

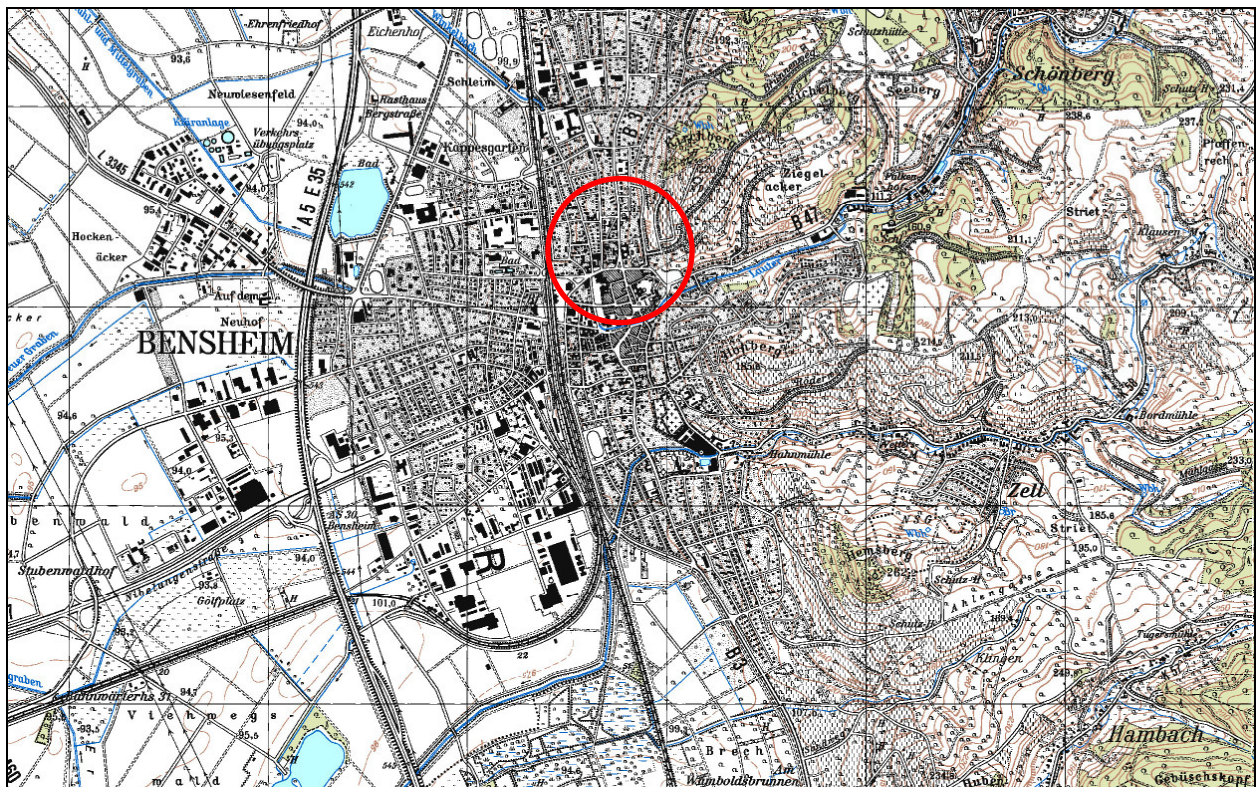


**Stadt Bensheim**

## **Einfacher Bebauungsplan BO 51**

**„Ziegelhütterweg / Postgasse“**

**in Bensheim**



## **Begründung**

Oktober 2008

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                            |   |
|-------|--------------------------------------------|---|
| I.    | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen | 3 |
| I.1   | Grundlagen                                 | 3 |
| I.1.1 | Anlass der Planung                         | 3 |
| I.1.2 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes        | 4 |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                           | 4 |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung   | 4 |
| I.2   | Festsetzungen des Bebauungsplanes          | 5 |
| I.2.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung          | 5 |
| I.2.2 | Bauweise, Höhe baulicher Anlagen           | 5 |
| I.2.3 | Sonstige Festsetzungen                     | 5 |
| I.3   | Ver- und Entsorgung                        | 6 |
| I.4   | Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz    | 6 |
| I.5   | Immissionsschutz                           | 6 |
| I.6   | Bodenordnende Maßnahmen                    | 7 |
| I.7   | Belange von Natur und Landschaft           | 7 |
| II.   | Planverfahren und Abwägung                 | 7 |

