



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BWi 10

„Am alten Mühlgraben“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 19.06.2008

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	4
1.3.1	Regionalplanung	4
1.3.2	Flächennutzungsplanung	4
1.3.3	Flächenschutz	4
2.	Erläuterung der Planung	5
2.1	Städtebauliche Bestandssituation	5
2.2	Städtebauliches Grundkonzept	5
2.3	Verkehrerschließung.....	6
2.4	Ver- und Entsorgung	7
3.	Begründung der Festsetzungen.....	8
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Carports	9
3.1.5	Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	9
3.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO.....	10
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
3.2.2	Gestaltung von Einfriedungen	10
3.2.3	Gestaltung von Flächen für Abfallbehälter	10
3.2.4	Gestaltung von Stellplätzen und Garagen.....	10

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zunächst die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche anzustreben.

Die knapper werdenden Baulandreserven zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sparsam umzugehen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven in den bebauten Ortslagen anzustreben. Dabei steht insbesondere die Aktivierung bislang ungenutzter Flächen für Wohnbebauung im Vordergrund.

Bereits im Jahr 2000 gab es erste Planungen, einen gewerblich genutzten Bereich an der Nibelungenstraße (B 47) im Stadtteil Wilmshausen städtebaulich neu zu ordnen und zu Wohnzwecken umzugestalten. Das Gebiet umfasste einen Bereich östlich der Nibelungenstraße mit einer Fläche von ca. 1,5 ha. Am 15.02.2001 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim die Aufstellung des Bebauungsplanes BWi 10 „Am alten Mühlgraben“ beschlossen. Aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten konnten jedoch keine potentieller Bauträger zur Realisierung des Projektes gefunden werden. Die Planung wurde daraufhin nicht weiter verfolgt.

Auf Initiative eines Grundstückseigentümers hin soll nunmehr das Gebiet in verkleinerter Form erneut beplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1/32 tlw., 4/4 tlw., 4/5 tlw., 4/6 tlw., 7/4, 7/6, 7/18 tlw., 7/20 und 59/4 tlw. in der Flur 3, Gemarkung Wilmshausen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 0,53 ha.

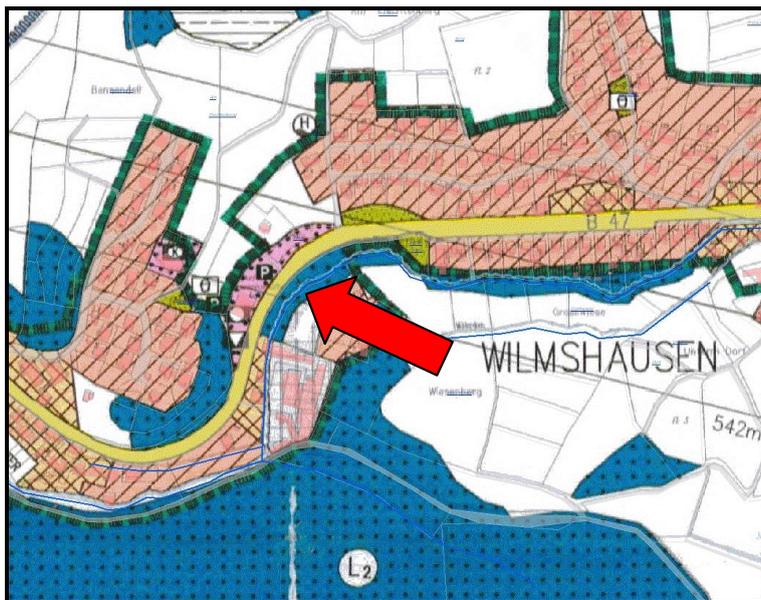
Luftbild aus dem geografischen Informationssystem des Kreises Bergstraße

1.3 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist der Bereich östlich der B 47 teilweise als „Siedlungsfläche-Bestand“ eingetragen. Ob das Plangebiet noch in diese Darstellung hineinfällt, ist maßstabsbedingt (1:200.000) nicht eindeutig ersichtlich. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird davon ausgegangen werden, dass durch die Entwicklung von fünf bis sieben Wohnhäusern regionalplanerische Zielsetzungen und Belange nicht berührt werden. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 14.03.2007 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

1.3.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim vom 15.03.2001 ist östlich der Lauter ein ca. 8 bis 10 m breiter Streifen als „Fläche für Wald“ dargestellt. Zwischen diesem Streifen und der bestehenden Wohnbebauung (Wohnbaufläche) östlich des Geltungsbereiches ist eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Teil ist ein kleiner Zipfel als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nachrichtlich angepasst (7. Änderung des Flächennutzungsplanes).

