

## **Textliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan BG 7 „Im Hintenaus“ überein.

# **A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

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

Der Geltungsbereich ist gemäß § 6 BauNVO als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

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

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

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

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster letztere jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

#### **4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorzugsweise standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Entsprechend vorhandener Bewuchs wird auf die zu pflanzende Zahl der Bäume angerechnet.

##### **Große Laubbäume**

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) | Eiche ( <i>Quercus robur</i> )            |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  | Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )   |                                           |

##### **Mittelgroße Laubbäume**

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )    | Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) |
| Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )       | Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )   |
| Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> ) |                                        |

##### **Kleine Laubbäume**

|                                                         |                                                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)                        | Kätzchen Weide ( <i>Salix caprea</i> mas)               |
| Zierkirschen ( <i>Prunus</i> i.S.)                      | Magnolien ( <i>Magnolia</i> i.S.)                       |
| Zieräpfel ( <i>Malus</i> i.S.)                          | Maulbeerbaum ( <i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i> ) |
| Rot-Dorn ( <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet') |                                                         |

##### **Einheimische Sträucher**

|                                             |                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )         | Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )       | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )           |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )         | Strauchrosen i.S.                           |
| Blut-Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )            |
| Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )           | Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )          |
| Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )      | Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )       |
| Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )       |                                             |

##### **Sträucher, 150-250 cm**

|                                              |                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )       | Hibiscus                                |
| Kolkwitzia                                   | Liguster ( <i>Ligustrum</i> i.S.)       |
| Heckenkirsche ( <i>Lonicera</i> i.S.)        | Magnolien ( <i>Magnolia</i> i.S.)       |
| Zierapfel ( <i>Malus</i> i.S.)               | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )        |
| blaue Hecht-Rose ( <i>Rosa glauca</i> )      | Zaun-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )    |
| Strauchrosen (Sorten)                        | Öhrchen-Weide ( <i>Salix aurita</i> )   |
| Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )           | Flieder ( <i>Syringa</i> i.S.)          |
| Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )        | Eiben ( <i>Taxus</i> i.S.)              |
| Felsenbirne ( <i>Amelanchier lamarckii</i> ) | Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> i.S.) |

---

### **Sträucher 60-150 cm**

Buxbaum (*Buxus semp. i.S.*)  
Scheinquitte (*Chaenomeles*)  
Liguster (*Ligustrum vulg. 'Lodense'*)  
Garten-Jasmin (*Philadelphus*)  
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)  
Strauchrosen  
Kugel-Weide (*Salix purpurea nana*)  
Weigelia (*Weigela i.S.*)  
Beeren-Sträucher

Bartblume (*Caryopteris clandonensis*)  
Hortensien (*Hydrangea i.S.*)  
Heckenkirsche (*Lonicera i.S.*)  
Fingerstrauch (*Potentilla*)  
Apfelrose (*Rosa villosa*)  
Gelbe Stein-Weide (*Salix balsamifera mas*)  
Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)  
Eiben (*Taxus i.S.*)

### **Geschnittene Hecken**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Rosa rubiginosa

Weißdorn (*Crataegus*)  
Eibe (*Taxus baccata*)  
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)

### **Kletter- und Rankpflanzen**

Jelängerjeliieber (*Lonicera caprifolium*)  
Clematis (Sorten)  
Wilder Wein (*Parthenocissus*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*)

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

Gehölze innerhalb des Plangebiets dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet bzw. gefällt werden. Die Brutzeit umfasst üblicherweise einen Zeitraum vom 16. März bis 31. August.

Nach Festsetzung Nr. A4 anzupflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

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

Die Dachflächen sind als Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen sind zu beachten.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen sowie grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig.

