

Textliche Festsetzungen

(Juni 2010)

Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“.

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. § 4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein „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 Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Für Garagen und Carports ist die maximale Gebäudehöhe abweichend hiervon auf 5,00 m über Bezugshöhe begrenzt.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung dargestellte Bezugspunkt 11 mit einer Höhe von 98,40 mÜNN.

Die befestigten Flächen für Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, 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 3,50 m sind und in der Summe nicht mehr als ¼ der Baukörperlänge beträgt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten mit mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

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

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

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb des an die Beinengutstraße angrenzenden Grundstücksbereiches sind mit einem maximalen Abstand von 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie mindestens zwei Laubbaum-Hochstämme (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Für Einfriedungen mit Hecken sind Sträucher der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Im Übrigen wird die Verwendung der nachfolgenden Gehölze für Pflanzmaßnahmen empfohlen.

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

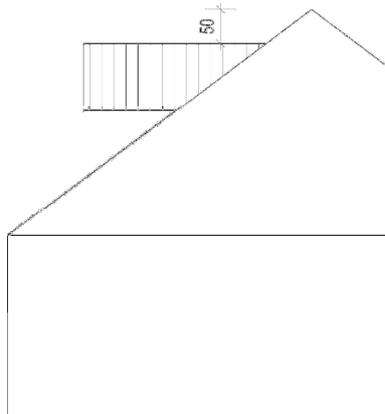
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Die Firstrichtung der Hauptdachflächen ist, wie im Plan zeichnerisch bestimmt, sowohl straßenparallel als auch senkrecht zur Straßenachse zulässig.

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszubilden. Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben 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 nachfolgende 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)

Einfriedungen sind an Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

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. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen), zu mindestens 70 % als zusammenhängende Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

C. 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 schädlichen 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. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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).

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.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (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 Ingenieurbüros 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.

6. 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.

7. Immissionsschutz

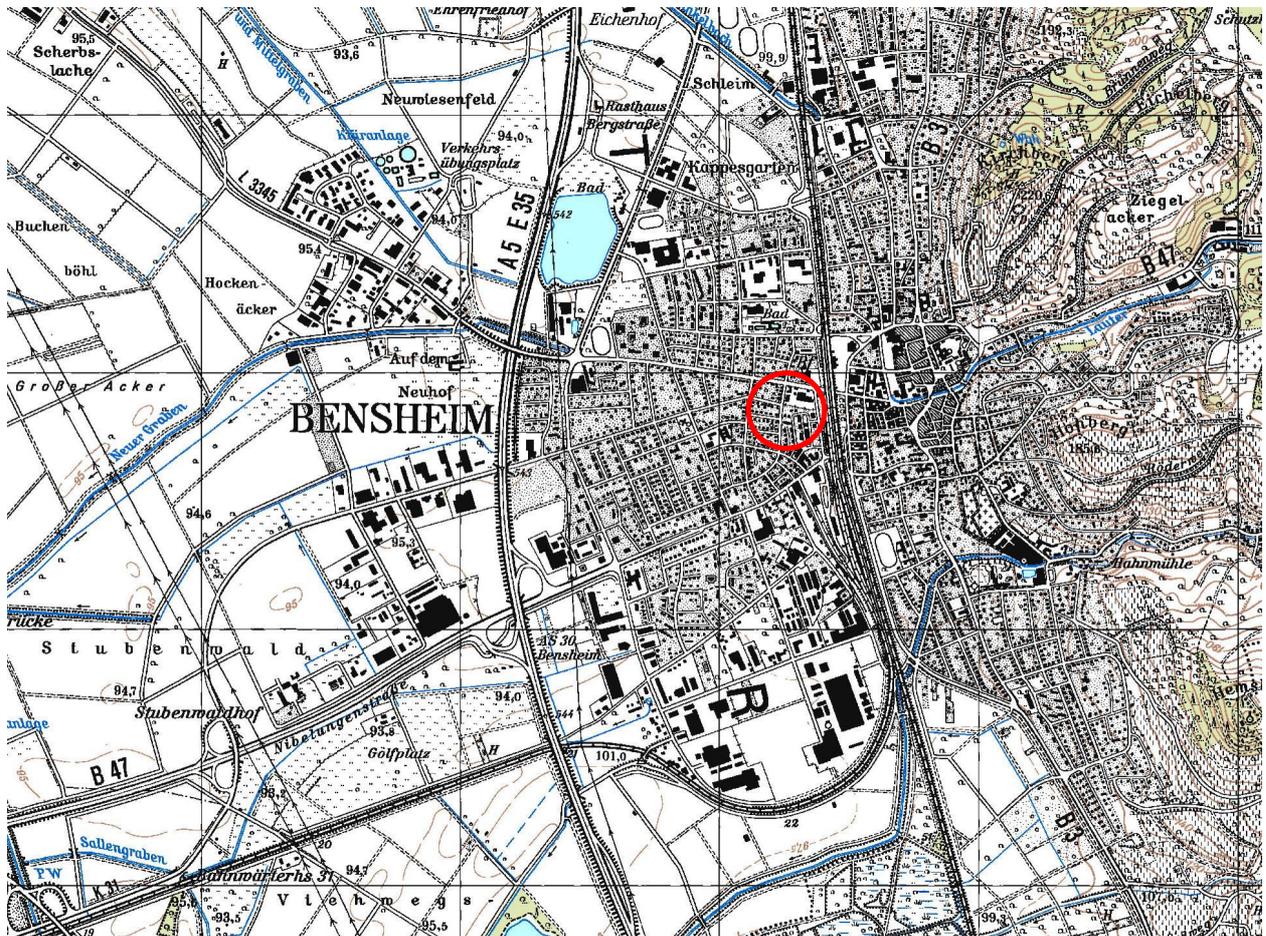
Das Plangebiet liegt in der Nähe einer klassifizierten Straße und in der Nähe eines Verteilungszentrums der Deutschen Post AG.

