

## **Textliche Festsetzungen**

(März 2011)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes BW 12 „Wohnbebauung zwischen Vogelsbergstraße, Gartenstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes BW 12 „Wohnbebauung zwischen Vogelsbergstraße, Gartenstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes BW 12.

### **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)**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

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

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Es gelten die Regelungen für offene Bauweise, wobei die maximal zulässige Baukörperlänge abweichend auf 25,00 m begrenzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. bis zu 2,00 m Tiefe überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Je Gebäude darf die Überschreitung von Baugrenzen in der Summe der Einzelbreiten das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

#### **4. 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)**

Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Carports mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Garagen sind, mit Ausnahme von Carports, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte Gehölze, z.B. Gehölze der unten stehenden Liste, (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Bäume können im Zuge der Freianlagenplanung hinsichtlich der Standorte um bis zu 2,00 m verschoben werden.

##### Laubbäume 1. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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 mindestens 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			

## **6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

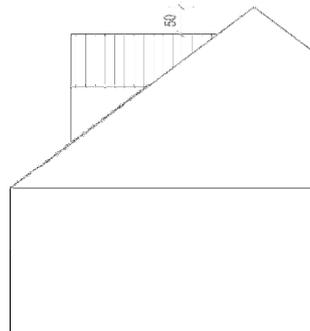
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen nach Festsetzung A.5. zu ersetzen.

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

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 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. Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sowie Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig und mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen. Geeignete standortgerechte Sträucher für die Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken sind aus nachfolgender Liste auszuwählen.

### 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		

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

### **3. Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

### **4. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen) als zusammenhängende Garten- / Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **C. Hinweise**

### **1. Baumschutzsatzung**

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

### **2. Schutz von Gehölzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. 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, Abteilung 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).

### **6. 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.

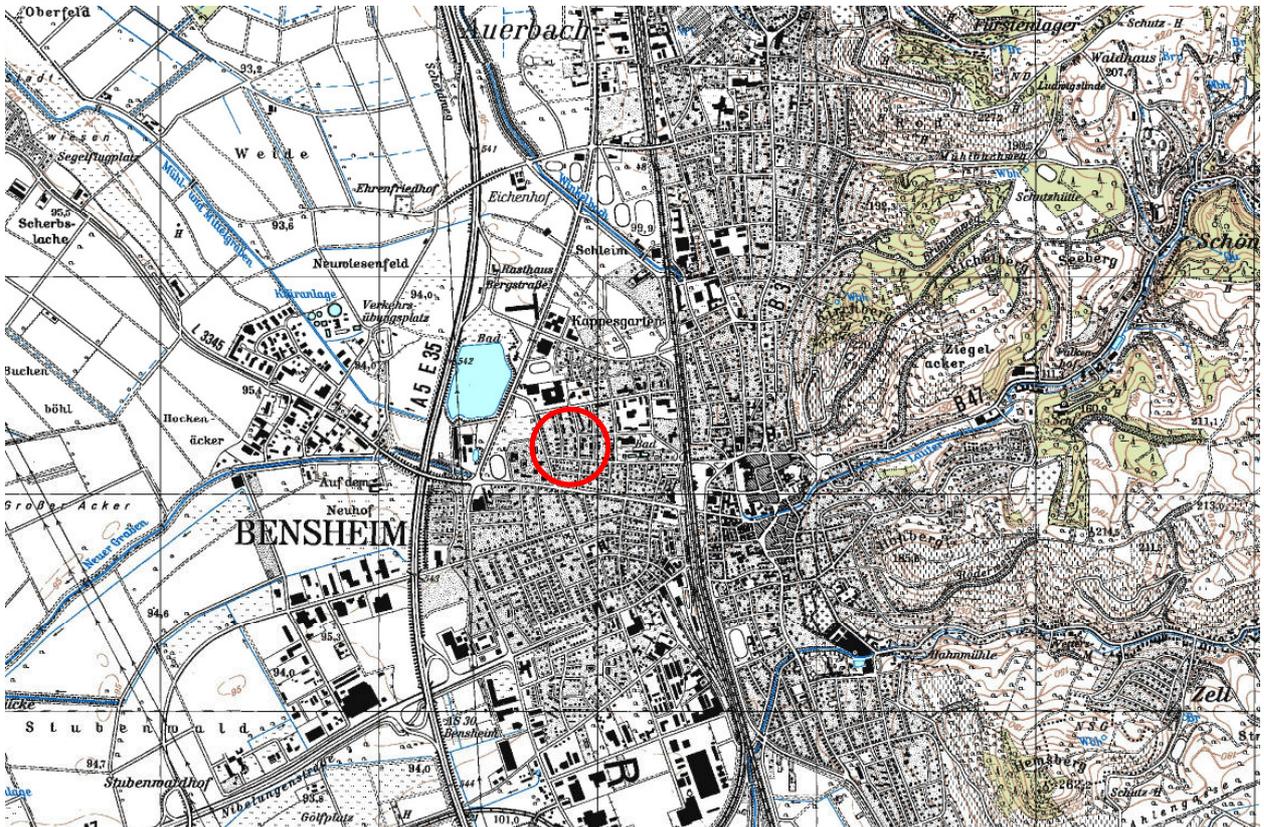
## **7. Niederschlagswassernutzung / -versickerung**

