



**Begründung zum  
Bebauungsplan BSch 4 B „Aufs Löchel stoßend“  
2. Teilbereich, Ortsteil Schwanheim**

Stand 21. Mai 2003

**006-31-002-3057-004-04B-00\_2T**



## I BEGRÜNDUNG STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

### 1.0 Planungsvorgaben

#### 1.1 Allgemeine Vorgaben und Abgrenzung des Planungsraumes

Das Bebauungsplangebiet BSch 4 B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich, liegt am südwestlichen Rand von Bensheim - Schwanheim.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist die Fläche des Geltungsbereiches des Entwurfs als „Wohnbaufläche Planung“ (siehe Seite 3 a) dargestellt, der Geltungsbereich schließt an den 1. Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Aufs Löchel stoßend“ an. Der Bebauungsplan des 1. Teilbereichs wurde am 23.06.2001 rechtskräftig, die dort befindlichen Wohnbaugrundstücke sind bereits alle vermarktet. Da weiterhin Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, wurde der zweite Teilbereich entwickelt.

Der Entwurf zum zweiten Teilbereich orientiert sich bezüglich der städtebaulichen Gestaltung, der Dichte und der Nutzung am ersten Teilbereich und sieht daher eine Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude vor. Das Erscheinungsbild wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung. Auf die Lage am Ortsrand wird durch die Höhenentwicklung und Stellung der Gebäude eingegangen, mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in die Landschaft.

Sowohl das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als auch die Ausbildung der Erschließungsflächen, durch welche die Inanspruchnahme von Grund und Boden maßgeblich bestimmt wird, zielen auf einen sparsamen Umgang mit diesen ab. Gleichzeitig wird eine zu hohe bauliche Dichte vermieden, damit eine angemessene Durchgrünung des Gebietes ermöglicht wird.

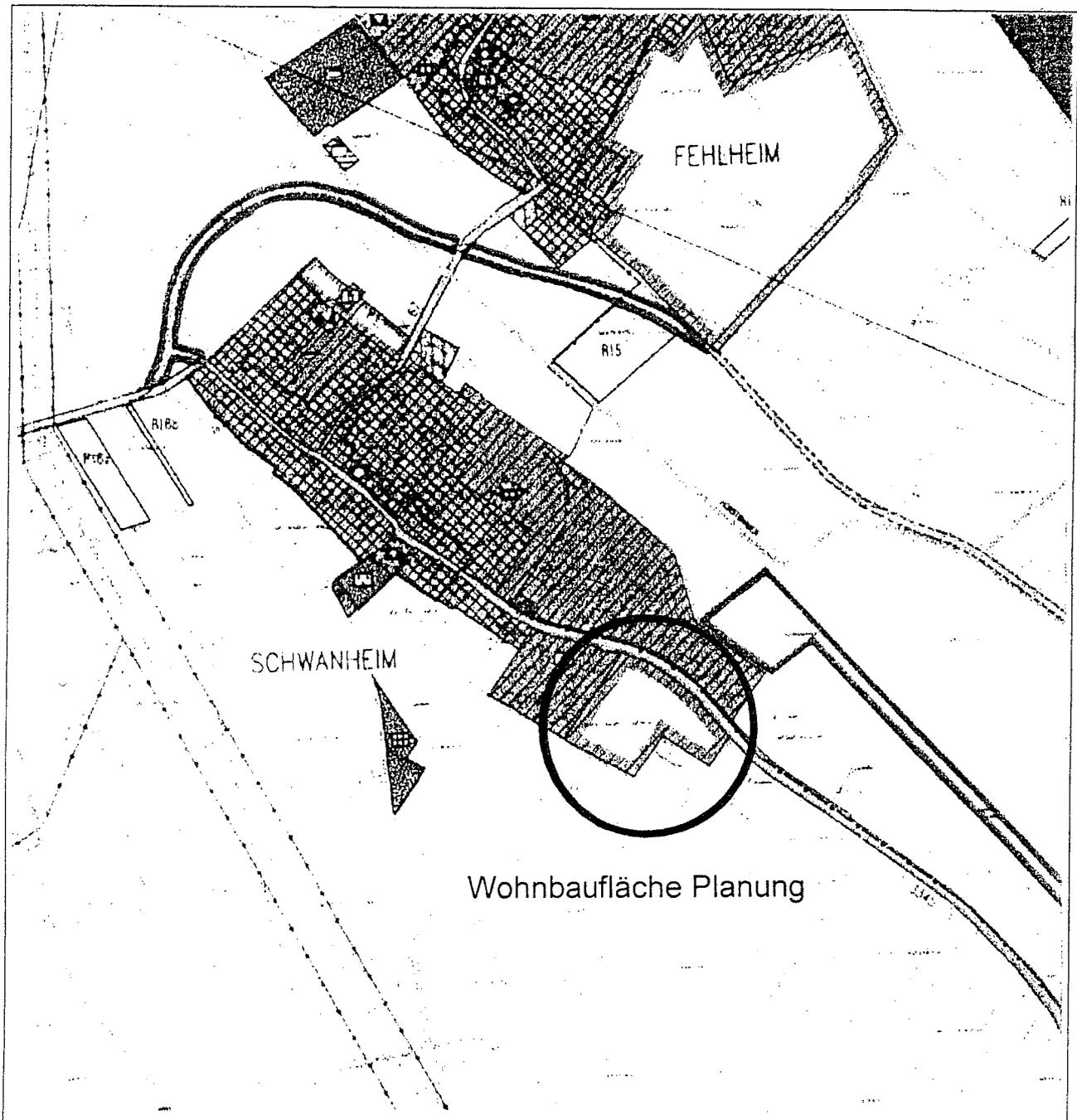
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im Nord - Westen entlang der parzellierten Wohnbaugrundstücke des ersten Bauabschnittes, im Nord - Osten entlang des nördlichen Randes der L 3345 , im Süd-Westen entlang der Feldwegeparzelle 468, im Süden entlang der West- und Nordgrenze der Parzelle 454/2 und im Süd - Osten entlang der östlichen