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, die Deutsche Post AG oder die Stadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Südseite) anzuordnen.



Stadt Bensheim

4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“



Begründung

Juni 2010

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	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Altlasten	8
I.1.7	Denkmalschutz	9
I.1.8	Immissionsschutz	9
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen	10
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	11
I.3	Ver- und Entsorgung	12
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Belange von Natur und Landschaft	13
III.	Planverfahren und Abwägung	14

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 28 „Kreuzergelände“. 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 eines Wohnhauses auf dem Grundstück „Beinengutstraße 10“. Auf diesem Grundstück besteht bereits im rückwärtigen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus, welches sich in Familienbesitz des Antragstellers befindet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der vordere Grundstücksteil als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ bzw. als „Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ festgesetzt, wurde aber bislang als private Gartenfläche genutzt. Das ursprüngliche Grundstück Nr. 253/2 soll entsprechend geteilt werden. 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 Nutzung 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 des neuen Bauplatzes durch die Familie des Grundstückseigentümers ist vorgesehen. Dem privaten Interesse zur Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus stehen keine erkennbaren öffentlichen Interessen entgegen.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 2, Flurstücke Nr. 253/2 und Nr. 304 (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. 1.290 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist sowohl im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) als auch im Entwurf 2009 des Regionalplanes Südhessen, die beide im Maßstab 1:100.000 vorliegen, als „Siedlungsbereich - Bestand“ dargestellt.

