

Textliche Festsetzungen

(Juni 2012)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 02 „Baugebiet West II“ - 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 02 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baugebiet West II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 02 „Baugebiet West II“.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 6 BauNVO)

Innerhalb des Teilbereiches A (A1 bis A4) wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Folgende, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Der Teilbereich B wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Für die Bereiche A und B gilt:

Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen zu einer gewerblichen Hauptnutzung im Sinne § 14 BauNVO zulässig. Werbeanlagen sind im Übrigen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone kann im Teilbereich A2 bei einem Umbau oder einer Sanierung der in diesem Teilbereich bestehenden Gebäude ausnahmsweise bis zur bereits bestehenden Gebäudehöhe zzgl. 0,30 m (für verbesserte Wärmedämmung) überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen des Geltungsbereiches, in denen Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen zugelassen werden können, werden wie folgt festgesetzt:

Stellplätze sind entlang der „Lorscher Straße“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise kann ein Stellplatz je Wohngebäude im Vorgartenbereich zugelassen werden. In den übrigen Planbereichen können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) sind entlang der „Lorscher Straße“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den übrigen Planbereichen können die entsprechenden Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich B sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.).

Auf befestigten Grundstücksfreiflächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung aus nachzuweisenden rechtlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

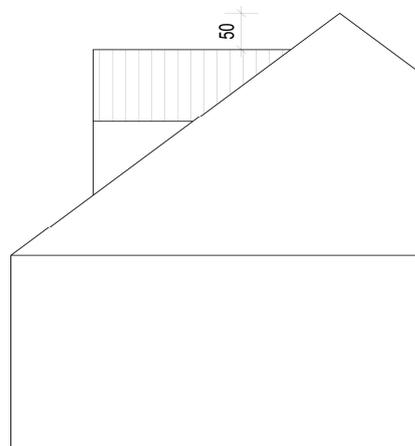
Bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich sind für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten und im Rahmen der Baueingabeplanung nachzuweisen und bei der Bauausführung zu gewährleisten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen (und Carports) ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen dürfen nicht den oberen Gebäudeabschluss (First, Attika) überschreiten.

Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 10 % der Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 6,00 m² je Werbeanlage betragen.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbungen mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Mehrfachwerbung für den gleichen Sichtbereich sowie Leuchtschilder (Transparente). Die Anbringung von „Skybeamern“ oder die Beleuchtung mit grellfarbigem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

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

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. 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. Bodendenkmäler

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 der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Bodenschutz, Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)

Innerhalb des Planbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen), zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

6. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten, klassifizierten Straße (B 47). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

7. Löschwasserversorgung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

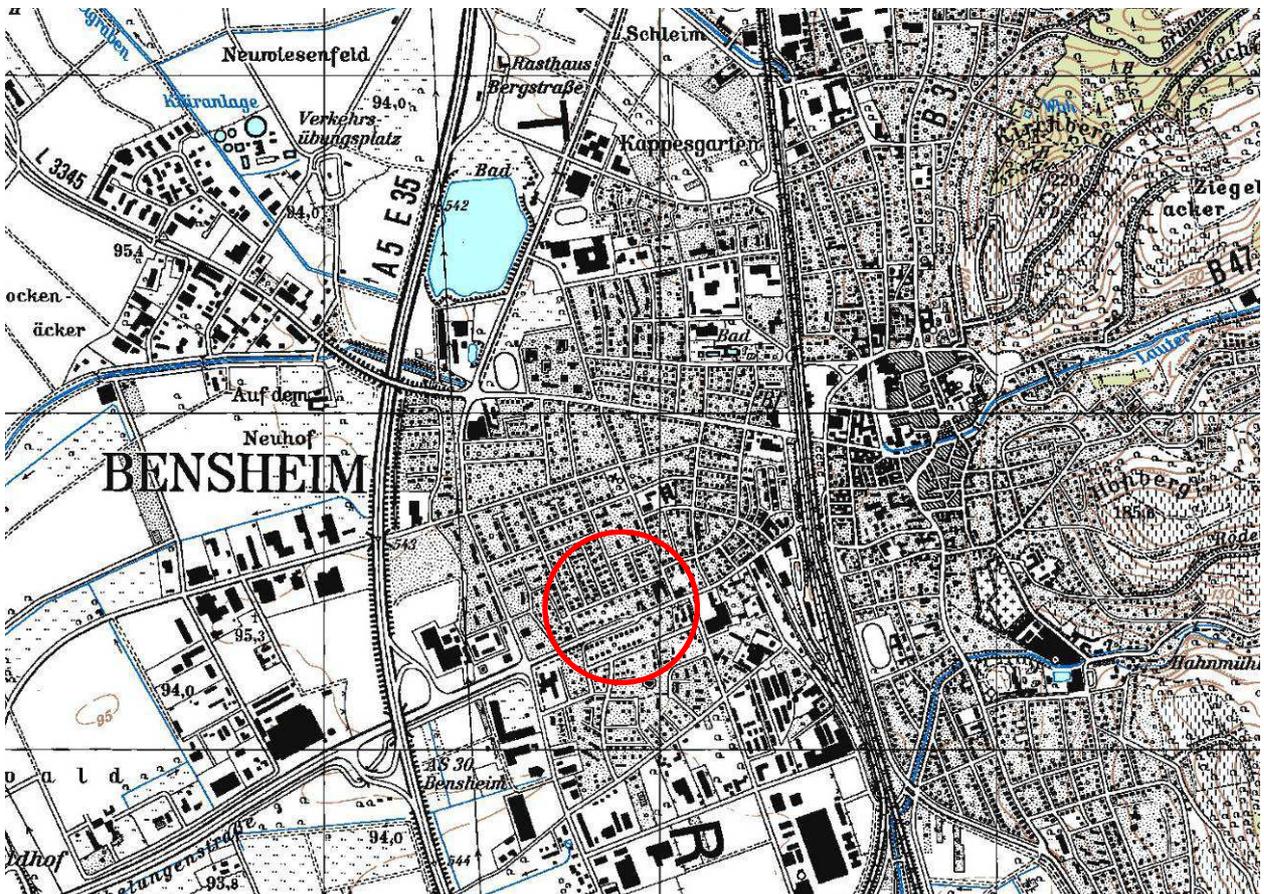
8. Bauverbotszone an Bundesstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) an Bundesstraßen außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bis zur Kante des geplanten Bauvorhabens nicht errichtet werden dürfen (siehe Planeintrag). Abweichend hiervon kann für die Errichtung von Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 02 „Baugebiet West II“ - 2. Änderung in Bensheim