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt 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.



## Stadt Bensheim

# 7. Änderung des Bebauungsplanes BW 12 „Wohnbebauung zwischen Vogelsbergstraße, Gartenstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße“ in Bensheim



## Begründung

März 2011

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	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Denkmalschutz	7
I.1.7	Bodenschutz / Altlasten	7
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
I.2.4	Gestalterische Festsetzungen	9
I.2.5	Stellplätze	10
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	10
II.	Belange von Natur und Umwelt	10
III.	Planverfahren und Abwägung	11

Anlage: Baumbestandsplan (Bestandsaufnahme vom Februar 2010)

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Anlass für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Neubebauung zwischen der „Freiherr-vom-Stein-Straße“ und der „Vogelsbergstraße“ durch die Wohnbau Bergstraße EG.



Abbildung 1: Baukonzept

Die Wohnbau Bergstraße EG möchte die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser abbrechen und durch Gebäude ersetzen, die den heutigen Wohnstandards entsprechen. Die bestehenden Gebäude genügen bei Weitem nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und weisen auch nicht mehr zeitgemäße Wohnungsgrundrisse auf. Das neue Baukonzept sieht die Errichtung von sechs anstelle der bisherigen sieben Mehrfamilienhäuser vor, die in ihrer Lage und Ausrichtung optimiert sind und deren Gebäudehöhen sich entsprechend der Umgebungsbebauung von Süden nach Norden steigern. Alle neu geplanten Gebäude sollen in Richtung Süden oder Westen orientiert werden, um eine gute Belichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu erreichen.

Die mit der Realisierung des Baukonzeptes verbundene geordnete städtebauliche Entwicklung ist nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans nicht möglich. Der alte Bebauungsplan setzt Stellplätze und eine Zufahrt im Inneren des Plangebiets fest, bei deren Realisierung die Wohnqualität sowie die Durchgrünung des Plangebiets nicht gewährleistet wären. Der Bebauungsplan ist daher zu ändern.

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 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 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.

### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 34/1, Nr. 390/3, Nr. 390/19 (teilweise), Nr. 391/19, Nr. 391/20, Nr. 391/21, Nr. 391/22 (teilweise), Nr. 391/23, Nr. 391/24 und Nr. 502/2 (teilweise).

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 1,01 ha. Die Größe des Wohnbaugrundstückes beträgt knapp 0,73 ha.

### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

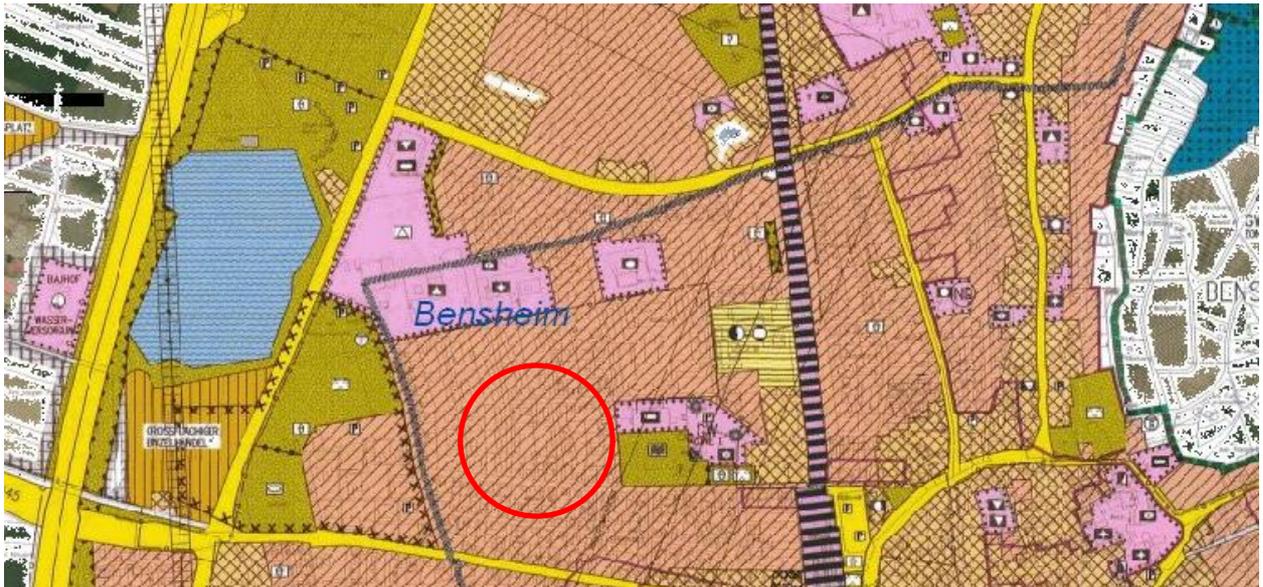


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Die vorliegende Änderungsplanung entspricht den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans Südhessen und dem Flächennutzungsplan der Stadt und erfüllt insofern das entsprechende Anpassungsgebot in Bezug auf die Ziele der Regional- und Landesplanung sowie das Entwicklungsgebot in Bezug auf den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