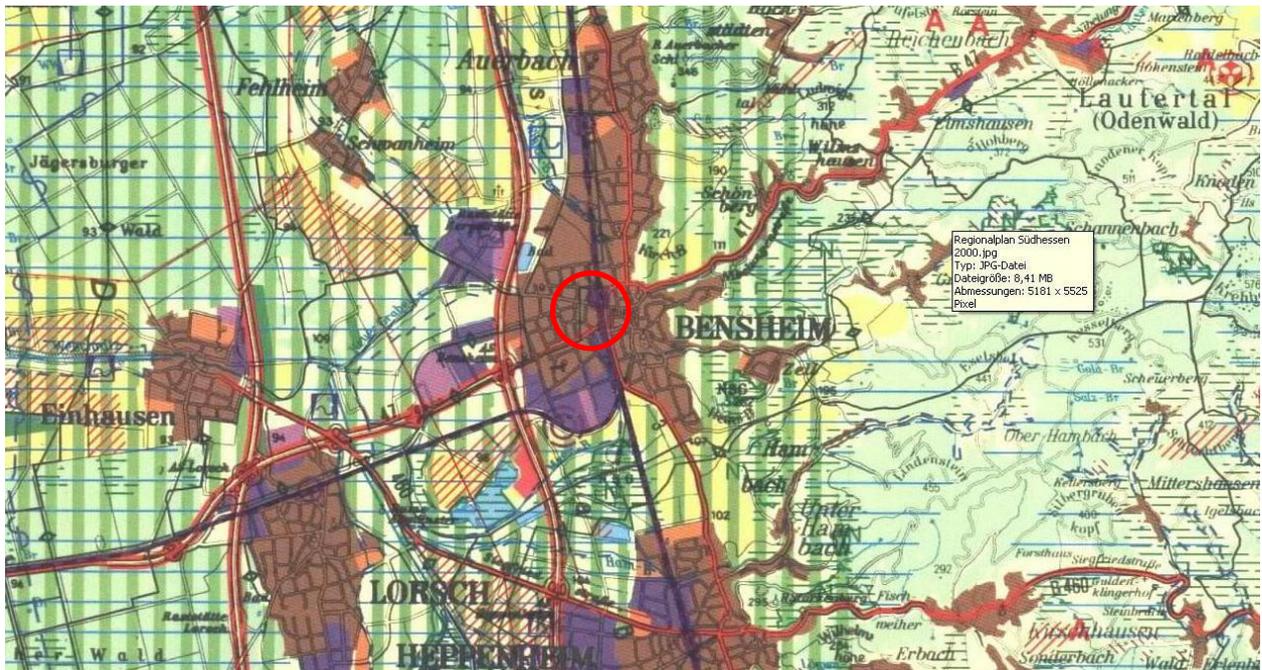


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

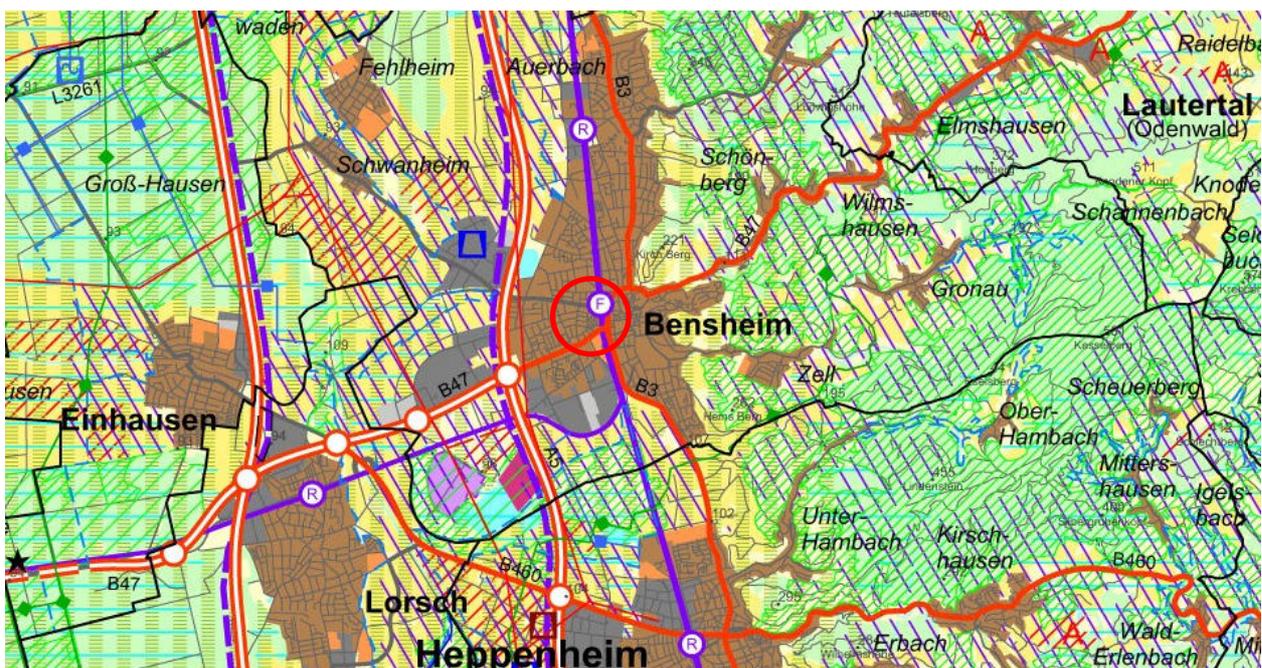


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf 2009 des Regionalplanes Südhessen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen - Bestand“ dargestellt.