Begründung

Juni 2012

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
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 der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Denkmalschutz	8
I.1.8	Bodenschutz / Altlasten	9
I.1.9	Immissionsschutz	9
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
I.2.2	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	10
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
I.2.4	Gestalterische Festsetzungen	12
I.2.5	Stellplätze	12
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
II.	Belange von Natur und Umwelt	13
III.	Planverfahren und Abwägung	13

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Gebiet nördlich der „Wormser Straße“ (B 47) bildet den westlichen Stadteingang von Bensheim und nimmt somit eine wichtige städtebauliche Funktion als positive Visitenkarte für die Stadt ein. Entsprechend sorgsam soll mit diesem Bereich umgegangen und dieser weiter entwickelt werden.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße und der damit verbundenen Werbewirksamkeit der Grundstücke entlang der „Wormser Straße“ kommt es bei der Stadt Bensheim verstärkt zu Anfragen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung des seit dem 01.07.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 02 „Baugebiet West II“ soll das Ortsbild als positiver Stadteingang und Stadtausgang vor großformatigen, freistehenden Werbeflächen für Fremdwerbung geschützt und somit die Grundlage für eine positive Weiterentwicklung des Orts- und Straßenbildes geschaffen werden.

In diesem Sinne sollen künftig freistehende Werbeflächen nur noch an der Stätte der Leistung zulässig sein, um somit das Ortsbild städtebaulich durch Fremdwerbung nicht zu belasten und abzuwerten.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Bensheim, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangebiet zwischen der „Wormser Straße“ und der „Lorscher Straße“, den rechtskräftigen Bebauungsplan an das aktuelle Planungsrecht anzupassen. Es sollen mit der vorliegenden Änderungsplanung bauliche Erweiterungen des Bestands im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugelassen werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich zwischen der „Tannbergstraße“ im Osten, der „Wormser Straße“ im Süden, der „Volkerstraße“ im Westen sowie der „Lorscher Straße“ im Norden und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 337/2, Nr. 338/1, Nr. 338/4, Nr. 338/5, Nr. 339/1, Nr. 340/1, Nr. 340/2, Nr. 342/2, Nr. 342/3, Nr. 342/6, Nr. 342/7, Nr. 344/4, Nr. 344/5, Nr. 345/2, Nr. 345/4, Nr. 345/5, Nr. 494/10, Nr. 495/5 (teilweise), Nr. 700/2 (teilweise), Nr. 748/2 (teilweise), Nr. 749/2 (teilweise), Nr. 762/1, Nr. 762/2, Nr. 762/3, Nr. 762/4, Nr. 763/1, Nr. 764/1, Nr. 764/2, Nr. 765/1, Nr. 766, Nr. 767, Nr. 768, Nr. 769, Nr. 770, Nr. 771/1, Nr. 772/1, Nr. 773, Nr. 774, Nr. 775, Nr. 776/1, Nr. 777/1, Nr. 777/2, Nr. 778/1, Nr. 779/1, Nr. 779/2, Nr. 780/1, Nr. 781, Nr. 781/1 (teilweise) und Nr. 782.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 2,48 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