Kartenanlage:

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan M. 1:10000

Planstand April 2000



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag,  
genehmigt mit Ausnahme der Rotumrandungen durch Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt  
vom 21.12.2000 und vom 18.01.2001.  
Durch Bekanntmachung der Genehmigung im Bergsträßer Anzeiger wirksam seit 16.03.2001.



Kartenanlage: Ausschnitt aus Katasterplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches





Grenze der Feldwegparzelle 453. Die Einbeziehung der Straßenparzellen 448/2 (teilweise) und 449/9 (teilweise) ist aus Gründen der veränderten Höhenlage (s. 1.2) notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BSch 4 B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich beinhaltet ca. 1.65 ha und umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Schwanheim, Flur 1, Flurstücknummern 454/1, 455, 456, 448/2 (teilweise), 449/9 (teilweise), 453 (teilweise) und 608/1 (teilweise). Weiterhin umfasst er den Teilgeltungsbereich mit der Ausgleichsfläche (1.355 m<sup>2</sup>), Gemarkung Langwaden, Flur 1, Flurstücknummer 231/2 (teilweise),.

## 1.2 Vorgaben aus Topographie und Bestandsaufnahme

Für das Gelände hat das Ing.-Büro Lindhof, Bensheim, im Februar 1997 eine Tachymeteraufnahme durchgeführt. Das Baugelände ist eben und liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. + 93,45 bis + 94,20 Meter ü. N.N.

Die nördlich angrenzende Landesstraße liegt auf ca. + 95,20 bis + 95,85 Meter ü. N.N.

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangeltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Planungsrand, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich auf dem Grundstück 454/2 eine dichte Heckenpflanzung als Grundstücksabgrenzung. Im Nordosten sind, parallel der Landesstraße, im Grünstreifen zwischen Straße und kombiniertem Geh- und Radweg, abwechselnd Obstbäume (teilweise überaltert) und Platanen gepflanzt, die das Bild des Ortseinganges prägen.

Auf dem Grundstück Außerhalb 13, Parzelle 454/2 befinden sich zwei Lagerhallen der Firma "Landmaschinen Ahlheim", die über den östlich an das Gebiet angrenzenden Feldweg erschlossen werden.

Östlich des Baugebietes, in ca. 60 Meter Entfernung befindet sich das Anwesen Außerhalb 4, der "Rosenhof", der als landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird.