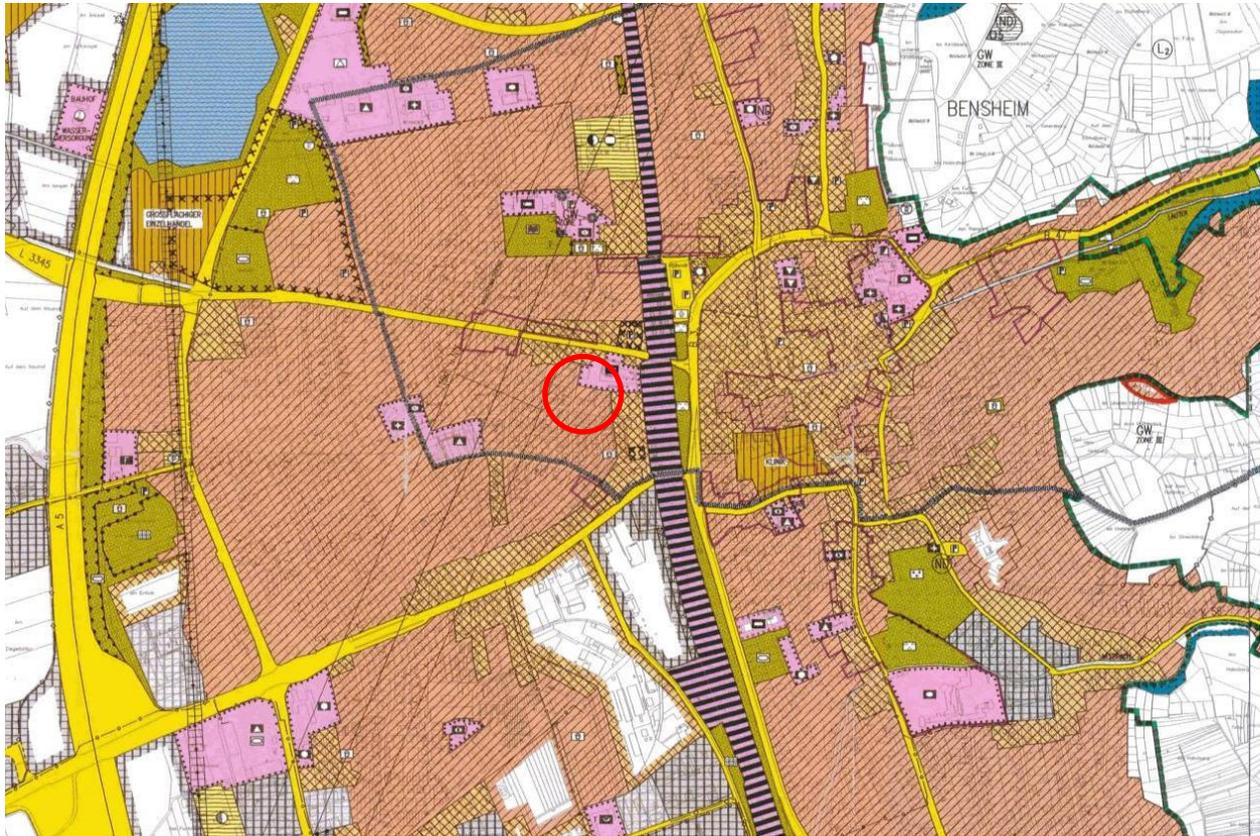


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

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. Die Innenentwicklung der Stadt Bensheim durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

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

Der Planbereich befindet sich gemäß dem Liegenschaftsbuch sowie dem Liegenschaftskataster innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III. Auf der „Hessenvierer-Informationseite“ (<http://hessenvierer.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hingegen ist keine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes dargestellt. Die Schutzgebietsverordnung ist im Falle der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes zu beachten.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“ (Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 27.02.1991, Az.: IV/34-61d04/01; Rechtskraft seit dem 19.03.1991). In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan bereits drei Mal geändert, jedoch stets an einer anderen Stelle als die vorliegende Planung. Hier gelten derzeit die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen der vorgenannten Ursprungsplanung werden innerhalb des vorliegenden Plangebietes durch die neu getroffenen Festsetzungen vollständig ersetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BW 28 „Kreuzergelände“

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Verteilungszentrum der Deutschen Post AG mit Flachdachbebauung. Westlich der Beinengutstraße stehen überwiegend freistehende, zweigeschossige Einzelhäuser aus den siebziger und achtziger Jahren. Südöstlich benachbart befinden sich neuere freistehende, ebenfalls zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser aus den neunziger Jahren. Die deutlich dominierende Dachform der umgebenden Bebauung ist, mit Ausnahme des Flachdaches der Postgebäude, das Satteldach.