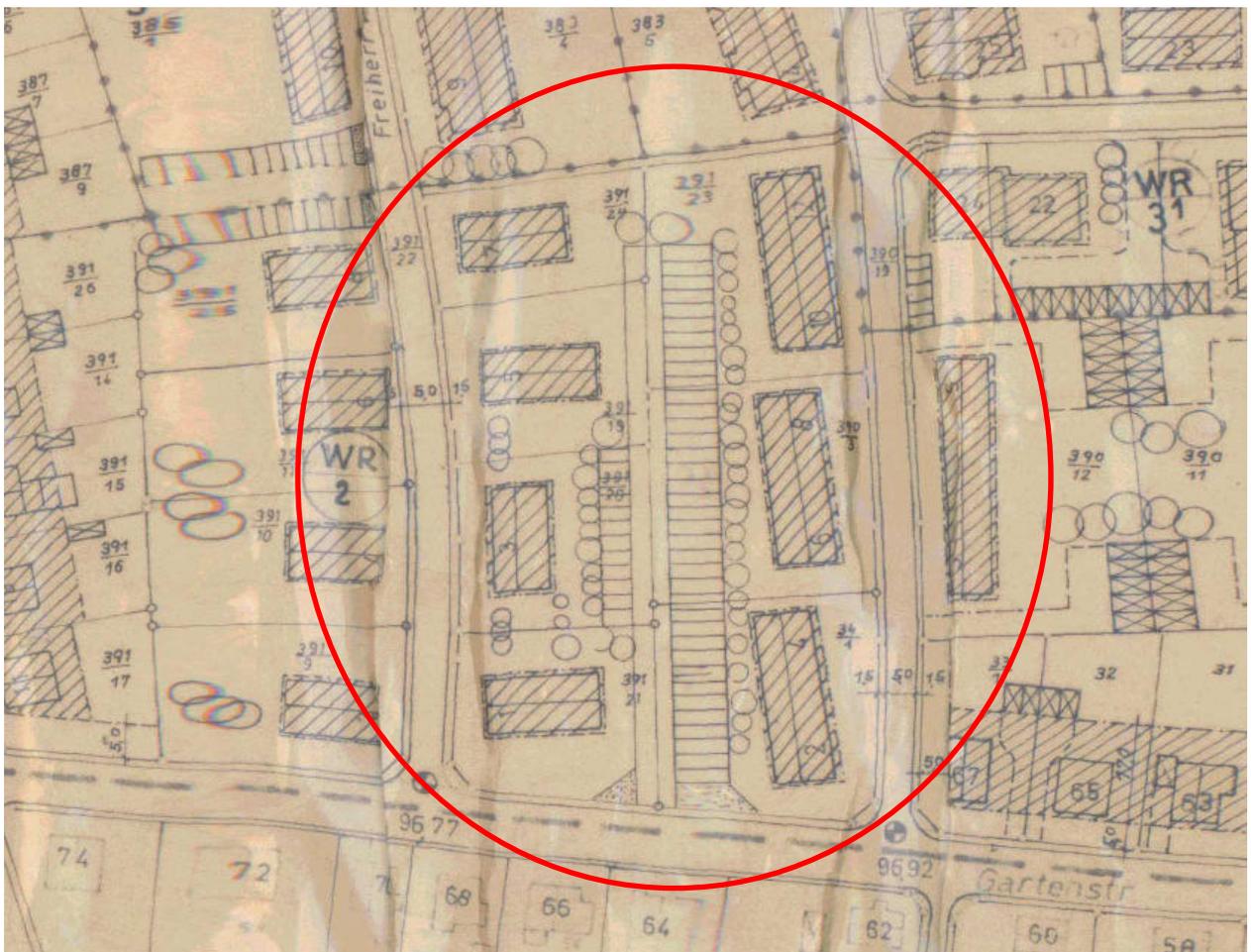


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BW 12 in Bensheim

Für das von der 7. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Gebiet gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 12. Der vorliegende Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplans BW 12 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes BW 12, der in Bezug auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets nicht mehr anwendbar ist.

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 Wasserschutz-zonen oder sonstigen Schutzgebieten.

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

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim.

Im Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Eifelstraße überwiegen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Vollgeschossen. Innerhalb des Plangebietes bestehen Mehrfamilienhäuser aus den sechziger Jahren mit zwei Vollgeschossen und Satteldach, wobei das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Das Kellergeschoss ist als Sockelgeschoss ausgebildet. Die Sockelhöhe beträgt bei den sechs verbliebenen Bestandsgebäuden (eines wurde bereits abgebrochen) in etwa zwischen 0,60 m und 1,00 m.

Südlich der Gartenstraße stehen überwiegend freistehende, zweigeschossige Einzelhäuser aus den siebziger und achtziger Jahren. Die deutlich dominierende Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach.