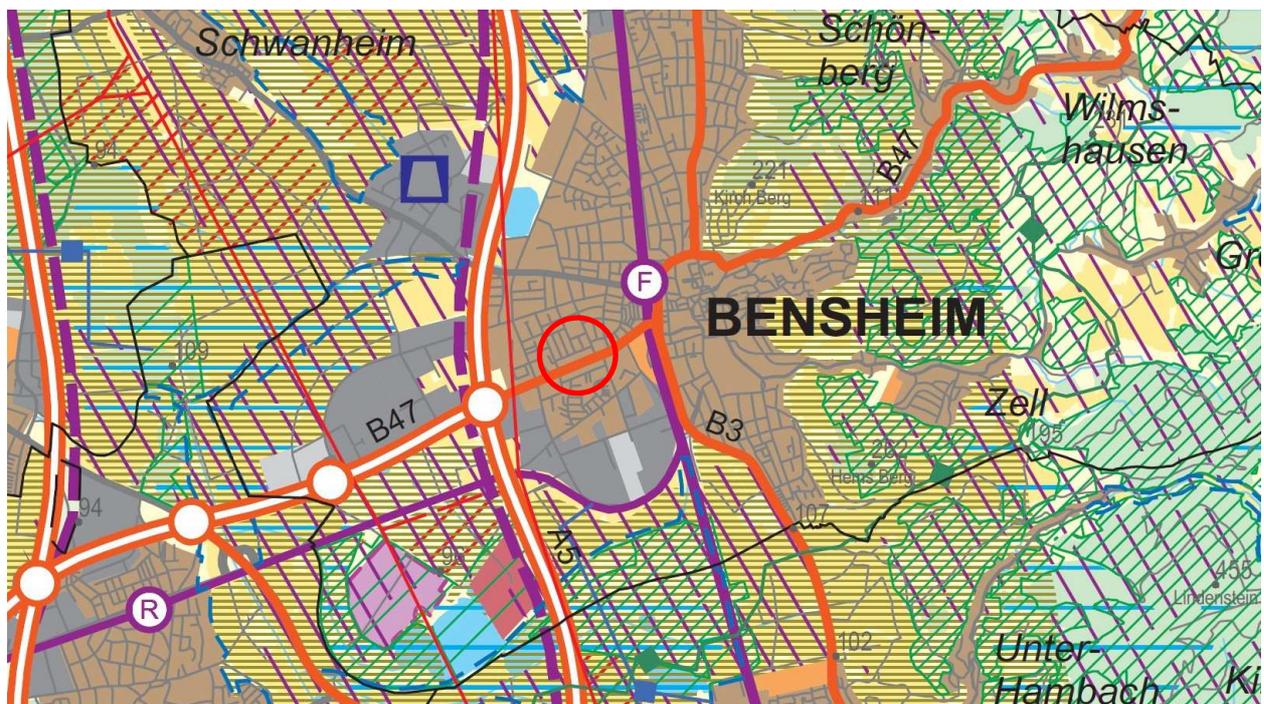


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebiets als „Wohnbauflächen - Bestand“ sowie als „gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich im Bereich einer Richtfunktrasse.