Der Landwirt betreibt einen Schweinemastbetrieb mit 160 Tieren. Laut der VDI-Richtlinie 3471 ist zwischen einem Betrieb mit dieser Viehzahl und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Abstand von 130 m einzuhalten, um die Wohnnutzung ausreichend vor Geruchsimmissionen zu schützen bzw. um den Bestand und die Entwicklung des Betriebes zu gewährleisten. Zwischen der Grenze des Geltungsbereiches des 2. Teilbereich des Bebauungsplanes „Aufs Löchel stoßend“ und dem Gebäude in dem die Schweine untergebracht sind, beträgt der Abstand ca. 53 m, zwischen dem Schweinestall und den nächstgelegenen Baufenstern beträgt er ca. 70 m. Auf der nördlichen Seite der Landesstraße 3345 gegenüber dem Bebauungsplangebiet liegt ein bestehendes Wohngebiet. Der Abstand zwischen dem Schweinestall und dem nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude (An der Stadtwiese 38) beträgt ca. 116 m.

In der Bestandssituation sind die Abstände nach der VDI-Richtlinie also bereits unterschritten. Daraus ergibt sich, dass die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung geboten ist. D. h. die Bewohner der vorhandenen und des zukünftigen Wohngebietes müssen stärkere Geruchsimmissionen tolerieren. Gleichzeitig darf der landwirtschaftliche Betrieb keine Maßnahmen vornehmen, die zu stärkeren Emissionen führen würden, als es zur Zeit der Fall ist (z.B. den Schweinebestand erhöhen oder mit einem Stallneubau näher an das Wohngebiet heranrücken).

Die vorherrschenden Windrichtungen sind Norden und Südwesten. Der landwirtschaftliche Betrieb liegt südöstlich des Plangebietes, daraus folgt, dass dort entstehende Gerüche häufiger von der geplanten Wohnbebauung weg als zu ihr hin geweht werden.

Vor möglichen Staub- und Lärmimmissionen wird das Plangebiet durch die bestehende Umbauung der Hoffläche geschützt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Situation und der Rahmenbedingungen wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Bebauungsplanes als verträglich betrachtet.

Altlasten sind im Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer vernässungsgefährdeten Fläche. Der Bebauungsplan enthält dem entsprechend eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB.

Im "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659", ist für den Bereich des Bebauungsplangebietes ein Flurabstand von 2,01 m bis



3,00 m als Ziel vorgegeben. Aufgrund der natürlichen Verhältnisse und in Abhängigkeit von den auftretenden Niederschlägen kann es aber zu geringeren Flurabständen kommen. Bei Flurabständen von weniger als 2,0 - 2,5 m kann es lokal zu Vernässungen tief gelegener Gebäudeteile (Keller, Fundamente) kommen. Am 1. April 1957 wurde der jemals maximal gemessene Grundwasserstand an der Referenzmessstelle 544.018 mit 91,57 m ü.NN festgestellt.

### **1.3 Vorgaben aus bestehender Erschließung, aus Ver- und Entsorgung**

#### **1.3.1 Erschließung**

Das Baugebiet Bsch4B „Aufs Löchel stoßend“ 1. und 2. Teilbereich wird erschlossen über die L 3345 (Rohrheimer Straße), die den Ortsteil Schwanheim nach Osten mit Bensheim, nach Westen mit Biblis und Groß-Rohrheim verbindet.

#### **1.3.2 Entsorgung / Entwässerung**

Als Grundlage dienen die frühzeitige Siedlungswirtschaftliche Voruntersuchung für das Baugebiet „Am Falltor II“, Variantenbetrachtung zur Entwässerung, erstellt durch das Büro Sartorius, Bensheim, Stand September 1997, sowie Besprechungen mit dem Vertreter des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße am 25.8.1999 und am 22.3.2000.

Die Vorgaben zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung des Baugebietes ergeben sich aus der Lage am Ende des Entwässerungsnetzes sowie aus der erforderlichen Höhenlage zur Anbindung an die bestehende Kanalisation wie folgt :

- a.) Das Baugebiet muß, wie die umliegenden Baugebiete auch, um ca. 1,0 bis 1,3 Meter bis auf das Niveau der Landesstraße aufgefüllt werden, um die Höhenlage der Entwässerung sicherzustellen, sowie den Anschluß an die Landesstraße zu ermöglichen.
- b.) Die angrenzende Kanalisation kann das im Gebiet anfallende häusliche Schmutzwasser aufnehmen, nicht aber das Niederschlagswasser. Dieses ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten oder zu versickern.



c.) Die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Wege hat ebenfalls über Versickerung zu erfolgen. Im Hinblick auf den bestmöglichen Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen und Wege mittels Muldenversickerung am Südrand des Bebauungsgebietes. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Abwassernetz ist aus Sicht des oben angeführten Gutachtens nicht möglich.