### **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. 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.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

## **C Hinweise**

### **1. 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, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

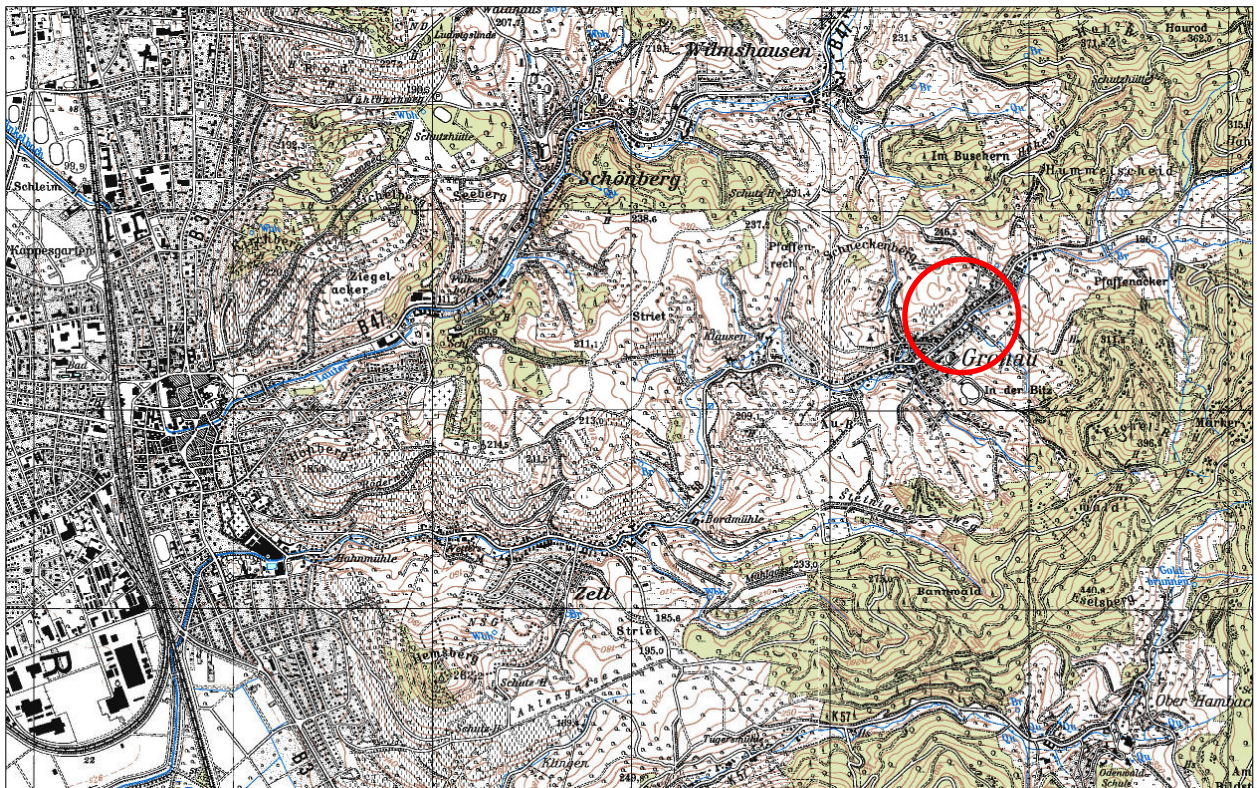
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

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



**Stadt Bensheim**

# **1. Änderung Bebauungsplan BG 7 „Im Hintenaus“ in Bensheim - Gronau**



## **Begründung**

Juni 2007

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                             |   |
|-------|---------------------------------------------|---|
| I.    | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen  | 3 |
| I.1   | Grundlagen                                  | 3 |
| I.1.1 | Anlass der Planung                          | 3 |
| I.1.2 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes         | 3 |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                            | 4 |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung    | 4 |
| I.2   | Festsetzungen des Bebauungsplanes           | 4 |
| I.3   | Ver- und Entsorgung                         | 5 |
| I.4   | Bodenordnende Maßnahmen                     | 5 |
| I.5   | Planverfahren                               | 5 |
| II.   | Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht | 6 |

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

### **I.1 Grundlagen**

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

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Gronau, Flur 1, Flurstück 178/5 beabsichtigt, unmittelbar am Hintenausweg zwei Wohngebäude zu errichten. Das bestehende Gebäude Hintenausweg Nr. 12 befindet sich in einem Abstand von ca. 20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das Gelände zwischen Straße und bestehendem Gebäude bzw. dem Campingplatz stellt sich örtlich als bewachsener Hang dar. Die entlang der Straße vorhandene unbebaute Fläche zwischen den Grundstücken Hintenausweg Nr. 4a und Nr. 16, die mit vorliegendem Plan bauplanungsrechtlich neu geordnet wird, weist eine Länge von ca. 42 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 21 m auf. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung nach bisher rechtskräftigem Bebauungsplan unzulässig. Eine Bebauung kann durch Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Zusätzlich wird das bereits vorhandene Gebäude Hintenausweg 4a in die Planung einbezogen, da es außerhalb der nach rechtskräftigem Bebauungsplan bebaubaren Bereiche liegt. Die entsprechende Baugenehmigung wurde auf dem Wege der Befreiung erteilt. Mit der Planung soll das Baurecht der tatsächlichen Bebauung angepasst werden.