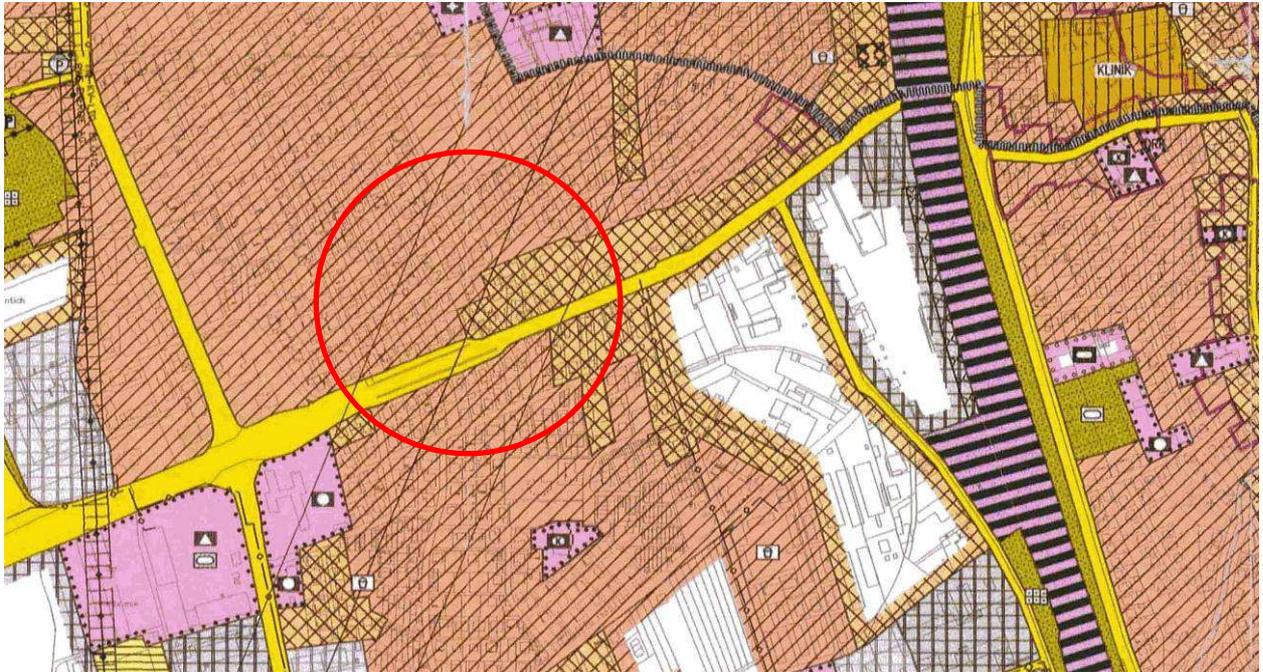


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Der Bebauungsplan BW 02 „Baugebiet West II“ ist seit dem 01.07.1968 rechtskräftig und setzt als Nutzungsart in der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches zwei Bereiche als „Mischgebiet - MI“ und einen Bereich als „Dorfgebiet - MD“ fest. Die westliche Hälfte des Geltungsbereiches ist als „Reines Wohngebiet - WR“ festgesetzt.

