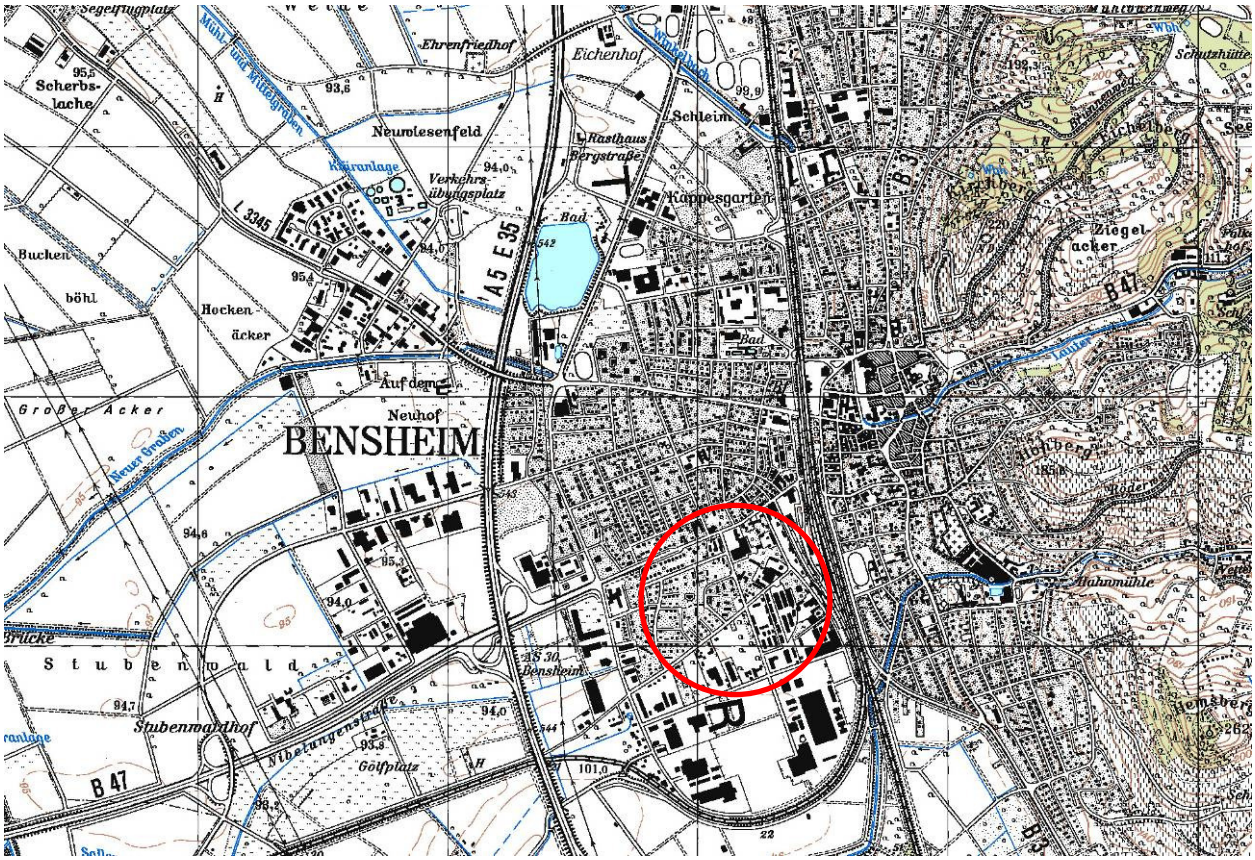
Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BW5-12

Stadt Bensheim

12. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“



Begründung

November 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Situation und 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 5
I.1.5 Altlasten 5
I.1.6 Denkmalschutz 5
I.1.7 Erschließungsanlagen 5
I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 6
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
I.2.2 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen 6
I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 6
I.2.4 Sonstige Festsetzungen 8
I.3 Ver- und Entsorgung 8
I.3.1 Bodenordnende Maßnahmen 9
II. Belange von Natur und Landschaft 9
III. Planverfahren und Abwägung 9

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und ersetzt werden.