Der 1975 erstellte Bebauungsplan weist in den verschiedenen Teilgebieten ein Maß der baulichen Nutzung aus, das innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht annähernd erreicht werden kann. Für die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffene Teilfläche „2“ ist eine GRZ von 0,2 bei einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Auf der im rechtskräftigen Plan von Kennziffer „2“ betroffenen Grundstücksfläche von rund 2.050 m<sup>2</sup> ist nur eine überbaubare Fläche von unter 190 m<sup>2</sup> zeichnerisch festgesetzt. Die alte Planung ist hier nicht schlüssig. Die ehemals ggf. gegebenen Gründe für die Ausweisung der nicht bebaubaren Flächen insbesondere innerhalb des Planbereiches können nur in der Neigung des Hangs angenommen werden, wobei durch das Gebäude Nr. 4a belegt ist, dass eine Bebauung des Hangbereiches durchaus möglich und städtebaulich angemessen sein kann. Eine Harmonisierung der Planfestsetzungen im Bereich des Gebäudes Hintenausweg Nr. 12 ist nicht erforderlich, da in dieser Teilfläche die Grundstücksgröße (innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches), die überbaubare Fläche und die Ausnutzungsfestsetzung (GRZ/GFZ) gut aufeinander abgestimmt sind.

Mit der Planung sollen die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des entsprechenden Teilbereichs harmonisiert werden. Die Planung wird, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim-Gronau, Flur 1, Nr. 178/5 teilweise und 178/6 teilweise. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.430 m<sup>2</sup>.

### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellen das Gebiet als „Mischgebiet“ dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des in Zusammenhang bebauten Stadtteils außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße/Odenwald. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

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

Der Planbereich liegt nördlich des Kernbereiches des Stadtteils Gronau und östlich des Campingplatzes. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Teilbereiche 1, 2 und 3, somit auch die von der Planänderung betroffene Fläche, als Misch- bzw. Dorfgebiet aus, was im Hinblick auf die ehemals landwirtschaftlich geprägte Struktur des Kernbereichs sowie die benachbarte Campingplatzfläche mit Gaststätte auch aus heutiger Sicht noch angemessen ist. Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Der Bebauungsplan setzt „I + Sou.“ fest. Für die Teilfläche 1 wird entsprechend der Bestandsbebauung eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Die Gebäude der Umgebung weisen überwiegend Satteldächer auf, wobei im Bereich der „Neubaufflächen“ nach rechtskräftigem Bebauungsplan dem damals vorherrschenden städtebaulichen Geschmack entsprechend sehr flache Neigungen bis maximal 28° festgesetzt wurden. Für den damaligen Bestandsbereich wurde entsprechend den tatsächlichen Dachneigungen bis zu 55° zugelassen.

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

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen bleiben als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Festsetzung werden mit *Gartenbaubetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungstädten und Tankstellen* besonders verkehrsintensive und ggf. hinsichtlich betrieblicher Emissionen konfliktträchtige Nutzungen ausgeschlossen. Auch wenn im Plangebiet derzeit nur Wohngebäude vorgesehen sind, bleibt der Mischgebietscharakter insgesamt wegen des benachbarten Campingplatzes und der gastronomischen Nutzung sowie des Anschlusses an den gemischt genutzten Ortskernbereich erhalten.

Der Bebauungsplan übernimmt das Maß der Bebauung mit einer GRZ von 0,2. Bei der festgesetzten Geschossigkeit mit nur einem zulässigen Vollgeschoss nach HBO ist auch die GFZ folgerichtig mit 0,2 festzusetzen. Für die Bebauung wird ein zusammenhängendes „Baufenster“ als durch Baugrenzen umschlossene Teilfläche festgesetzt. Die Bauweise wird gegenüber dem rechtskräftigen Plan dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit ausgeschlossen.