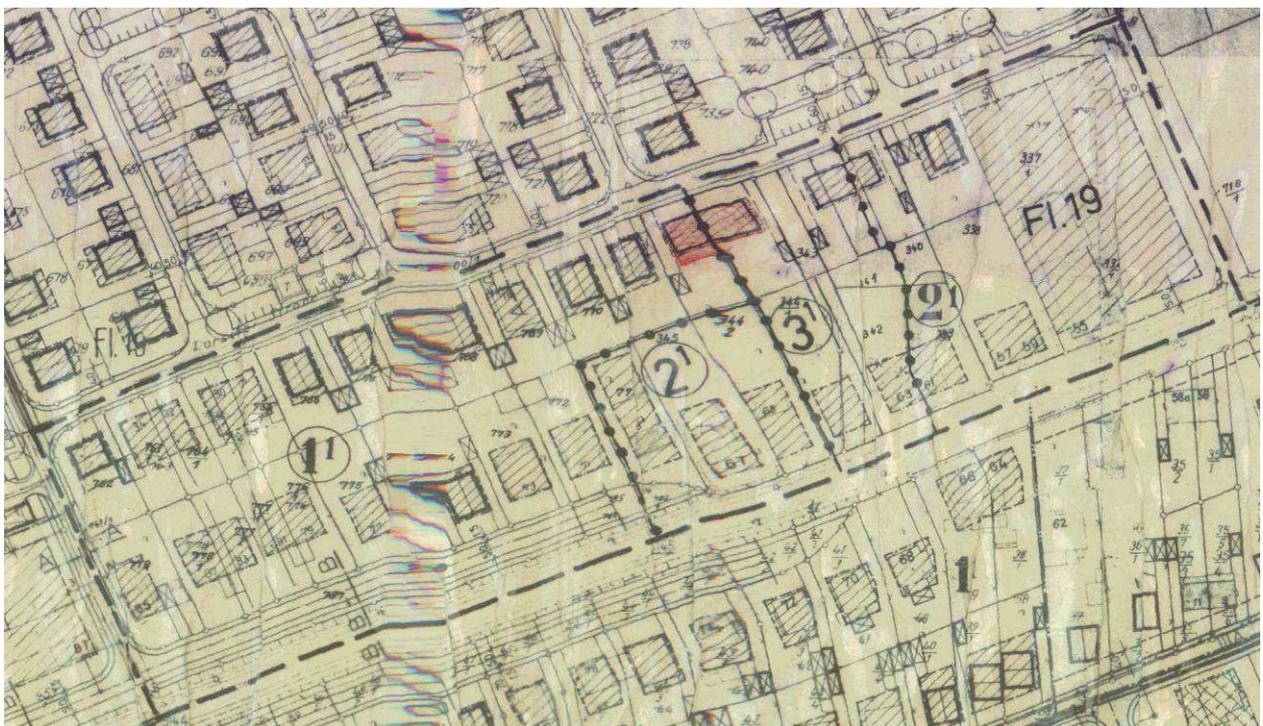


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BW 02 „Baugebiet West II“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 02 (rechtskräftig seit dem 29.02.1992) überplante das Grundstück an der Ecke „Lorscher Straße / Volkerstraße“. Hier wurde bereits die Nutzungsart vom „Reinen Wohngebiet - WR“ in ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ geändert. Des Weiteren wurde in diesem Bereich die Errichtung einer Hausgruppe zugelassen.

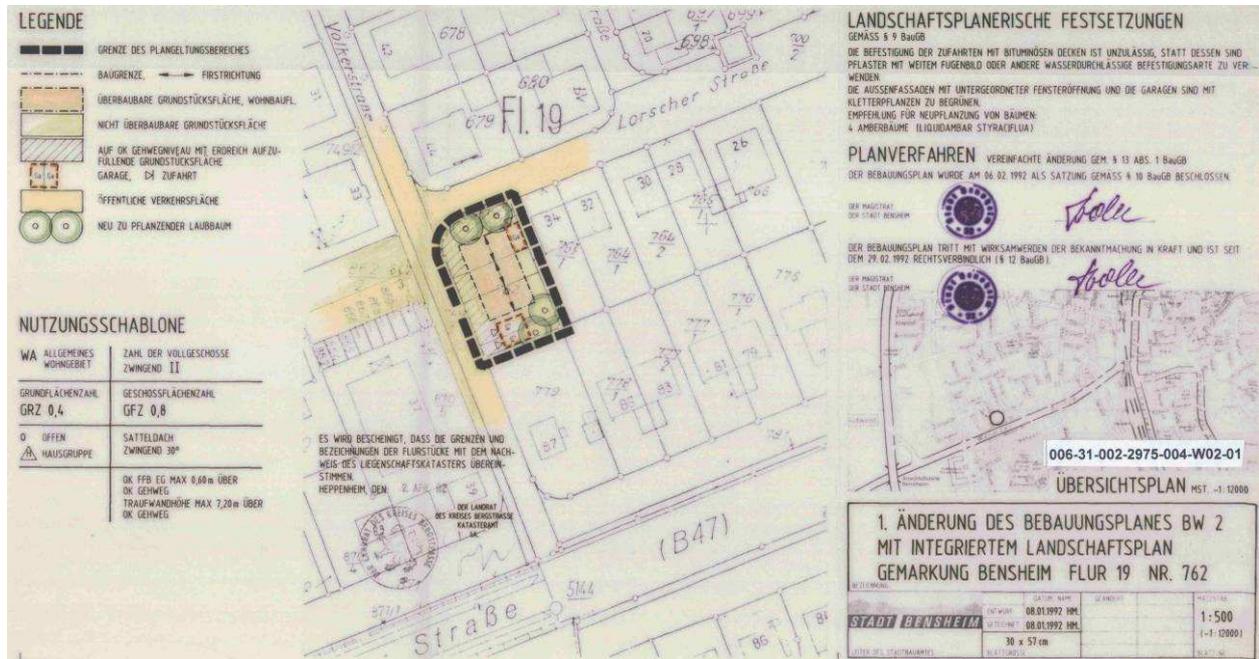


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 02 „Baugebiet West II“

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden der rechtskräftige Bebauungsplan BW 02 „Baugebiet West II“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 02 überplant und ersetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen. Die Vorgaben des Regionalplanes werden eingehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim zwischen der „Wormser Straße“ (B 47) und der „Lorscher Straße“.

Innerhalb des Plangebietes sowie den angrenzenden Bereichen ist eine vergleichsweise homogene Baustruktur vorhanden. Es überwiegen freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten. Insbesondere in der „Lorscher Straße“ wird eine klar gegliederte Struktur durch Einhaltung der im Ursprungsplan festgesetzten Baulinie deutlich.

Im Osten des Gebietes befindet sich eine alteingesessene Bensheimer Firma, die Herrenhüte und Mützen herstellt und international vertreibt. Angrenzend ist im Mischgebiet ein Einzelhandelsgeschäft angesiedelt.