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, im Gebiet zwischen der „Darmstädter Straße“ (B 3), dem „Ziegelhütterweg“ und der „Postgasse“ eine der Umgebung angemessene Ergänzung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen und mit einem Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung des Plangebiets zu gewährleisten. Ziel der Planung ist unter Anderem auch die Erhaltung der stadtbildprägenden Kastaniengruppe an der Darmstädter Straße. Die dort bestehende Baulücke sollte aus diesem Grund nicht bebaut werden, auch wenn dort ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB als „Baulücke“ besteht. Als Ersatz für die dort nicht zugelassene Bebauung kann im Rahmen der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil gebaut werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen bauliche Erweiterungen des Bestands und eine mäßige Nachverdichtung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugelassen werden. Neben den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans sind auch Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich, da das gesamte Plangebiet Teil einer größeren dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist.

Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich für die Stadt die Verpflichtung einen Bebauungsplan aufzustellen, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet ist.

Weiter gewinnt die Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb bestehender Stadtgebiete im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Verdichtung der Bebauung im Siedlungsbereich Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Das Verfahren wird auf Grundlage § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird als „Einfacher Bebauungsplan“ ohne Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche aufgestellt. Nach aktueller Regelung der Hessischen Bauordnung (HBO) bleiben Bauvorhaben innerhalb des Planbereichs damit grundsätzlich genehmigungspflichtig. Ein Anzeigeverfahren nach § 56 HBO ist nicht möglich. Hierdurch wird erreicht, dass alle wesentlichen baulichen Veränderungen einer bauordnungsrechtlichen Prüfung unterzogen werden, in der die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen sowie darüber hinaus das Einfügen der Bebauung nach § 34 BauGB sowie die Belange des Denkmalschutzes geprüft werden.

### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 1 Flurstücke Nr. 1141/1, Nr. 1143, Nr. 1144, Nr. 1145, Nr. 1147/1, Nr. 1148, Nr. 1149, Nr. 1151 und Nr. 1152/1.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den Bereich als „Siedlungsfläche Bestand“ aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich ist Teil des nördlich der Bensheimer Kernstadt gelegenen Wohn- bzw. Landhausgebiets beidseits der Darmstädter Straße und befindet sich innerhalb der dort festgestellten denkmalgeschützten Gesamtanlage „nördliches Villengebiet“. Die Gesamtanlage wird geprägt durch „kleine und größere bürgerliche Landhäuser, partiell unterbrochen von einzelnen, gewichtigen Verwaltungsbauten“<sup>1</sup>. Die Hauptgebäude innerhalb des Plangebiets sind überwiegend zweigeschossig. Als Dachform sind im Gebiet und dessen Umgebung Satteldächer sowie Walmdächer und Zwischenformen festzustellen. Die Dacheindeckung besteht mit Ausnahme von gestalterischen „Ausreißern“ aus kleinformatischen Dachziegeln (Ton und Beton) in roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen. Ein ehemaliger Biergarten der früheren Gaststätte „zur Post“ ist für das Plangebiet als besonders prägend festzustellen.



Bild 1: ehem. Biergarten mit Kastanien

<sup>1</sup> Aus: „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Bergstraße I“, Hrg.: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Dr. Griesbach-Maisant

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Es werden innerhalb dieser Festsetzung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen Störungen der Umgebung ausgehen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die Werte für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden mit GRZ = 0,5 und GFZ = 1,0 unterhalb der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird einerseits der Lage im Innenbereich Rechnung getragen, andererseits aber auch ein Erhalt der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Freiräume gewährleistet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend durch Baugrenzen eingeschränkt, so dass die GRZ nicht auf allen Grundstücken voll ausgeschöpft werden kann.

### **I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Für das Baugebiet wird im Sinne eines einfachen Bebauungsplans keine Bauweise festgesetzt. Dies trägt auch der Bestandsbebauung Rechnung, die teilweise in offener Bauweise, teilweise aber auch in geschlossener Bauweise oder abweichender Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung errichtet ist. Hausgruppen (Reihenhäuser) werden jedoch als für den Innenstadtstandort untypisch und im Plangebiet nicht angemessene Form der Bebauung ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Ausnahmsweise können die festgesetzten Baufenster gemäß den textlichen Festsetzungen durch Bauteile oder Gebäudeteile in geringem Umfang überschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Dies ist bei einem einfachen Bebauungsplan über das anzuwendende Kriterium des Einfügens gewährleistet. Es wird im Rahmen der Textfestsetzungen klargestellt, dass die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebiets als Maßstab heranzuziehen ist.