Die Entwässerung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Wegen und Straßen erfolgt über parallel geführte Straßenrinnen bzw. Kanäle zu den beiden südlich gelegenen Versickerungsmulden.

Mit der textlichen Festsetzung unter Punkt 4.0 wird oben genanntes Ergebnis berücksichtigt, mit der Einschränkung, daß in Ausnahmefällen die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz auf Nachweis ermöglicht werden kann.

### **1.3.3 Versorgung ( Strom / Gas / Wasser )**

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gesichert, das Gebiet wird über die geplanten Wohnwege "A" und "C" an die Leitungsführung des 1. Teilbereiches angebunden. Ein Anschluss, bzw. Ringschluss von Leitungen ist auch über den geplanten Fußweg an den vorhandenen Feldweg, der östlich an das Baugebiet angrenzt, möglich.

## **2.0 Entwurf Städtebau**

### **2.1 Allgemeine Planungsgrundsätze**

#### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Angestrebt wird eine kleinteilige Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, um das Ortsbild sowie die Straßen-, Wege- und Freiräume räumlich zu strukturieren.



Um ein homogenes, dem dörflichen Charakter Schwanheims entsprechendes Erscheinungsbild zu erhalten, wird für jedes Grundstück ein Baufenster festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden ersten Bauabschnittes, dem rechtskräftigen B-Plan „BSch 4 B, Aufs Löchel stoßend 1. Teilbereich“ festgesetzt.

Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (**WA**) in offener Bauweise (**o**) festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen liegen für **Einfamilienhäuser** bei ca. **400 bis 560 qm**, für **Doppelhäuser** bei ca. **300 bis 480 qm** Größe. Im gesamten Geltungsbereich können etwa **25 Hauseinheiten** neu geschaffen werden.

Um eine nicht zu starke Verdichtung der Bebauung zu erreichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahlen (**GRZ**) **0,3** bzw. **0,35** angesetzt. Die Geschosßflächenzahl (**GFZ**) wird auf **0,6** bzw. **0,7** beschränkt.

Die Geschossigkeit der Bebauung wird entsprechend der benachbarten Bebauung des ersten Teilbereiches mit **maximal bzw. zwingend zwei Vollgeschossen ( Z = II )** festgesetzt. Nur in der Kennziffer 4 wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet, hier reicht die Begrenzung der Traufwandhöhe aus.

Am Übergangsbereich zur Feldlage im Süd - Westen wird die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Traufwandhöhe  $TWH = \text{zwing. } 5,75 \text{ m}$  für die Kennziffer 3 und  $TWH = \text{max } 5,75 \text{ m}$  für die Kennziffer 4 festgesetzt, um die Gestaltung des ersten Teilbereiches fortzuführen und einen verträglichen Übergang zur freien Feldlage zu sichern.

Durch eine Festsetzung der Dachneigungen für den Bereich von **35° bis 45°** bei Einzelhäusern und von **40°** bei aneinander gebauten Häusern (Doppelhäusern) sowie der Vorgabe der **Firstrichtung** bei den Hauptgebäuden wird die gewünschte Gestaltung des Baugebietes gewährleistet. Als Dachformen sind bei Einzelhäusern **Sattel-, Walm-, Zeltdächer und versetzte Pultdächer** zulässig, bei Doppelhäusern ausschließlich Satteldächer.



## 2.2 Erschließung

### 2.2.1 Anbindung an die äußere Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt von der Rohrheimer Straße (Landesstraße L 3345) über den 1. Teilbereich des Baugebietes "Aufs Löchel stoßend".

Grundstückszufahrten an der L 3345 und dem östlich angrenzenden "Weg für die Landwirtschaft" sind nicht zulässig.

Der öffentliche Nahverkehr ist aus dem geplanten Baugebiet heraus fußläufig gut zu erreichen, die Entfernung vom östlichen Gebietsrand bis zur Bushaltestelle an der L 3345 beträgt ca. 220 m Luftlinie.