Die deutlich dominierende Dachform der Bestandsbebauung und auch der umgebenden Bauung ist das Satteldach.

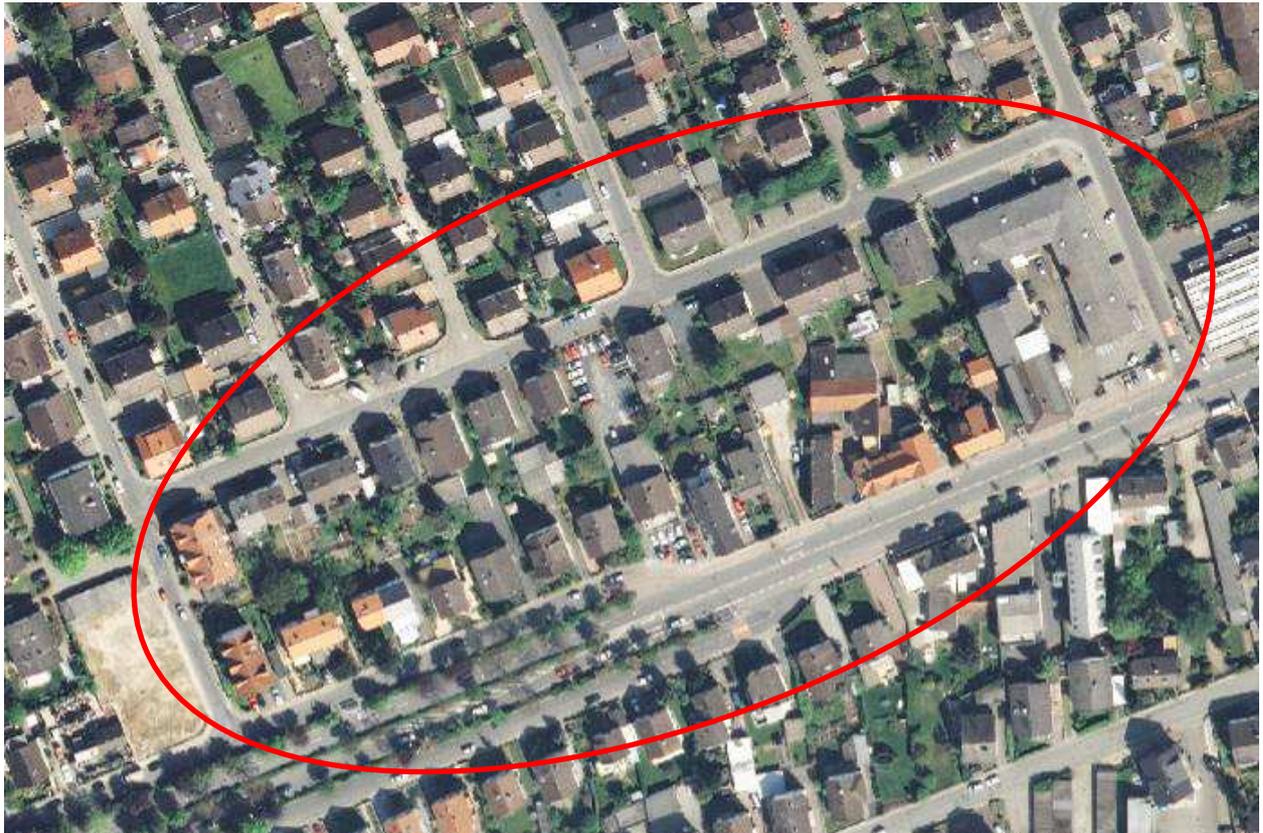


Abbildung 6: Luftbild des Planbereiches (rot umrandet) und der Umgebung

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Eine Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Unter Berücksichtigung des bisherigen Bestandes wird der Trinkwasserverbrauch durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zunehmen. Die Stadt Bensheim wird durch das Versorgungsunternehmen GGEW beliefert, über das ein ausreichendes Trinkwasserangebot gewährleistet ist.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG)

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzonen oder sonstigen Schutzgebieten. Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des HWG.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist hiernach für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen der Stadt Bensheim angeschlossen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Grundwassermessstellen sind nicht betroffen.

I.1.6.8 Grundwasserstand

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Bauherren bzw. dessen Architekten sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen, sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereichs und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen oder Gebäude.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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 der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.8 Bodenschutz / Altlasten

Zum Planbereich liegen der Stadt keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Für das Plangebiet wird daher derzeit kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die Eingriffe in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezeretat 41.5), zu informieren.