Wegen des zum Ziegelhütterweg abfallenden Geländes werden für eine zulässige rückwärtige Bebauung der Grundstücke Nr. 1143 und 1144 zusätzlich Höhenfestsetzungen getroffen, die bestimmen, dass deren Traufwand- und Firsthöhe mindestens um je 1,50 m unter der entsprechenden Gebäudehöhe der Bebauung an der Darmstädter Straße bleiben muss. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Traufwandhöhe 5,50 m und die Firsthöhe 9,50 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahnmitte der Darmstädter Straße, nicht überschreiten. Hierdurch wird auch eine angemessene Abstufung zur Bebauung an der Wilhelmstraße erzielt.

### **I.2.3 Sonstige Festsetzungen**

Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen zulässigen Bereich zwischen 30° und 45° a. T. festgelegt. Die Gestaltung der Dachform wird entsprechend der vorhandenen Dachformen eingeschränkt.

Die Dachmaterialien sollen zur Gewährleistung des Einfügens in den baulichen Bestand aus kleinformatischen nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis braun oder grau bis schwarz bestehen. Im Übrigen werden die Gestaltungsfestsetzungen relativ offen gehalten, da der bestehende Denkmalschutz im Rahmen der Gesamtanlage bereits einschränkend wirkt.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufrieden stellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

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

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird auf die überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie die Flächen für Nebenanlagen beschränkt. Hierdurch werden die nicht überbaubaren Flächen und insbesondere auch der ehemalige Biergarten mit den stadtbildprägenden Kastanien als Gartenbereiche von entsprechenden Nutzungen freigehalten.

Der Ziegelhütterweg ist aufgrund seines baulichen Zustands aber auch wegen der geringen Wegbreite als Zufahrt zu den Grundstücken des Plangebiets nicht geeignet. Es wird dort daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Zugänge bleiben wie bisher zulässig.

### **I.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung bereits an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.

### **I.4 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz**

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

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn, nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten.

Der Planbereich ist Teil einer unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage. Alle Veränderungen der äußeren Gebäudegestaltung, Neubauten aber auch Veränderungen von Einfriedungen und Gartenbereichen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Kreis Bergstraße abzustimmen und erfordern deren Einvernehmen bzw. eine denkmalrechtliche Genehmigung.

### **I.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen klassifizierten Straße (B3) und ist durch diese mit Verkehrslärm belastet. Eine Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die von der Straße abgewandte Gebäudeseite wird empfohlen. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Die bestehende Situation wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der Lärmkonflikt kann mit der Planung allerdings auch nicht aufgelöst werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind aus stadtgestalterischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Passive Schutzeinrichtungen sollen den Anliegern nicht durch Festsetzung aufgezungen werden, zumal diese auch nur bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen eingefordert werden könnten. Die Planung wird um einen Texthinweis hinsichtlich Lärmvorbelastung und Ausschluss von diesbezüglichen Forderungen gegen die Stadt oder den Straßenbaulastträger ergänzt.

## **I.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Notwendige Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

## **I.7 Belange von Natur und Landschaft**

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

Durch den Bebauungsplan werden am Grad der versiegelten Flächen nur geringfügige Änderungen hervorgerufen. Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zusätzlichen Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entsteht somit kein auszugleichender Eingriff.

# **II. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 06.07.2006 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens BO 51 „Ziegelhütterweg / Postgasse“ die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Verfahren wird auf Grundlage § 13 a BauGB als „beschleunigtes Verfahren“ durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung, Sicherung von Arbeitsplätzen und Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben zur medizinischen und sonstigen Versorgung der Bevölkerung wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.07.2008 bis einschließlich 04.08.2008. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 04.08.2008 gegeben.

Alle im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden anschließend durch die Stadtverordnetenversammlung beraten und behandelt. Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Festsetzung zum Schutz der Kastanien präzisiert sowie eine Fläche für Nebenanlagen dem baulichen Bestand angepasst. Ergänzende Hinweise zum Planvollzug wurden auf Anregung in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Der Bebauungsplan konnte als Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen am 02.10.2008 als Satzung beschlossen werden und erlangte durch öffentliche Bekanntmachung am 15.10.2008 Rechtskraft.