Anlass für die Planung ist die Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers bezüglich des Neubaus von drei Wohnhäusern auf dem Grundstück „Moselstraße 31“ nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Gärtnereinutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Grundstück „gärtnerisch genutzte Fläche“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft gewinnt die Umnutzung solcher Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Bebauung und angemessene Nachverdichtung des Siedlungsbereiches Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² 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 in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Eine Eigennutzung der Bauplätze durch die Familie der Grundstückseigentümer ist vorgesehen. Dem privaten Interesse zur Bebauung mit Wohnhäusern stehen keine erkennbaren öffentlichen Interessen entgegen.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 513/2, Nr. 529/2 (teilweise) und Nr. 530/16 (teilweise).

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden in das Plangebiet einbezogen, damit durch Festsetzung aller „Mindestfestsetzungen“ - auch der Verkehrsfläche - die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Das Plangebiet hat hiernach eine Gesamtgröße von ca. 3.250 m².

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) als „Siedlungsbereich - Bestand“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt, obwohl es vormals im Rahmen einer Erwerbsgärtnerei genutzt wurde.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar. Weiter liegt der Planbereich außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“ (Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Az. V/3-61d04/01 vom 30.04.1970). In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan wiederholt geändert.

Die sechste Bebauungsplanänderung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 16.06.1982 rechtskräftig und bildet die Grundlage für die vorliegende Änderungsplanung. Weiterhin betrafen auch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem den aktuellen Geltungsbereich der 12. Bebauungsplanänderung. Die Festsetzungen der vorgenannten Ursprungsplanung einschließlich der 2., 3. und 6. Änderung werden innerhalb des vorliegenden Plangebietes durch die neu getroffenen Festsetzungen vollständig ersetzt.

