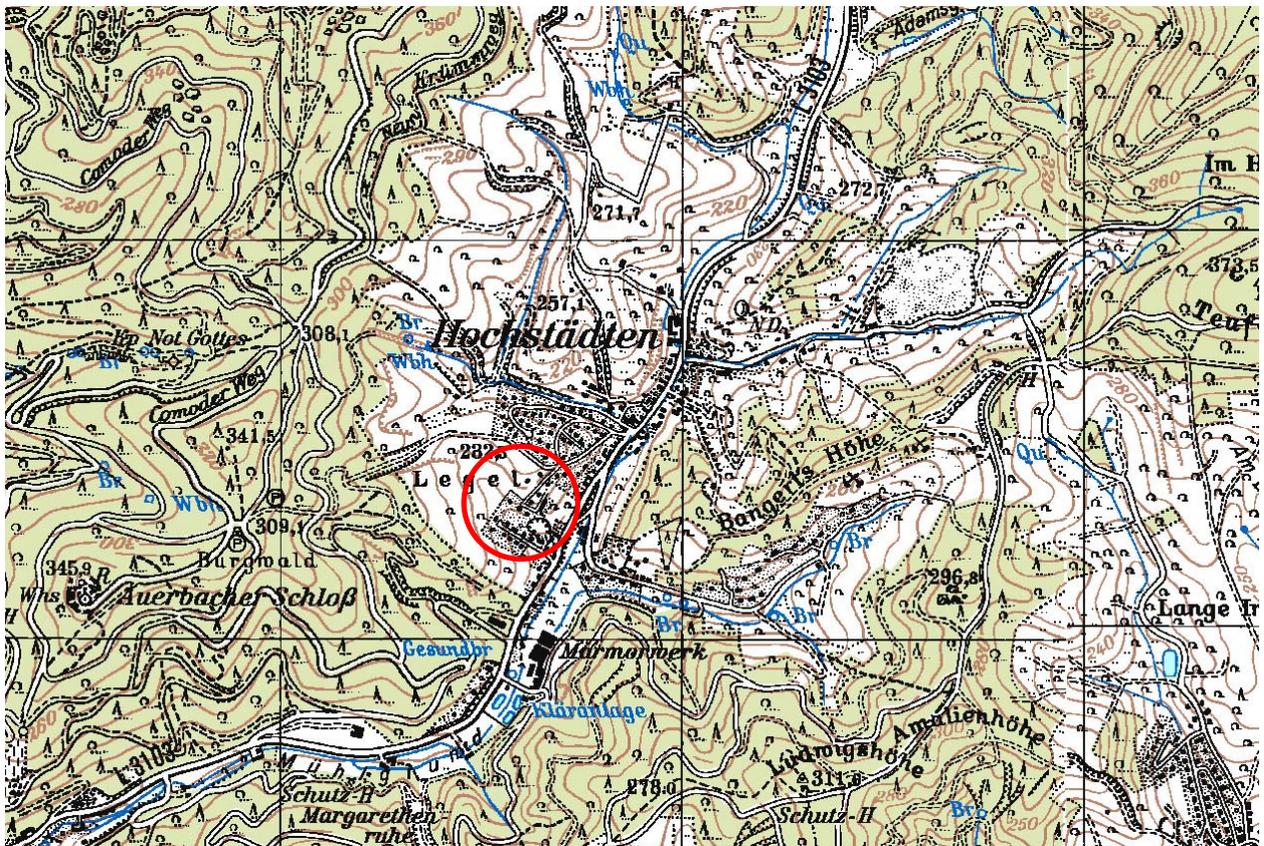




Stadt Bensheim

2. Änderung Bebauungsplan BH 1 „Im Leegel“ in Bensheim - Hochstädten



Begründung

März 2008

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	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	5
I.3	Auswirkungen der Planung	5
I.3.1	Verkehrserzeugung	5
I.3.2	Lärmschutz	6
I.3.3	Ortsbild	6
I.3.4	Natur und Landschaft, Umweltbelange	6
I.3.5	Nachbarbelange	6
I.4	Ver- und Entsorgung	7
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.6	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	7
I.7	Planverfahren	7
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	8