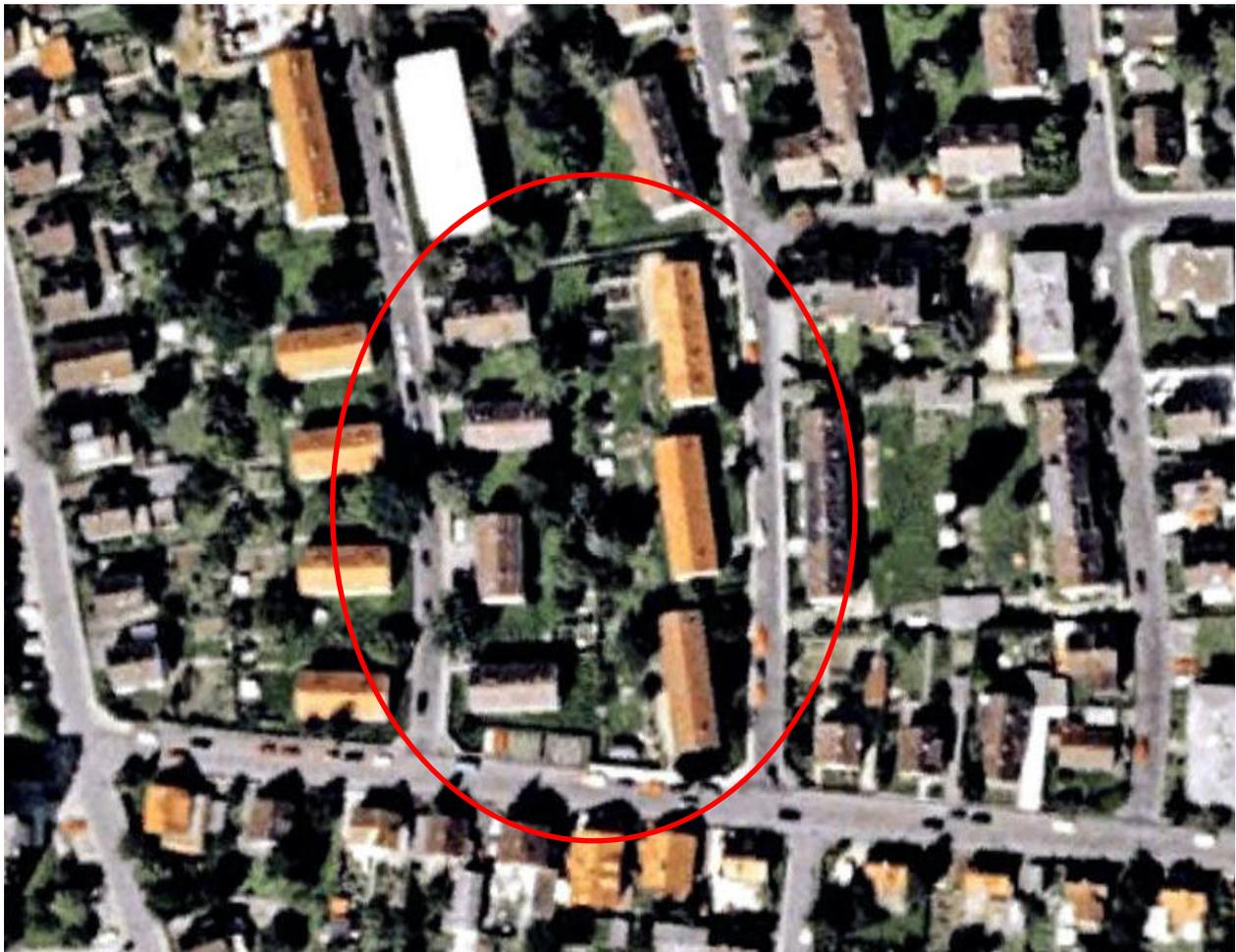


Abbildung 4: Luftbild des Planbereiches (rot umrandet) und der Umgebung

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die umliegenden Straßen (Vogelsbergstraße, Gartenstraße und die Freiherr-vom-Stein-Straße) gewährleistet. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Durch die geplante Neubebauung wird kein wesentlicher zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt. Mit der Planung ist jedoch eine vollständige Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbunden. Bislang sind auf den Wohngrundstücken mit Ausnahme der Stellplatzreihe an der Gartenstraße keine privaten Stellplätze vorhanden. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Zufahrt in Gebietsmitte mit daran anschließenden Stellplätzen wurde nicht realisiert. Die Pkw der Anlieger bestehen Parkmöglichkeiten daher im Wesentlichen im öffentlichen Straßenraum. Mit der Neuplanung werden ausreichende Flächen zur Unterbringung der Kfz auf den Wohngrundstücken ausgewiesen.

Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Die Trinkwasserversorgung ist über das GGEW als örtlichem Versorgungsunternehmen bzw. den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost als Trinkwasserlieferanten sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet.

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

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Die neuen Hausanschlüsse sind zu Lasten des Bauherrn herzustellen.

### **I.1.6 Denkmalschutz**

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 Bodenschutz / Altlasten**

Zum Planbereich liegen der Stadt keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft durch das Regierungspräsidium Darmstadt für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Für das Plangebiet wird aufgrund der ausschließlich wohnbaulichen Vornutzung 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 (Dezernat 41.5), zu informieren.

## **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**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ bestimmt. Hierdurch werden die Anforderungen an die Wohnqualität des Plangebiets und die Wohnruhe gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Nach § 17 BauNVO wäre eine GRZ bis zu 0,4 zulässig. Diese Obergrenze der baulichen Dichte wird aus Gründen der Sicherung einer guten Durchgrünung des Gebietes und eine damit verbundenen hohe Wohnqualität nicht ausgeschöpft.

Nach den Bestimmungen in § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf die GRZ anzurechnen, die durch entsprechende baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Um trotz der vorliegend festgesetzten geringen GRZ ausreichend Flächen für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Im Teilbereich A wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und im Teilbereich B von 13,50 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die geplanten Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen. Zur Gartenstraße wird mit dem Bereich A eine Zweigeschossigkeit bestimmt, die zwischen den nördlich angrenzenden höheren Gebäuden und der südlich der Gartenstraße bestehenden kleinteiligen zweigeschossigen Bebauung vermittelt.

### **I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt. Es gelten die Regelungen für offene Bauweise, wobei die maximal zulässige Baukörperlänge abweichend auf 25 m begrenzt wird. Hierdurch werden Baukörperlängen entsprechend dem vorliegenden Bauungskonzept gewährleistet, auch wenn das östliche Baufenster aus Gründen einer gewissen Flexibilität der Planung durchgehend über drei Baukörper hinweg festgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden wie bisher durch Baugrenzen festgelegt. Hierbei erfolgt die Festsetzung von drei Einzelbaufenstern im westlichen Planteil entsprechend der vorliegenden konkreten Gebäudeplanung. Im östlichen Bereich kann die genaue Lage der dort vorgesehenen drei Gebäude durch eine durchgehende Baufläche variabel gehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann ausnahmsweise nach § 23 BauNVO in geringem Umfang zugelassen werden. Der Bebauungsplan schränkt diese Möglichkeit der Überschreitung auf eine Tiefe von maximal 2,00 m bei einer maximalen Breite von 5,00 m ein. Weiterhin wird eine maximal zulässige Gesamtbreite mehrerer Überschreitungen je Gebäude auf 10,00 m festgesetzt. Hierdurch soll ein „Aufweichen“ der Baugrenzen durch mehrere einzelne Überschreitungen im Rahmen der Möglichkeiten nach § 23 BauNVO ausgeschlossen 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.

Die erforderliche Durchgrünung der Bauflächen wird durch Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

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

Die größeren und stadtbildprägenden vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus gilt für den Erhalt von Gehölzen die städtische Baumschutzsatzung.

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

### **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 30° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

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.

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

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig und mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die entsprechende Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Straßenraumqualität der angrenzenden öffentlichen Straßen.

### **I.2.5 Stellplätze**

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

Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze werden entsprechende Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Außerhalb dieser Flächen bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports unzulässig. Geschlossene Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch werden große zusammenhängende Freibereiche in der Gartenzone der Grundstücke gewährleistet.

Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsplanung innerhalb dieser Flächen.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen des Planbereiches ist erforderlich und kann zu gegebener Zeit durch Teilungsvermessung erfolgen. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt, weshalb auch keine Umlegung erforderlich wird.

## **II. Belange von Natur und Umwelt**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes und der festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet keine wesentlichen nachteiligen 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 der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 18.03.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes BW 12 „Wohnbebauung zwischen Vogelsbergstraße, Gartenstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

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 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 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 hierbei in der Zeit vom 22.11.2010 bis einschließlich 22.12.2010. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.11.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 22.12.2010 gegeben.

Alle im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise wurden durch die Stadtverordnetenversammlung bewertet und ein Beschluss über die Berücksichtigung der Einwendungen gefasst.

Die in den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und der Kreisverwaltung vorgebrachten Hinweise und Einwendungen wurden in der Planung berücksichtigt. Weitere Einwendungen gingen nicht ein. Neben ergänzenden Ausführungen der Begründung hinsichtlich der Auskunft des Regierungspräsidiums zu Altstandorten (Fehlanzeige) wurden einige formale Klarstellungen eingearbeitet und als Änderung die zunächst ausgeschlossene Anrechnung von Stellplätzen auf die Grundflächenzahl auf Einwendungen der Kreisverwaltung in eine Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geändert. Weitere inhaltliche Änderungen ergaben sich nicht.

Die Planung konnte in entsprechend ergänzter und konkretisierter Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2011 als Satzung beschlossen werden und wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses rechtskräftig. Sie ersetzt seither alle vormals für das Plangebiet geltenden bauplanungsrechtlichen Aussagen.

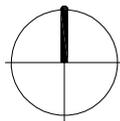


## Baumbestand

1	Fichte	Kr.-Ø = 8,00 m StU = 1,10 m
2	Fichte	Kr.-Ø = 8,00 m StU = 1,55 m
3	Fichte	Kr.-Ø = 9,00 m StU = 1,65 m
4	Ahorn	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 0,80 m
5	Kastanie	Kr.-Ø = 11,00 m StU = 2,30 m
6	Fichte	Kr.-Ø = 11,00 m StU = 2,10 m
7	Walnuss	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 0,95 m
8	Fichte	Kr.-Ø = 10,00 m StU = 1,90 m
9	Kastanie	Kr.-Ø = 12,00 m StU = 2,00 m
10	Kirsche	Kr.-Ø = 4,00 m StU = 0,55 m
11	Ahorn	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 0,95 m
12	Laubbaum (unbestimmt)	Kr.-Ø = 14,00 m StU = 2,00 m
13	Korken- zieherweide	Kr.-Ø = 3,00 m StU = 0,35 m + StU = 0,35 m
14	Fichte	Kr.-Ø = 12,00 m StU = 2,35 m
15	Kirsche	Kr.-Ø = 7,00 m StU = 0,95 m + StU = 0,70 m
16	Zierkirsche	Kr.-Ø = 5,00 m StU = 1,20 m
17	Walnuss	Kr.-Ø = 5,00 m StU = 0,45 m
18	Kastanie	Kr.-Ø = 5,00 m StU = 1,05 m
19	Birne	Kr.-Ø = 1,50 m StU = 0,20 m

## Legende

	Laubbaum Bestand
	Nadelbaum Bestand
	Private Grünflächen, teilweise gärtnerisch genutzt
	Versiegelte Flächen, hier: Öffentliche Verkehrsflächen
	Versiegelte Flächen, hier: Private Verkehrsflächen
	Dachflächen, unbegrünt
	Geltungsbereich B-Plan



## Stadt Bensheim

7. Änderung des Bebauungsplanes BW 12  
"Wohnbebauung zwischen Vogelsbergstraße,  
Gartenstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße"

### Baumbestand

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	56.002
Datum:	Februar 2010	Plan-Nr.:	bes_1000_A4
gez.:	AG	geäd.:	-

### SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2lp.de  
http://www.s2lp.de