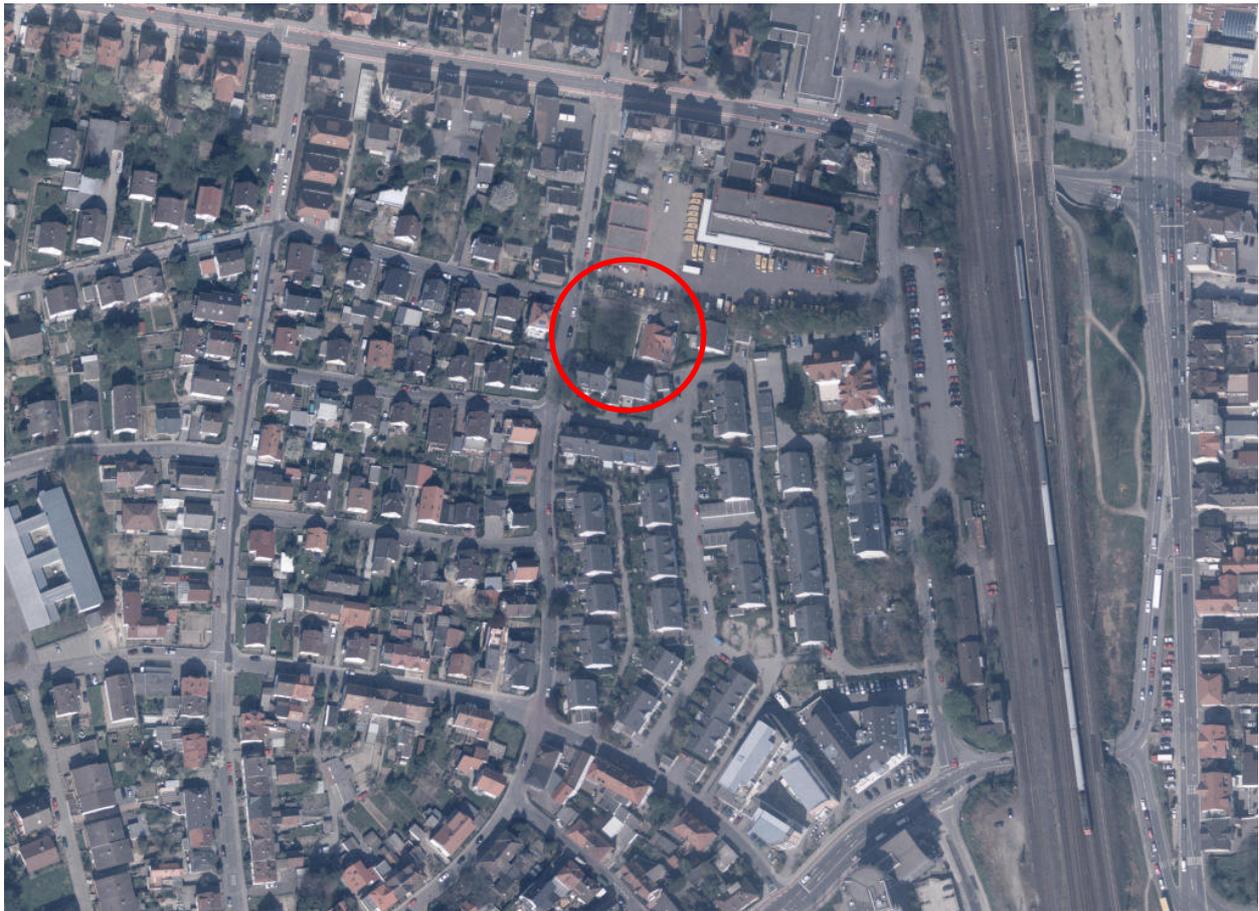


Abbildung 6: Luftbild der Umgebung des Geltungsbereiches

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandene Beinengutstraße gewährleistet. Der noch nicht bebaute Teil des überplanten Grundstückes ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden. Das bestehende Wohnhaus ist selbstverständlich bereits angeschlossen.