Anlage: Systemschnitte A - A und B - B

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt die auf den Grundstücken „Am Rehberg“ Haus Nr. 9 bzw. geplantem Haus Nr. 9a gemäß Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 festgesetzte überbaubare Fläche („Baufenster“) im Sinne einer Optimierung der Grundstücksnutzung in zwei Einzelbauflächen aufzuteilen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand 1. Änderung, rechtskräftig seit 1974) festgesetzte „Baufenster“ von fast 600 m² ermöglicht derzeit eine für das Baugebiet untypische Gebäudegrundfläche auf einem Ursprungsgrundstück von über 2.600 m² Größe. Mit der Unterteilung des Baufensters in zwei kleinere überbaubare Flächen sollen entsprechend den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Bedürfnisse von jungen Familien berücksichtigt werden, die sich aus wirtschaftlichen Gründen den Erwerb eines Baugrundstückes in der vorhandenen Größe nicht leisten können. Die Aufteilung der Baufläche reagiert auf die örtliche Topographie, ermöglicht eine bessere Einbindung der Gebäude in das Gelände und gewährleistet hierdurch ein städtebaulich zufrieden stellendes Gesamtbild.

Die nach Bebauungsplan bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,2 bleibt festgesetzt. Ebenso wird die Gesamtgröße der überbaubaren Fläche im Planbereich nicht vergrößert sondern nur städtebaulich angemessen neu verteilt. Die Planänderung stellt somit keine Maßnahme zur baulichen Nachverdichtung im bauplanungsrechtlichen Sinne dar. Dennoch handelt es sich um eine Planung der Innenentwicklung des Stadtteils Hochstädten.

Es besteht im Hinblick auf die Erhaltung und Fortentwicklung der Bensheimer Stadtteile ein öffentliches stadtgestalterisches Interesse an der mit der vorliegenden Planung angestrebten Harmonisierung der Bebauungsplanfestsetzungen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Zu dem Bebauungsplan ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist unabhängig von der formalen Bestimmung auch inhaltlich nicht erforderlich, weil mit der Planung keine über die bisherigen Planfestsetzungen hinausgehende Nachverdichtung ermöglicht wird und geschützte Arten oder Biotope nicht betroffen sind.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim - Hochstädten, Flur 8, Nr. 2/11, Nr. 2/12 und Nr. 3/108 teilweise. Die Teilfläche der bereits ausgebauten Straße „Am Rehberg“ wurde in das Plangebiet der Änderungsplanung einbezogen, damit auch der von der Änderung betroffene Planbereich alle für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestfestsetzungen, also auch eine Verkehrsfläche, enthält. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.820 m².

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 „Wohnbaufläche“ bzw. „Wohngebiet“ 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.

Die Grundstücke des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Leegel - 1. Änderung“, rechtskräftig seit 10.05.1974. Dessen Festsetzungen werden innerhalb des vorliegend beplanten Bereichs durch die Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen bebauter Umgebung um ein reines Wohngebiet in Ortsrandlage mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden auf teilweise sehr großen Grundstücken. Bei einer Vielzahl von Gebäuden befindet sich das zweite Geschoss im so genannten „Souterrain“ (teilweise frei stehender Keller), wobei nicht immer erkennbar ist, ob es sich um ein Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) handelt oder nicht. Die früher durchaus übliche Festsetzung zur Geschossigkeit „I + Soutr.“ ist nach heutigem Kenntnisstand bzw. aktueller Rechtsprechung planungsrechtlich nicht eindeutig und kann in der Anwendung des Bebauungsplans zu Problemen führen. Die Festsetzung wird daher mit der Bestimmung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen präzisiert. Im Übrigen werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans sehr weitgehend übernommen, so dass die bauliche Prägung des Gebiets erhalten bleibt.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Hier wird zur Berücksichtigung nachbarschützender Belange ergänzend festgesetzt, dass einzelne nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Hierdurch sollen mögliche Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung durch den Ausschluss möglicherweise als störend empfundener Nutzungen verhindert werden. Zu den somit unzulässigen Nutzungen zählen Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die entsprechenden Werte für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden mit 0,2 / 0,3 festgelegt und liegen deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Die Festsetzung von GRZ und GFZ entspricht dem bisher bereits festgesetzten Maß der baulichen Dichte gemäß Bebauungsplan aus 1974. Eine planungsrechtliche Reduzierung der zulässigen Bodennutzung erfolgt indirekt dadurch, dass für das Plangebiet künftig die BauNVO 1990 gilt, wonach die Flächen von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen grundsätzlich auf die GRZ anzurechnen sind, während dies nach der zum Plan aus 1974 geltenden BauNVO aus 1968 nicht der Fall war.

