur in roten Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Dächer können alternativ auch Metallbleche z.B. Zinkblech verwendet werden.

Ortgang/ Traufe:

Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang darf höchstens 50 cm betragen. Er ist horizontal flächig mit Holz zu verkleiden. Der Farbanstrich ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.

1.5 Dachaufbauten:

Als Dachaufbauten sind Sattel-, oder Schleppegauben und Zwerchhäuser zugelassen. Es darf je Dachseite nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Anordnung der Gauben ist aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln.

1.6 Gebäudeöffnungen:

Gebäudeöffnungen sind überwiegend als stehende Formate auszuführen.

Fensterleibungen sind farblich abzusetzen. Außenliegende Rollläden sind nicht zulässig.





1.7 Haustypen:

Für die Bereiche A, B, C sind im Durchführungsvertrag gestalterische Haustypen definiert und in der Begründung unter Punkt 3.1 „Beschreibung des Vorhabens“ erklärt.

Für den Teilbereich A wurde ein Reihenhaustyp – Haustyp A definiert.

Für die Teilbereiche B und C kann zwischen den Haustypen B/C 1-3 gewählt werden, welche als Einzel- oder Doppelhaus ausgeführt werden können.

Zur Verwendung der Haustypen wird ergänzend bestimmt, das unter Wahrung des Symmetrieprinzips innerhalb der Häuserzeile Gaubenformen/ Dachaufbauten unter Beachtung des Punktes B 1.5 ausgetauscht werden können.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

2.1 Die Grundstücke sind zu öffentlichen und halböffentlichen Flächen (Wohnweg, Privatweg) durch Hecken, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der Verkehrsfläche einzufrieden (s. textl. Festsetzung Punkt A 6.4). Die Heckepflanzung kann durch zulässige Hauszugänge, Zufahrten, Garagen, Carports und Stellflächen unterbrochen werden.

Ein Verzicht auf die beidseitige Einfassung von Wegen durch Hecken ist zulässig, wenn diese der Führung von Erschließungsanlagen dienen und die Fläche für die Trassenbreite und Wartung seitens des Versorgungsträgers benötigt wird.

2.2 Mauern als Einfriedungen der Grundstücke sind unzulässig.

2.3 Standorte für Abfallbehältnisse sind durch Hecken einzufassen (s. textl. Festsetzung Punkt A 6.4).

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden, sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist und der Boden entsprechend versickerungsfähig ist.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige Hauszugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4.2 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, vorzugsweise barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen.





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. Ver- und Entsorgung

2.1 Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2.2 Mittelspannungsverteilungsanlage der GGEW

Auf dem Nachbargrundstück der Friedhofstraße 97 befindet sich eine Mittelspannungsverteilungsanlage der GGEW Bergstraße AG. Bei Schaltheandlungen in dem Gebäude oder durch Belastung des dortigen Transformators kann es zu kurzzeitigen akustischen Belastungen kommen. Die Richtwerte der 26. Blmsch-Verordnung und der Emissionsschutzverordnung werden in der derzeit gültigen Fassung eingehalten.

3. Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verwendung des Niederschlagswassers (§ 41 (3) HWG)

3.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG), sollte Regenwasser zur Toilettenspülung etc. (Brauchwasser) oder Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit getroffen werden. Weiterhin sind bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der TrinkWVO einzuhalten.

3.2 Oberflächenwasser sowie überschüssiges Niederschlagswasser (das nicht als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzte Niederschlagswasser) sollte auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung gebracht werden.





3.3 Die Ableitung von Niederschlagswasser, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, ist ausschließlich in den Regenwasserkanal zulässig (Trennsystem). Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die Einleitung in den Regenwasserkanal oder den Maßnahmen nach Ziffer 3.1 und 3.2 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

4. Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. 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 für die Feuerwehr erforderliche Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Ich verweise dazu auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr.

5. Bodenschutz:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