Die Geschossigkeit wird mit „I“ an das heutige Baurecht angepasst. Es ist wie nach bisher rechtskräftigem Plan ein Vollgeschoss sowie ein talseitig belichtetes Untergeschoss zulässig, wobei dieses kein Vollgeschoss nach HBO sein darf. Zusätzlich kann das Dachgeschoss (ebenfalls kein Vollgeschoss) genutzt werden. Die zulässige Bebauung entspricht somit dem Gebäude Nr. 4a. Ein hinsichtlich der Gebäudegröße und Gebäudehöhe homogener Gesamteindruck ist so gewährleistet.

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

Der Planbereich ist über den „Hintenausweg“ erschlossen. Die Planänderung löst gegenüber dem rechtskräftigen Plan keine zusätzlichen Erschließungskosten aus.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich.

### **I.5 Planverfahren**

Der rechtskräftige Bebauungsplan BG 7 „Im Hintenaus“ wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der bisherigen Planung von der Planänderung nicht berührt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (u. a. FFH-Gebiete). Somit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 23.10.2006 bis 24.11.2006. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein. Eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt wurde von der Kreisverwaltung abgegeben. Hier wurde die Bilanzierung und Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft angeregt. Der Anregung wurde im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Rechnung getragen und ein Ausgleich der zulässigen Eingriffe über das Öko-Konto der Stadt beschlossen. Der künftige Bauherr erstattet der Stadt Bensheim den für den Ausgleich anfallenden Kostenaufwand. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche der bereits realisierten Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland auf dem Grundstück Gemarkung Langwaden, Flur 3, Nr. 1 herangezogen. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde folgend, wurde ergänzend bestimmt, dass Baumfäll- und Rodungsarbeiten im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig sind.

Eine weitere Anregung der Kreisverwaltung betraf die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet. Hier wurde der geplanten Wohnnutzung entsprechend die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet angeregt. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da das Plangebiet der Änderung im Zusammenhang mit dem Gesamtplan zu sehen ist und durch die angrenzende Campingplatznutzung sowie weitere Mischnutzung insgesamt der Charakter eines Mischgebiets gewahrt bleibt. Weitere Anregungen betrafen die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude. Diese wurden nicht berücksichtigt, da die Ursprungsplanung im Gesamtplangebiet keine Höhen festsetzt und für die relativ kleine Teilfläche kein weitergehendes Regelungsbedürfnis besteht als für die Umgebungsflächen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans BG7 „Im Hintenaus“ wurde am 14.06.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim als Satzung beschlossen und wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 04.07.2007 rechtskräftig.

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes BG 7 werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch Inhaltlich von einer ausführlichen Darstellung abgesehen werden kann.

Zur Frage ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen äußerte sich die zuständige Behörde im Beteiligungsverfahren dahingehend, dass die zusätzlich bebaubare Fläche als Eingriff zu werten und entsprechend auszugleichen ist. Hierbei ist als Bestand der „rechtliche“ Bestand, d.h. die nach Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans zulässige Nutzung anzusetzen. Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV). Ungeachtet des tatsächlichen Bestands einer bewachsenen, in Teilen mit Bäumen bestandenen Böschung ist als „rechtlicher“ Bestand eine private Gartenfläche anzusetzen, da der bisherige Bebauungsplan keinerlei Gestaltung der Freiflächen regelt. Innerhalb des Planbereichs liegen auch keine nach Hessischem Naturschutzgesetz (§ 31 HeNatG) unter besonderem Schutz stehenden Biotope vor, die eine separate Betrachtung erfordern würden. Es ist daher von einem „normalen“ Hausgarten auszugehen. Die Flächen um die geplanten bzw. zulässigen neuen Gebäude werden künftig ebenso bewertet. Die überbaubare Fläche selbst wird als Gebäudefläche ohne Niederschlagswasserversickerung angesetzt. Ein besonderer Ansatz für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Terrasse etc.) erfolgt nicht, da diese auch nach bisherigem Bebauungsplan bereits zulässig waren. (50-prozentige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, diese auch außerhalb von überbaubaren Flächen zulässig). Das Grundstück 178/6 (Haus Nr. 4a) wird nicht in die Bilanzierung einbezogen, da die auf dem Grundstück vorhandene Wohnnutzung durch eine entsprechende Baugenehmigung abgedeckt ist.