Die wesentliche Änderung des vorliegenden Bebauungsplans besteht in der neuen Festsetzung der überbaubaren Flächen. Das „Baufenster“ wird unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie in zwei Einzelbauflächen aufgeteilt.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird die bisher festgesetzte offene Bauweise unverändert übernommen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht eingeschränkt. Sie ergibt sich allenfalls mittelbar aus der zulässigen Geschossigkeit und der möglichen Dachneigung. Durch bisher zulässige und im großen Baufenster auch bautechnisch mögliche Staffelgeschosse hätten städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünschte hohe Gebäude mit mehreren Geschossen entstehen können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll zur Berücksichtigung von Nachbarinteressen eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgen. Unter Berücksichtigung der Topographie wird für die beiden Bauflächen jeweils eine angepasste Höhe festgesetzt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Festsetzung werden die auf dem Grundstück vorhandenen Böschungen sowie Bestandshöhen nachrichtlich dargestellt.

Die zulässige Gebäudehöhe ist auch im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken angemessen und städtebaulich begründet. Wesentliche Beeinträchtigungen von Nachbarn durch die Höhenlage der Gebäude sind nicht erkennbar.

Die zulässige Geschossigkeit war bisher als „I + Soutr.“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist nach heutiger Auffassung rechtlich unbestimmt und wird im Zuge von Baugenehmigungsanträgen seitens der Bauaufsicht als zulässige Zweigeschossigkeit (zwei Vollgeschosse) gewertet. Der Bebauungsplan regelt für das betroffene Plangebiet nunmehr eindeutig die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. In Verbindung mit der festgesetzten Höhenbegrenzung wird gewährleistet, dass zumindest eines der beiden Vollgeschosse teilweise unterhalb des natürlichen Geländes liegt und somit ein „Souterrain“ im Sinne der bisherigen Regelung ist.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung beschränken sich wie bisher auf die Einschränkung der zulässigen Dachform als Flachdach. Die entsprechende Festsetzung wird in der Änderungsplanung übernommen. Weitere Gestaltungseinschränkungen werden, die Gebäude betreffend, nicht vorgenommen, da auch für das übrige Baugebiet keine weitergehenden Gestaltungsfestsetzungen bestehen und der Grundsatz der Gleichbehandlung im vorliegenden Planverfahren Berücksichtigung finden soll.

Für das Gebiet gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Zur Sicherung der Wohnruhe werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in dafür vorgesehenen Flächen zwischen den Bauflächen und der anbaufähigen Verkehrsfläche (öffentliche Straßenfläche) zugelassen.

I.3 Auswirkungen der Planung

I.3.1 Verkehrserzeugung

Mit der Planänderung ist im Vergleich zur bisher bereits zulässigen Bebauung keine Zunahme der möglichen Verkehrsmenge zu erwarten. Der Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen war durch die Bebauung des Grundstücks Am Rehberg 9 bisher nicht ausgeschöpft. Zusätzliche Wohneinheiten mit entsprechendem Verkehrsaufkommen wären innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Derzeit sind im Plangebiet zwei Wohneinheiten geplant. Wie auf den umliegenden Grundstücken auch, ist im Plangebiet keine planungsrechtliche Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Aufgrund der nunmehr kleineren überbaubaren Flächen, der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe und wegen der eingeschränkten Fläche für Stellplätze und Garagen sind Mehrfamilienhäuser kaum mehr zu realisieren.

I.3.2 Lärmschutz

Für das Plangebiet ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Plangebiets selbst oder dessen Umgebung durch Lärm. Weder sind Lärmquellen in der näheren Umgebung vorhanden, noch sind laute Nutzungen innerhalb des Plangebiets zulässig. Der Abstand des Plangebiets zur Ortsdurchfahrt gewährleistet, dass keine von der Hauptverkehrsstraße ausgehenden Immissionen zu Überschreitung von Orientierungs- oder Grenzwerten führen können. Ein Bedarf für gutachterliche Untersuchungen wird nicht gesehen.

I.3.3 Ortsbild

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind als durchweg positiv zu bewerten. Die nach der Änderungsplanung festgesetzten zwei kleinen Bauflächen gewährleisten in Verbindung mit der Höhenbeschränkung eine Bebauung im Maßstab der umliegenden Gebäude. Eine bisher nach Bebauungsplanfestsetzungen zulässige massive und ggf. auch hohe Bebauung wird nunmehr wirksam ausgeschlossen. Die beiden kleinflächigen Baubereiche fügen sich besser als nach bisheriger Planfestsetzung in die bauliche Umgebung ein.