## **Textliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 51 „Ziegelhütterweg / Postgasse“ überein.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „MI - Mischgebiet“ festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen und
3. Vergnügungsstätten

sind hier grundsätzlich unzulässig.

Die zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Gebiet vorhandenen Bebauung und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Kriterium des Einfügens).

Für die auf den Grundstücken Nr. 1143 und 1144 zulässige rückwärtige Bebauung in einem Abstand über 15 m zur Darmstädter Straße wird bestimmt, dass deren Traufwand- und Firsthöhe mindestens um je 1,50 m unter der entsprechenden Gebäudehöhe der Bebauung an der Darmstädter Straße bleiben muss und nicht die Höhen von 5,50 m (Traufwandhöhe) und 9,50 m (Firsthöhe) überschreitet (Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahnmitte der Darmstädter Straße, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte).

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

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, Hausgruppen (Reihenhäuser) werden jedoch ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. In der Fläche für Nebenanlagen mit Kennzeichnung "nur Zufahrt" sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Für Garagen gilt ein Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Darmstädter Straße.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

### **4. Maßnahmen zum Schutz der Kastanien auf Flurstück Nr. 1144, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die im Plan als "Fläche für Nebenanlagen" mit der Kennzeichnung "nur Zufahrt" festgesetzte Fläche darf nicht mit Pflaster oder Asphalt befestigt werden. Die Zufahrt ist als Kiesweg herzustellen. Das Gelände darf zur Herstellung der Zufahrt nur unmittelbar in der Zufahrtsfläche und nicht tiefer als 20 cm abgegraben werden. Die Auskoffnung ist im Bereich der Bäume (Kronentraufe) in Handaushub vorzunehmen. Schadstellen an Wurzeln sind sofort fachgerecht zu versorgen. Im Bereich der Zufahrt sind auf der Sohle der Auskoffnung Drainrohre zur Wurzelraumbelüftung zu verlegen.

### **5. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sofern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben durch den Erhalt von Gehölzen unzumutbar erschwert werden, können die Gehölze gerodet oder wenn möglich verpflanzt werden. Dies gilt nicht für die im Plan zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Kastanien. Nur bei mangelnder Standfestigkeit oder zu befürchtendem Astwurf können die Kastanien durch einen Fachmann zurück geschnitten oder, falls aus Gründen mangelnder Baum-Gesundheit nicht mehr möglich, auch gefällt werden. Gefällte Kastanien sind innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle durch Neupflanzungen zu ersetzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

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

**Es wird darauf hingewiesen, dass der Plangeltungsbereich Bestandteil einer dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist. Veränderungen der äußeren Gestaltung von Gebäuden sowie Neubauten sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Die Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen ersetzt nicht das erforderliche Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde.**

Für die Hauptdächer der Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Zwischenformen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° a. T. zulässig. Weitere Dachformen können im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zugelassen werden, sofern das Stadtbild und die denkmalgeschützte Gesamtanlage hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen gelten für die Ausrichtung des Hauptdaches. Für deutlich untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zweelhäuser oder Gauben können Abweichungen zugelassen werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Spitzgaube, Schleppgaube) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

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

Hinweis: Bei der Errichtung von Einfriedungen oder deren Veränderung ist eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich im Übrigen nach Hessischer Bauordnung (HBO) bzw. Hessischem Nachbarrechtsgesetz.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung z.B. als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Die im Plan als "Fläche für Nebenanlagen" mit der Kennzeichnung "nur Zufahrt" festgesetzte Fläche darf nicht mit Pflaster oder Asphalt befestigt werden. Die Zufahrt ist als Kiesweg herzustellen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, insbesondere Flächenbefestigungen jeglicher Art mit Ausnahme der Einfriedung zur Darmstädter Straße unzulässig.

### **4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Auf die entsprechenden Regelungen und Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes wird verwiesen.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles und unterliegt denkmalrechtlichen Bestimmungen. Eine frühzeitige Abstimmung baulicher Maßnahmen (ggf. auf Grundlage von Skizzen) mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen. Dies gilt auch bei Beseitigung baulicher Anlagen.

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. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser**

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

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

## **3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

## **4. Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen klassifizierten Straße (B3) und ist durch Verkehrslärm belastet. Eine Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die von der Straße abgewandte Gebäudeseite wird empfohlen. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.