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.

Durch den einen zusätzlichen Bauplatz 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.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Stadt keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

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.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Etwas weiter entfernt, in einem Abstand von über 80 m beginnt die Gesamtanlage „Schwanheimer Straße“, die sich allerdings in einem anderen Straßenzug befindet und durch einige Grundstücke bzw. Gebäude von dem Plangebiet getrennt zu beurteilen ist. Die Gesamtanlage wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer klassifizierten Straße, der Schwanheimer Straße (L 3345), und in der Nähe eines Verteilungszentrums der Deutschen Post AG. Beide Immissionsquellen sind jedoch entweder durch einige Gebäude oder durch eine bestehende ca. 1,80 m hohe Mauer von der geplanten Bebauung getrennt, so dass weitere aktive Maßnahmen des Schallschutzes für nicht erforderlich erachtet werden. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die energetische Dämmung von Gebäuden weisen die Fassaden üblicherweise ausreichende Schallschutzeigenschaften auf. Dennoch erfolgt ein entsprechender Planungshinweis im Textteil des Bebauungsplanes, wonach Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, die Deutsche Post AG oder die Stadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Es wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Südseite) anzuordnen. Für die Post ergeben sich keine über die Bestandssituation hinausgehenden Immissionskonflikte, da das zur Ergänzungsbebauung vorgesehene Grundstück des Plangebietes bereits bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war und sich das bestehende Wohnhaus in geringerer Entfernung zu den Lkw-Verlade- bzw. -Rangierbereichen befindet. Zudem erfolgt die Ein- und Ausfahrt auf das Postgelände über die Zufahrt an der Dammstraße und ist daher von der geplanten Bebauung abgewandt. Für die Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konfliktsituationen zwischen Post und Wohnnutzung wird das bestehende Wohngebäude aufgrund des geringeren Abstandes immer maßgeblich bleiben. Der Fortbestand der Postfiliale wird durch das Vorhaben insofern auch nicht gefährdet. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die Post sind umgekehrt auch nicht zu befürchten, da die Immissionsgrenzwerte im Grundstücksbereich heute bereits die gleichen (für WA) sind wie nach Realisierung der ergänzenden Wohnbebauung.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“ orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie der bestehenden umgebenen Bebauung, um eine gute Integration des neuen Baukörpers 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 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um vor allem verkehrsintensive Nutzungen auszuschließen, die sich störend auf die Wohnumgebung auswirken könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die GRZ wird gegenüber der Ursprungsplanung unverändert auf 0,3 und die GFZ auf 0,45 festgesetzt.

Ergänzend wird, ebenfalls wie im Ursprungsplan bestimmt, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt ist. Zusätzlich wäre wie bisher im Rahmen der Höhenfestsetzungen auch das Dachgeschoss ausbaubar, wobei es jedoch kein weiteres Vollgeschoss nach der Hessischen Bauordnung (HBO) werden darf. Der vorliegende Bauantrag weist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Der rechtskräftige, bestehende Bebauungsplan setzte bereits eine maximale Traufwandhöhe (TWH) von 6,50 m über Bezugshöhe fest, die für die vorliegende Planung übernommen wird. Jedoch war bisher keine maximale Firsthöhe (FH) bestimmt. Hierzu soll mit der Begrenzung der Firsthöhe auf 10,50 m über dem in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt von 98,40 m_{üNN} eine eindeutige Regelung erfolgen. Für Garagen und Carports wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m über Bezugshöhe bestimmt.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei einschränkend gemäß der Ursprungsplanung ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Das bisherige Baufenster wird deutlich verkleinert und um ein zusätzliches Baufenster im vorderen Grundstücksbereich ergänzt, wodurch zwei freistehende Einzelhäuser zulässig werden. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile werden zugelassen, um bessere Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherren in Bezug auf Erker, Wintergärten etc. zu gewährleisten.

Je Wohngebäude werden maximal zwei Wohnungen zugelassen, wodurch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Anzahl der zusätzlich benötigten Parkplätze in einem angemessenen Rahmen gehalten werden.