I.1.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer vielbefahrenen und somit lärmbelasteten Bundesstraße (B 47). Es sind im Bereich des Plangebietes aber keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich. Daher sind bei Neubauten und / oder bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von einzuhalten und im Rahmen der Baueingabeplanung nachzuweisen und bei der Bauausführung zu gewährleisten.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich A (A1 bis A4) des Geltungsbereiches wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Nutzung entlang der „Wormser Straße“ in diesem Bereich.

Das bestehende Lebensmittelgeschäft im Plangebiet genießt als Einzelhandelsnutzung im Rahmen der erteilten Baugenehmigung für die Nutzungsdauer des Gebäudes und somit zunächst zeitlich unbegrenzt Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz gilt auch für einen eventuellen Rechtsnachfolger im Rahmen der Bestimmungen der Baugenehmigung. Es ist nicht beabsichtigt und aus Gründen der verkehrstechnischen Standortbedingungen ohne begleitende verkehrstechnische Maßnahmen auch nicht möglich, die verkehrsintensive Einzelhandelsnutzung an diesem Standort zu erweitern. Insofern ist es durchaus beabsichtigt, den Bestandsschutz auf die heute bestehende bzw. genehmigte Ausprägung des Einzelhandels zu beschränken. Bei Zerstörung der Bausubstanz soll am Standort keine weitere Einzelhandelsnutzung über die Versorgung des unmittelbaren Gebiets hinaus zulässig sein.

Insbesondere im Hinblick auf die von der Stadt Bensheim geplanten Verlagerung und Optimierung vorhandener Einzelhandelsnutzungen auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Es sollen durch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer jedoch nur soweit eingeschränkt werden, wie dies aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll erachtet wird. Daher wird festgesetzt, dass, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt, der Versorgung des Gebietes dienende Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) ebenso wie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Insbesondere mit den zwei in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen Tankstellen, wird von der Stadt Bensheim keine weitere Tankstelle in diesem Bereich gewünscht, da die Zu- und Ausfahrtsituation aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und wegen des im westlichen Bereich der Wormser Straße bestehenden baulichen Mittelstreifens für verkehrsentensive Vorhaben wie Tankstellen nur schwierig darstellbar ist.

Der westliche Teilbereich B wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bestimmt. Einige ggf. störende Nutzungen aus den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen werden hier ausgeschlossen. Hierdurch werden die Anforderungen an die Wohnqualität des Plangebiets gewährleistet und gleichzeitig die bislang gültigen Festsetzungen eines „WR - Reinen Wohngebietes“ gelockert.

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Vorgaben nach § 17 BauNVO getroffen. Mit einer GRZ/GFZ von 0,4/0,8 besteht in den Teilbereichen A4 und B noch Potential für eine maßvolle Nachverdichtung. Im Mischgebiet A1 bis A3 wird mit GRZ/GFZ von 0,6/1,2 die Obergrenze der zulässigen baulichen Dichte für Mischgebiete festgesetzt. Hierdurch soll der bestehenden Bebauung Rechnung getragen und eine bauliche Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung auf dem überwiegend gewerblich genutzten Grundstück ermöglicht werden.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Bestandssituation festgesetzt.

Die zulässigen Höhen der Gebäude werden ebenfalls begrenzt, wobei sich die Festsetzungen an den Bestandshöhen orientieren. Im Bereich A2 wird eine Höhe festgesetzt, die unter der Bestandshöhe des dort befindlichen Gebäudes liegt. Bei einem Abbruch der Gebäude auf diesem Grundstück wäre dann nur noch eine niedrigere Bebauung entsprechend der Teilbereiche A1 und A3 im Sinne eines harmonischen Stadtbilds zulässig. Falls das bestehende viergeschossige Gebäude allerdings umgebaut oder saniert werden soll, ist der Bestandsschutz vor allem bei Maßnahmen zur energetischen Sanierung nicht ausreichend, so dass zu den Höhenfestsetzungen in diesem Teilbereich Ausnahmen zugelassen werden können, die zur Bestandshöhe noch eine zusätzliche Dämmstärke von bis zu 30 cm zulassen.

1.2.2 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer zwingenden Einzel- und Doppelhausbebauung im gesamten Geltungsbereich wird aufgehoben. Im Mischgebiet gelten die Regelungen für offene Bauweise, abweichend hiervon sind im Teilbereich A1 bis A3 Baukörper auch über 50,0 m zulässig. In den Teilbereichen A4 und B gelten die Regelungen für offene Bauweise zur Sicherung der bestehenden aufgelockerten kleinteiligen Siedlungsstruktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden wie bisher durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie sind aber entsprechend dem heutigen Bestand großzügig festgesetzt, um bei eventuellen späteren Grundstücksverkäufen oder -neuaufteilungen entsprechend flexibel reagieren zu können. Einige Gebäude liegen dennoch mit Teilflächen oder Gebäudeteilen außerhalb der Bauflächen. Diese Gebäudeteile haben auch weiterhin Bestandsschutz.