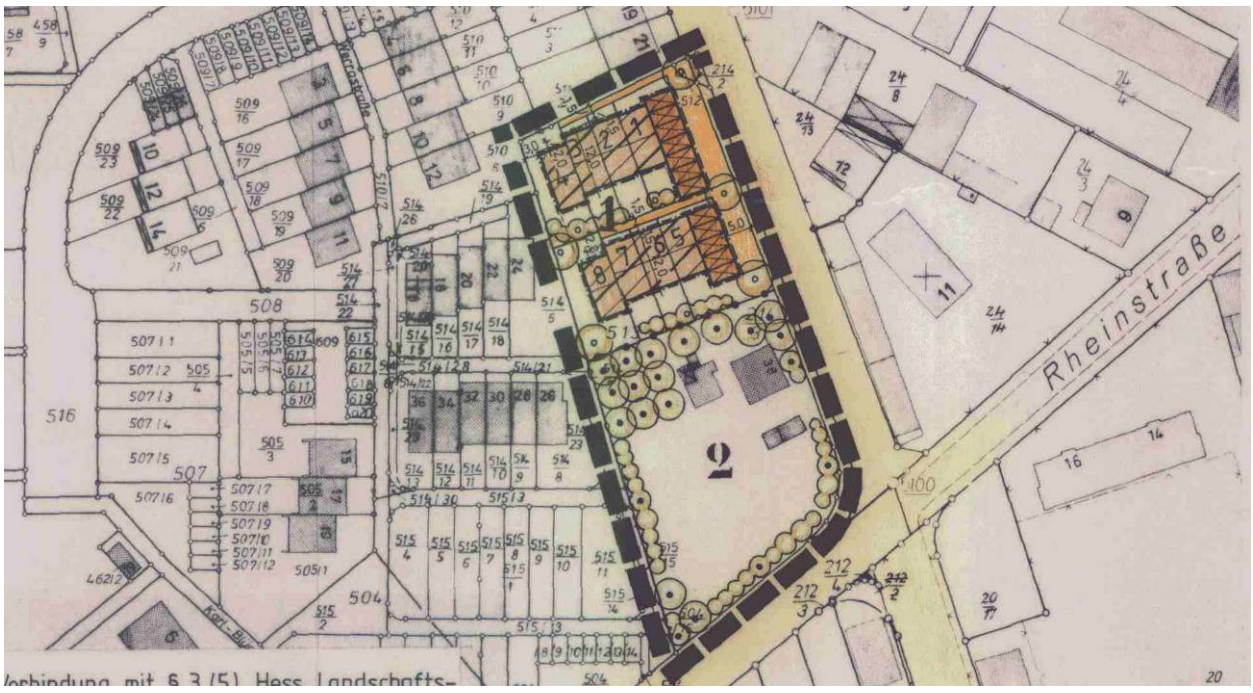


Bild 1: Auszug der 6. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim. Westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend stehen überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser aus den siebziger und achtziger Jahren. Südlich benachbart befinden sich neue freistehende, ebenfalls zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. In Gegenlage des Grundstückes „Moselstraße 31“ befindet sich ein drei- bzw. viergeschossiges Mehrfamilienhaus. Die deutlich dominierende Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach. Aber auch Walmdächer können als weitere Dachformen zugelassen werden.

I.1.5 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Stadt keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, Altflächen oder Altlasten vor. Aufgrund der Vornutzung als „gärtnerisch genutzte Flächen“ sind Verunreinigungen oder Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.1.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.7 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Straßen „Rheinstraße“ und „Moselstraße“ gewährleistet. Der noch nicht bebaute Teil des überplanten Grundstückes ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt.

Durch die voraussichtlich drei zusätzlichen Bauplätze wird ein geringfügiger zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Neue Hausanschlüsse sind zu Lasten der künftigen Bauherren herzustellen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der 12. Bebauungsplanänderung orientieren sich grundsätzlich an der bestehenden umgebenen Bebauung, um eine gute Integration der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO in einem WA als Ausnahme zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt ist, zusätzlich ist im Rahmen der Höhenfestsetzungen auch das Dachgeschoss ausbaubar, wobei es jedoch kein weiteres Vollgeschoss nach HBO werden darf.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile werden zugelassen.

I.2.2 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baufenster werden jedoch dem konkreten Bauwunsch der Eigentümer folgend nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zugelassen. Somit bleibt die bauliche Dichte hinter der Umgebungsbebauung zurück. Die entsprechenden Festsetzungen sollen Mehrfamilien- und Reihen- sowie Doppelhäuser und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Der rechtskräftige, bestehende Bebauungsplan setzte keine Höhen im überplanten Bereich fest. Mit der vorliegenden Planung soll mit der Begrenzung der Firsthöhe auf 11,00 m über Straßenhöhe, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte eine eindeutige Regelung erfolgen. Zusätzlich wird eine Traufwandhöhe von maximal 6,50 m über Bezugshöhe festgesetzt.

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.

Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch Festsetzung zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen gesichert. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt, auf die im Planteil nochmals hingewiesen wird.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert. Aus Gründen der Minimierung der Eingriffe in den Wasserkreislauf wird die Niederschlagswassernutzung und Versickerung festgesetzt.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden spiegelnde und glänzende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der intensiven gärtnerischen Nutzung und Pflege ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird nicht gesehen.