Am östlichen Gebietsrand führt ein Fußweg aus dem Baugebiet heraus in die Feldlage.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Radwegenetz ist über den kombinierten Geh- und Radweg parallel der Landesstraße ebenfalls gewährleistet.

An der L 3345 (Rohrheimer Straße) werden in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes Neupflanzungen entsprechend dem Entwurfsvorschlag nach den Festsetzungen des Landschaftsplaners vorgenommen. Diese tragen zur Akzentuierung des Raumbildes am Ortseingang bei und dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Planungsgebiet.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte im Straßenbegleitgrün nördlich und südlich der L 3345 dienen außerdem der Betonung des Ortseinganges (Torwirkung) und sollen als optisches Signal den Autofahrer zum langsameren Fahren im Ortseingangsbereich anhalten.

Der Markierungsstein der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Markierung) befindet sich gegenüber dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr am Straßenrand der L 3345. Ortsschilder befinden sich bei Parzelle 510 und im Mündungsbereich der Straße „An den Stadtwiesen“. Die Ortsschilder und damit auch der Beginn der Ortsdurchfahrt sowie der Markierungsstein der OD werden in östlicher Richtung verlegt, in den Bereich zwischen den Parzellen 447/3 und 449/9



und zwar östlich der Parzelle 452/1. Eine genauere Standortbestimmung wird im Laufe des diesbezüglichen Verfahrens, das die Stadt Bensheim einleiten wird, in Zusammenarbeit mit den beteiligten Behörden vorgenommen werden.

### 2.2.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Ringerschließung sowie eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Die Breite der gewählten Wohnstraße liegt in der Haupteerschließung (Wohnstraße A) bei 8,50m. Bei den dortigen Querschnitten I-I und II-II (siehe Anlage Querschnitte) wird eine gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen, an die Zonen für Längsparker bzw. Pflanzmaßnahmen anschließen.

Die untergeordneten Wohnstraßen (Wohnstraßen B und C) werden mit einer Breite von 6,50 m (Q III-Q III) bzw. 7,00 m (Q IV-Q IV) ausgewiesen.

Die Wendeanlage wird mit einem Durchmesser ausgebaut, welcher für dreiaxlige Fahrzeuge (Müll / Feuerwehr etc.) geeignet ist.

Es ist vorgesehen, die Wohnstraßen und -wege auf der Höhenlage der Landesstraße auszubilden. Die erforderlichen Auffüllungen auf den Grundstücken werden unter Pkt. 1.11 der "Textlichen Festsetzungen" beschrieben.

Die im Zentrum des Planungsgebietes, am Schnittpunkt der Wohnstraßen A und B liegende öffentliche Grünfläche bildet den zentralen „Dorfplatz“ und wird als multifunktionaler Ortsteiltreffpunkt und Aufenthaltsbereich gestaltet und mit Bäumen überschirmt.

An der Wohnstraße A werden zwei „Müllsammelpunkte“ für die Anlieger der beiden Wohnstichwege vorgesehen. Die Flächen dienen als kurzfristige Abstellmöglichkeit für Wertstoffsammelbehälter zur vereinfachten Entleerung durch die Entsorgungsunternehmen.

Durch die Ausweisung von zwei Freihalteflächen mit öffentlichem Grün am Süd- und Ostrand des Geltungsbereiches wird eine spätere Anbindung des Grundstückes 454/2 an das geplante Baugebiet ermöglicht.

Das anfallende Niederschlagswasser der Wohnstraßen wird über eine seitlich angeordnete Rinne der Versickerungsmulde bzw. den Straßeneinläufen zugeführt.



Die Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen wurde in einem separaten Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

### 2.2.3 Kosten der Erschließung

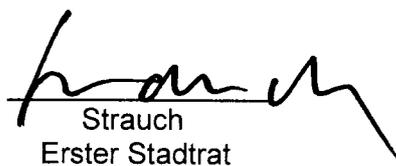
Nachfolgend sind die Kosten für den Straßen- und Kanalbau sowie die Straßenbeleuchtung aufgeführt:

Baukosten Kanal und	
Baukosten Straße	301.500 Euro
Beleuchtungskosten	29.000 Euro
ergibt	330.500 Euro
Baunebenkosten (18 % der Baukosten)	59.500 Euro
Gesamtsumme	<b>390.000 Euro</b>

Bensheim, den 24.07.2003



Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

  
Strauch  
Erster Stadtrat