I.3.4 Natur und Landschaft, Umweltbelange

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird, vor allem bei Vergleich mit dem bisherigen Bebauungsplan nicht erkennbar. Durch die Planänderung werden keine Schutzgebiete oder unter Schutz stehenden Biotope betroffen. Über die bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft hinausgehende Eingriffe sind nicht zu erwarten. Die Umweltbelange werden nicht stärker als nach bisherigem Bebauungsplan ohnehin zulässig berührt. Die künftig aufgrund Anwendung der Regelungen der BauNVO 1990 verbindliche Einbeziehung der Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen in die zulässige GRZ wirkt sich eher eingriffsmindernd aus. Nach bisherigem Bebauungsplan aus dem Jahr 1974, für den die BauNVO aus dem Jahr 1968 anzuwenden ist, sind die entsprechenden Anlagen nicht in die GRZ einzubeziehen. Bisher war somit eine größere Bodenversiegelung zulässig. Auf die Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere zur Begrenzung zulässiger Überschreitungen der GRZ durch die vorgenannten Nebenanlagen wird verwiesen.

Seitens der Nachbarn wurde auf einen älteren großen Heizöl-Erdtank innerhalb des Plangebiets hingewiesen. Dieser ist der zuständigen Behörde bekannt und wird dem gesetzlichen Erfordernis entsprechend regelmäßig geprüft. Negative Umweltauswirkungen wurden bisher nicht festgestellt. Sollte der Tank im Zuge der künftigen Grundstücksnutzung und Neubebauung stillgelegt bzw. ausgebaut werden, würde auch diese Veränderung seitens der zuständigen Wasserbehörde überwacht. Auswirkungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

I.3.5 Nachbarbelange

Die Planänderung wirkt sich nicht wesentlich auf zu schützende Nachbarbelange aus. Die Grenzabstände zu bebauten Nachbargrundstücken sind deutlich größer als nach Hessischer Bauordnung (§ 6 HBO) erforderlich. Die Belichtung und Durchlüftung des Plangebiets und seiner Umgebung ist gewährleistet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Beeinträchtigung der Aussicht durch das neu geplante Gebäude im bisher unbebauten Grundstücksteilbereich beanstandet. Hier liegt nach Kommentierung des BauGB und einschlägiger Rechtsprechung kein schutzwürdiger Belang vor. Im vorliegenden Planbereich ist für die Nachbargrundstücke wegen der Lage und Höhenbegrenzung der zulässigen Gebäude keine wesentliche Einschränkung der Aussicht festzustellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung „WR - reines Wohngebiet“ schließt die Nachbarschaft störende Nutzungen aus.

Alle nachbarschützenden Belange wurden angemessen in die Planung bzw. die Abwägungsentscheidung der städtischen Gremien einbezogen.

I.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Rehberg“ voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung bereits an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Der geplante Neubau ist entsprechend anzuschließen. Die Bebauungsplanänderung löst keinen öffentlichen Erschließungsaufwand aus.

Mit der Planung ist keine Änderung der öffentlichen Erschließungsanlagen verbunden. Ggf. erforderliche neue Hausanschlüsse (einschließlich Straßenwiederherstellung) sind auf Kosten der Bauherren herzustellen. Für die Nachbarn entstehen keine Kosten.

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (z.B. Baulandumlegung nach BauGB) sind nicht erforderlich. Privat veranlasste Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

I.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn, nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten.

I.7 Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan BH 1 „Im Leegel - 1. Änderung“ aus dem Jahr 1974 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert, wie dies seit 01.01.2007 für Planvorhaben im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist.

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 Plangebiets 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 der Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Planung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB jeweils unter angemessener Fristsetzung.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte durch direkte Beteiligung der betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke durch Anschreiben sowie ergänzend durch öffentliche Auslegung. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Seitens der beteiligten Behörden wurden keine Anregungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht. Den Anregungen seitens einiger Bürger zur Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe wurde im Rahmen der Abwägungsentscheidung der Stadt nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzten Gebäudehöhen werden als städtebaulich angemessen beurteilt. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis zur Reduzierung der Gebäudehöhe konnte nicht festgestellt werden, zumal sich die Gebäudehöhe an der Umgebungsbebauung orientiert und im Sinne der Nachbarn eher restriktiv getroffen wurde.

Bedenken hinsichtlich einer Betroffenheit des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets stellten sich nach Prüfung der Sachlage als unbegründet heraus.