Die Festsetzung einer Baulinie entlang der „Lorscher Straße“ wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um die hier vorhandene klare Bauflucht der bestehenden Gebäude auch für künftige Bauvorhaben zu sichern. Aus diesem Grund werden in der Vorgartenzone auch nur ausnahmsweise und in beschränktem Maße Stellplätze zugelassen und somit die Begrünung der Vorgartenzone bewahrt. Ferner soll durch die Festsetzung des Bauflächen mit einer gleichmäßigen Tiefe eine weitestgehend begrünte Gartenzone sichergestellt werden.

Die Zahl der Wohnungen wird im Teilbereich B auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Durch diese Festsetzungen soll die Wohndichte im Sinne der Wohnqualität begrenzt werden.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Auf befestigten Grundstücksfreiflächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird. Hierdurch werden die Auswirkungen weiterer Bebauung auf den Wasserkreislauf minimiert. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung aus nachzuweisenden rechtlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Unzulässig ist ebenfalls aus Gründen des Artenschutzes das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, wobei auch bei entsprechenden Pflegemaßnahmen die Belange des Artenschutzes (Vogelbrut) zu beachten sind. Darüber hinaus gilt für den Erhalt von Gehölzen die städtische Baumschutzsatzung.

I.2.4 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 35° festgesetzt. Dieser Wert für die maximale zulässige Dachneigung wurde aus den tatsächlich vorhandenen Gebäudekubaturen sowie dem Ursprungsplan abgeleitet. Als Dachform wird für die Bereiche A4 und B das Satteldach als typische Dachform des Plangebiets zugelassen. In den Teilbereichen A1 bis A3 werden zudem Flachdächer als zulässig festgesetzt, da sich dieser Bereich schon aufgrund der Größe der Grundstücksfläche von der übrigen Plangebietsfläche deutlich abgrenzt und ggf. an markanter Stelle auch mit einer Flachdachform ein besonderer eigener Gebietscharakter erzielt werden kann.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus ortstypischen Farbtönen (Ziegelrot oder grau bis schwarz) gewählt werden. Aus Gestaltungsgründen aber auch zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen.

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

Aufgrund der hohen Werbewirksamkeit der Grundstücke entlang der „Wormser Straße“ kommt es hier verstärkt zu Anfragen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Das Stadtbild soll vor großformatigen, freistehenden Werbeflächen für Fremdwerbung geschützt und somit die Grundlage für eine positive Weiterentwicklung des Orts- und Straßenbildes geschaffen werden. In diesem Sinne wird festgesetzt, dass künftig Werbeanlagen nur als Nebenanlagen zu einer gewerblichen Hauptnutzung zulässig sind, um somit das Ortsbild städtebaulich durch Fremdwerbung nicht zu belasten und abzuwerten. Werbeanlagen sind im Übrigen unzulässig.

I.2.5 Stellplätze

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen.

Die Flächen des Geltungsbereichs, in denen Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen im Rahmen der Ermessensentscheidung der Bauaufsicht nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden können, werden wie folgt eingeschränkt.

Stellplätze können entlang der „Lorscher Straße“ nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zugelassen werden. Ausnahmsweise kann hier ein Stellplatz je Wohngebäude im Vorgartenbereich zugelassen werden. Durch diese Festsetzungen soll die vorhandene klare Bauflucht der bestehenden Gebäude gesichert und somit die Begrünung der Vorgartenzone bewahrt werden. In den übrigen Planbereichen können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) können entlang der „Lorscher Straße“ innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden. Hierdurch sollen zusammenhängende Freibereiche in der Gartenzone der Grundstücke gesichert werden. In den übrigen Planbereichen können die entsprechenden Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Grundstücksneuordnungen können über Teilungsvermessungen vorgenommen werden.

II. Belange von Natur und Umwelt

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und der festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet ausschließlich positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren nach bisherigem planungsrechtlichen Zustand (§ 34 BauGB) der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 12.03.2009 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes BW 02 „Baugebiet West II“ - 2. Änderung in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². 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 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 förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 28.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012. Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.12.2011 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 30.01.2012 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu einer Änderung der Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes sowie einer nachrichtlichen Darstellung der Bauverbotszone an der „Wormser Straße“ (B 47).

Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 28.06.2012 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan BW 02 „Baugebiet West II“ - 2. Änderung in Bensheim, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.