Somit bleibt die bauliche Dichte weiterhin hinter der übrigen Bebauung des „Kreuzergeländes“ zurück. Die entsprechenden Festsetzungen sollen Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

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 Bensheim, auf die im Planteil nochmals hingewiesen wird. Innerhalb des zur Ergänzungsbebauung vorgesehenen Grundstücksbereiches sind keine Bäume vorhanden.

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotop. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits im rückwärtigen Grundstücksteil bestehenden Bebauung und der Nutzung als private Gartenfläche im vorderen Grundstücksteil ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird nicht gesehen.

In der heutigen Vorgartenzone an der Beinengutstraße werden textlich (mindestens) zwei Bäume planungsrechtlich als anzupflanzen festgesetzt, wobei die Lage dieser Bäume im Rahmen der konkreten Objektplanung innerhalb eines Abstandes von maximal 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie frei wählbar ist. Für die Neubepflanzung dieser Bäume sowie für Hecken als Einfriedung 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 30° bis 45° festgesetzt und orientiert sich damit an den in der Umgebung entsprechend steil gestalteten Dachflächen. Als Dachform wird das bereits im Gebiet dominierende Satteldach zugelassen. Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig. Hierbei handelt es sich um ortstypische Dacheindeckungen, die eine bessere Einfügung und harmonische Integration der geplanten Neubebauung in die Nachbarschaft gewährleisten.

Die Firstrichtung der Hauptdachflächen ist, wie auch in der Ursprungsplanung für das bisherige Baufenster bestimmt, sowohl straßenparallel als auch senkrecht zur Straßenachse zulässig. Zwar ist in dem Gebiet westlich der Beinengutstraße und bei den Gebäuden direkt südlich des Plangebietes die Firstrichtung überwiegend senkrecht zu Straßenachse, allerdings sind die Firste sowohl des im rückwärtigen Grundstücksteil bestehenden Gebäudes als auch der übrigen Bebauung des „Kreuzergeländes“ parallel zur Beinengutstraße angeordnet (siehe Abbildung 6). Eine Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung durch Solaranlagen wird 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.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten mit mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Durch den Abstand von Garagen zur Straße wird die erforderliche Übersicht über den Straßenraum beim Ein- und Ausparken gewährleistet. Zudem kann der Platz vor der Garage so als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig. Durch diese Einschränkung der Zulässigkeit werden wesentliche Teile der Freiflächen im Sinne der Durchgrünung von Stellplätzen freigehalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auch im bisherigen Bebauungsplan gab es diesbezüglich keine Einschränkungen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Neue Hausanschlüsse sind von dem privaten Bauherren bzw. dem Grundstückseigentümer auf eigene Veranlassung und auf dessen 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.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Die geplante Grundstücksteilung kann 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. Auch faktisch sind mit der Planänderung keine weitergehenden Eingriffe verbunden, da die GRZ als Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird und insbesondere unter Berücksichtigung der als Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen befestigten Flächen nach neuem Plan keine größere Bodenversiegelung zulässig ist wie nach bisherigem Bebauungsplan. Im Gegenteil sind Stellplätze nach neuem Plan nur noch teilversiegelt zulässig, während nach bisherigem Plan keine diesbezügliche Einschränkung festgesetzt war. Rechnerisch käme es im Vergleich des alten zum neuen Bebauungsplan zu einer Verbesserung der Biotopwertbilanz.

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. 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.).

Der Planbereich befindet sich gemäß dem Liegenschaftsbuch sowie dem Liegenschaftskataster innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III. Auf der „Hessenvier-Informationseite“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hingegen ist keine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes dargestellt.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

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 18.03.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“ 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.

Der Bebauungsplan wurde hierzu in der Zeit vom 30.03.2010 bis einschließlich 30.04.2010 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 22.03.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 30.04.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die Abwägung führte nicht zu materiell-rechtlichen Änderungen der Planung.

Auf Anregung der Kreisverwaltung erfolgten redaktionelle Änderungen bzw. Konkretisierungen bereits im Entwurf enthaltener Festsetzungen. In der Stellungnahme der Deutschen Telekom wurden Belange der Erschließung bzw. des Leitungsschutzes bei Baumaßnahmen angesprochen, die nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen führten, jedoch zur Beachtung an den Bauherrn weitergeleitet wurden.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“ in Bensheim, bestehend aus Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 24.06.2010 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 28 „Kreuzergelände“ in Bensheim wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses rechtskräftig.