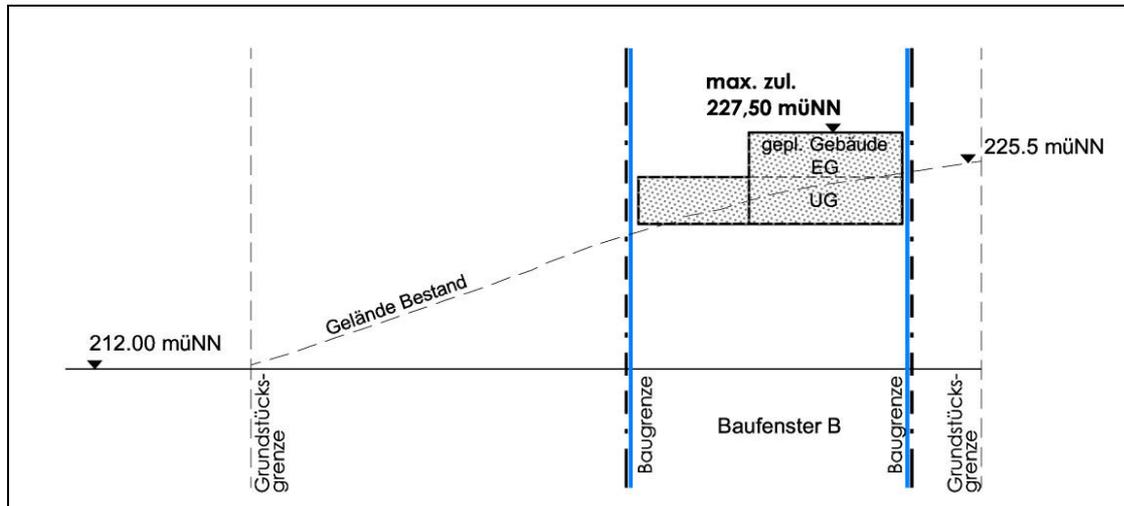
Die öffentlich ausgelegte und den Nachbarn zugesandte Entwurfsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Leegel“ konnte auf Grundlage einer ausführlichen und städtebaulich angemessenen Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2008 unverändert als Satzung beschlossen werden. Die Bebauungsplanänderung erlangte durch öffentliche Bekanntmachung am 15.03.2008 ihre Rechtskraft.

II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

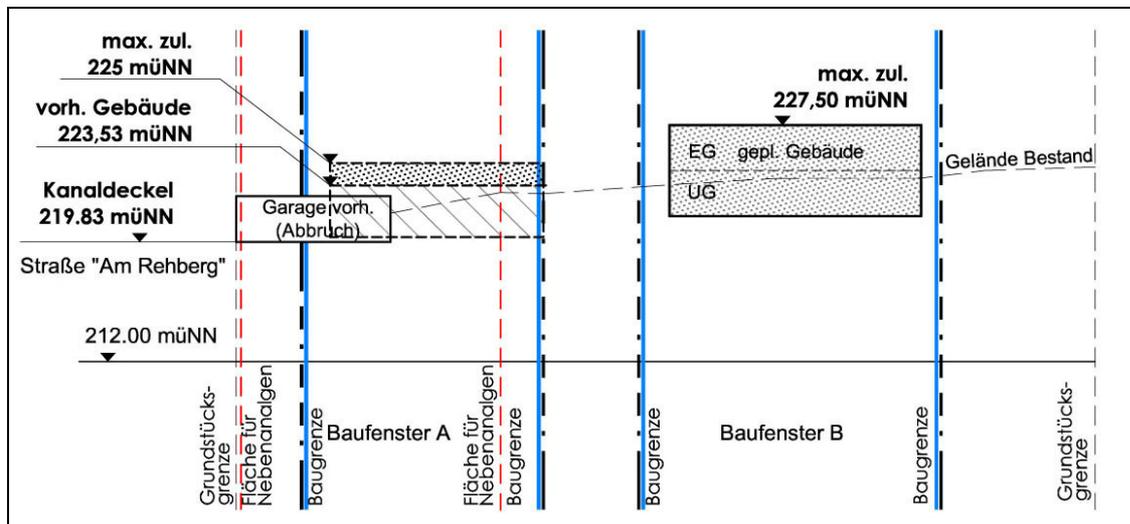
Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes BH 1 werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt als nach bisherigem Bebauungsplan ausgelöst, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch Inhaltlich von einer Darstellung abgesehen werden kann.

Anlage: Systemschnitte A - A und B - B



Systemschnitt A - A



Systemschnitt B - B

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan BH 1 „Im Leegel“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist gemäß § 3 BauNVO als „WR - Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Folgende nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte begrenzt.

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

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 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 innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden.

2. 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 zu minimieren; 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.

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen.

Die notwendigen Maßnahmen für den Einbau der Zisternen sind auf Grundlage der DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen Teil 1 zu treffen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken (Stellplätze, Zuwegungen etc.) ist direkt über durchlässige Fugen zu versickern bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung abzuleiten.

Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag bzw. mit den bei einer Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hessischer Bauordnung einzureichenden Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht ein.

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.

3. Bodenverunreinigungen

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.