Bild 2: Aktueller Bewuchs des Plangebietes mit Darstellung der befestigten Flächen

Aufgrund einer örtlichen Bestandsaufnahme wurden die drei oben dargestellten Eiben an der westlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich als zu erhaltend festgesetzt. Der übrige Gehölzbestand betrifft im Wesentlichen Thuja-Hecken und ausgewachsene Thuja in Einzelstellung, der in der Bestandsdarstellung als „Strukturreicher Hausgarten“ dargestellt und nicht erhaltenswert ist. Die bestehende Fichte kann aufgrund der Lage innerhalb des geplanten Baufensters nicht erhalten werden und ist entsprechend durch eine Ausgleichspflanzung zu kompensieren. Für die Neubepflanzung ist im Bebauungsplan eine standortgerechte Artenliste enthalten.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Diese sollen das Einfügen in den Ortsbereich gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 20° bis 35° festgesetzt. Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Zeltdächer als Sonderform des Walmdaches sind ebenfalls zulässig. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Es wird keine Firstrichtung vorgegeben, da die benachbarten Gebäude bereits unterschiedliche Firstrichtungen aufweisen. Eine Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung durch Solaranlagen wird jedoch empfohlen.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten.

Nach Hessischer Bauordnung ist ohne Nachbarzustimmung die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen an einer Nachbargrenze zulässig. Der Bebauungsplan lässt entsprechende Nebenanlagen teilweise an mehr als einer (geplanten) Nachbargrenze zu. Hier besteht die Möglichkeit der Auswahl der in Anspruch genommenen Grenze im Sinne einer flexiblen Planungsvorgabe bzw. die planungsrechtliche Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen an mehr als einer Nachbargrenze bei Zustimmung durch den oder die anderen Nachbarn.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Neue Hausanschlüsse sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Stadt keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder Versickerung zur Grundwasserneubildung bestimmt.

I.3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich von Bensheim keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Da es sich bisher im Wesentlichen um private Grünflächen handelt, die nicht öffentlich nutzbar sind, gehen der Allgemeinheit infolge der Bebauung keine Erholungsflächen verloren.

Es wird auf die Regelungen der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim hingewiesen. Aufgrund einer örtlichen Bestandsaufnahme wurden drei Eiben an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auch planungsrechtlich als zu erhaltend festgesetzt. Der übrige Gehölzbestand betrifft im Wesentlichen Thuja-Hecken und ausgewachsene Thuja in Einzelstellung und ist nicht erhaltenswert. Für die Neubepflanzung ist im Bebauungsplan eine standortgerechte Artenliste enthalten.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen, der zulässigen Grundfläche, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

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

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 02.07.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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 liegen hier 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 Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich 20.08.2009 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.07.2009 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 20.08.2009 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Dies führte zur Ergänzung der Begründung um einen Bestandsplan des Bewuchses, der Festsetzung der Dachneigung für einen Bereich von 20° bis 35° a.T. (alte Teilung) sowie zu verschiedenen redaktionellen Änderungen.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“, bestehend aus Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 12.11.2009 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 20.11.2009 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

(November 2009)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes BW 5 einschließlich der 2., 3. und 6. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „Bensheim - West V“.

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. § 3 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die befestigten Flächen für Anlagen nach § 12 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

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

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Je Gebäude darf die Überschreitung von Baugrenzen auch in der Summe der Einzelbreiten das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

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

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.
Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen und innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Für die Pflanzungen sind Gehölze der unten stehenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

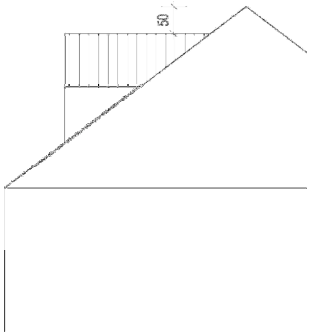
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1. Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige, rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln 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).



1.2. Abstellplätze für Müllsammelbehältnisse

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)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.
Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

Einfriedungen sind an Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird im Übrigen hingewiesen.

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

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen) als zusammenhängende Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist für die Brauchwassernutzung / Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist als Ausnahme nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

D. Hinweise

1. 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.

2. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

3. 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

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 Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Der Bemessungsgrundwasserstand zur Planung von Bauwerksabdichtungen und Versickerungseinrichtungen ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen.

Infolge von Grundwasserschwankungen sind ggf. auch Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes möglich. 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.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

5. Baumschutzsatzung

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