Es ergibt sich nach der als Anlage beigefügten rechnerischen Bilanzierung ein Biotopwertdefizit von 2.442 Wertpunkten. Dieses Defizit wird über das Öko-Konto der Stadt Bensheim ausgeglichen. Der künftige Bauherr übernimmt die Kosten für den Ausgleich durch pauschale Zahlung von 0,35 €/Wertpunkt. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche der bereits realisierten Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland auf dem Grundstück Gemarkung Langwaden, Flur 3, Nr. 1 herangezogen. Die formale Abwicklung von Ausgleich und Ausgleichszahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach Satzungsbeschluss wird der Naturschutzbehörde die „Abbuchung“ vom Öko-Konto gemeldet.

Auch wenn es sich um eine vereinfachte Änderung des bestehenden Baurechtes handelt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch um heute der gängigen Planungspraxis entsprechende Mindestfestsetzungen zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Belange Natur und Landschaft ergänzt. So wird die Fernwirkung der Dachflächen durch eine Farb- und Materialeinschränkung minimiert und eine Grundstücksbegrünung mit standortgerechten Arten festgesetzt. Die örtlich im Hangbereich außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Fichten sollten auch aufgrund der erreichten Wuchshöhe und ggf. Windbruchgefährdung durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Insofern werden die vorhandenen Bäume auch nicht als zu erhalten festgesetzt. Um Beeinträchtigungen der Avifauna zu minimieren, werden Rodungsarbeiten innerhalb des Planbereichs jedoch auf einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit beschränkt. Für das zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens konkret geplante erste Bauvorhaben sind keine Rodungsarbeiten erforderlich.

Weiterhin wird die Flächenversiegelung durch Nebenanlagen mit geeigneten textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

| Nutzungstyp nach Anlage 4 KV                                 |                                                                | BWP   | Fläche je Nutzungstyp in qm |   |         | Biotopwert |             |   | Differenz   |              |         |    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|---|---------|------------|-------------|---|-------------|--------------|---------|----|
|                                                              |                                                                | je qm | vorher                      |   | nachher |            | vorher      |   | nachher     |              |         |    |
| Typ-Nr.                                                      | Bezeichnung                                                    |       |                             |   |         |            | Sp.3 x Sp.4 |   | Sp.3 x Sp.6 | Sp.8 - Sp.10 |         |    |
| 1                                                            | 2                                                              | 3     | 4                           | 5 | 6       | 7          | 8           | 9 | 10          | 11           | 12      | 13 |
| Grundstück 178/5                                             |                                                                |       |                             |   |         |            |             |   |             |              |         |    |
| Bestand entsprechend rechtsgültigem Zustand (B-Plan von 1975 |                                                                |       |                             |   |         |            |             |   |             |              |         |    |
| 10.710                                                       | Dachfläche ohne Regenwassernutzung                             | 3     | 0                           |   | 0       |            | 0           |   | 0           |              | 0       |    |
| 11.221                                                       | gärtnerisch anzulegende Flächen                                | 14    | 1.110                       |   | 0       |            | 15.540      |   | 0           |              | 15.540  |    |
| Planung                                                      |                                                                |       |                             |   |         |            |             |   |             |              |         |    |
| 10.710                                                       | Dachfläche ohne Regenwassernutzung (wie GRZ (0,2) der Planung) | 3     | 0                           |   | 222     |            | 0           |   | 666         |              | -666    |    |
| 11.221                                                       | gärtnerisch anzulegende Flächen                                | 14    | 0                           |   | 888     |            | 0           |   | 12.432      |              | -12.432 |    |
|                                                              | Summe                                                          |       | 1.110                       |   | 1.110   |            | 15.540      |   | 13.098      |              | 2.442   |    |
| Biotopwertdifferenz                                          |                                                                |       |                             |   |         |            |             |   |             | 2.442        |         |    |
|                                                              |                                                                |       |                             |   |         |            |             |   |             |              |         |    |
|                                                              |                                                                |       |                             |   |         |            |             |   |             |              |         |    |