1.3.3 Flächenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde parallel zum Bauleitplanverfahren korrigiert wird (StAnz. vom 20.08.2007). Inzwischen ist das Verordnungsgebungsverfahren zum Erlass der „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete in Hessen“ abgeschlossen und das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ aufgelöst worden. Die Verordnung wurde am 07. März 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Hessen (GVBl. I S. 30) verkündet. Sie ist damit am 8. März 2008 in Kraft getreten.

Nach § 31 HENatG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Umweltbericht).

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtlich festgesetzten Wasserschutzzonen, Heilquellengebieten oder Überschwemmungsgebieten.

2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Wilmshausen östlich der Nibelungenstraße (Bundesstraße 47). Der Bereich südlich des Geltungsbereiches wird seit jeher gewerblich genutzt, derzeit von der Firma „Skandinavisk“. Wegen des engen Taleinschnittes an dieser Stelle orientiert sich die vorhandene Bebauung bandartig entlang der Bundesstraße.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die teilweise mit dichtem Gehölzsaum bestandene Lauter an. Östlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnbebauung, bestehend aus vier Wohnhäusern an, die von Wiesen- und Gehölzflächen umgeben sind. Darüber hinaus setzt sich die unbebaute Landschaft mit größeren Waldflächen nach Norden und Osten fort, die auch der Naherholung dienen (Wanderweg „Knodener Höhenpfad“). Westlich der B 47 ist, durch einen Geländesprung unterbrochen, ebenfalls Wohnbebauung anzutreffen.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Areal mit gewerblich genutzten Gebäuden und Wohnhäusern an. Die gewerblich genutzten Gebäude dienen als Ausstellungs- und Lagergebäude für Spielzeug, Möbel und Kaminöfen. Es handelt sich um Gewerbe, dass mit einem Wohngebiet verträglich ist.

Das Areal fällt nach Westen zur Lauter hin leicht ab. Die bauliche Entwicklung wird östlich der Erschließungsstraße durch einen starken Geländeanstieg begrenzt. Die bestehende Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Nibelungenstraße (B 47) aus.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst stellt sich als Brachfläche mit Gebüsch, Solitäräumen und Rasenflächen dar.

2.2 Städtebauliches Grundkonzept

Das Baugebiet soll entsprechend seiner Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft locker bebaut werden. Der vorhandene Erschließungsweg (Flurstücke 7/4 und 7/6) teilt die zu bebauende Fläche in eine größere westliche, zur Lauter leicht abfallenden Fläche, sowie in eine kleinere östlich liegende Fläche, welche eine Baulücke zwischen Lagergebäude und vorhandener Wohnbebauung dargestellt.

Im westlichen Teil werden vier überbaubare Flächen festgesetzt, die in ihrer Länge variieren. Ihre Positionierung nimmt in lockerer, fächerförmiger Anordnung den Verlauf der Lauter auf. Zwischen den Baufenstern öffnen sich großzügige Freiflächen zur Lauter hin und lassen die Bebauung leicht wirken.

Das Baufenster östlich des Weges schließt die Lücke zwischen dem Lagergebäude und den vorhandenen Wohnhäusern. Dieses Grundstück kann aufgrund seiner Lage gut in einer eigenen Prägung gestaltet werden.

Ein Uferstreifen entlang der Lauter bleibt in einer Breite von mindestens 8 m in seinem natürlichen Bewuchs erhalten.

Der vorhandene Erschließungsweg ist zwischen der Nibelungenstraße und der Kurve zwischen Lager und Ausstellungsgebäude mit Betonsteinen ausgebildet.

Der gesamte Ausbau der Zufahrt von der Nibelungenstraße wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt und entsprechende Regelungen bezüglich des Ausbaustandards in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Erschließungsstraße geht nach Herstellung durch den Vorhabenträger in öffentlichen Besitz über.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt des Gewerbegebietes mit Anschluss an die Nibelungenstraße (B 47). Die Straße im Bereich der Gewerbenutzung bleibt in bestehender Breite erhalten.

Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude (Nibelungenstraße 315 bis 321) erfolgt derzeit über einen Schotterweg (Flurstück 7/4 bzw. 7/6). Dieser Weg wird zunächst in einer Länge von ca. 21 m auf 4 m Breite ausgebaut. Anschließend erfolgt der Ausbau in einer Länge von ca. 55 m auf eine Gesamtbreite von 6 m. Der Ausbau der Straßen erfolgt nach kommunalem Standard. Ausbaudetails werden in Abstimmung mit dem KMB in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Der Ein- und Ausfahrtbereich zum geplanten Baugebiet wird bewusst eng angelegt, um eine Geschwindigkeit reduzierende Wirkung zu erzielen. Da die geplante Straße als Mischfläche ausgebildet wird, ist damit zu rechnen, dass sich auch spielende Kinder im Straßenraum aufhalten werden. Die Fahrbahnbreite von 4 m ist lediglich auf einer Länge von ca. 21 m vorhanden. Die Straße nimmt ausschließlich den geringen Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes auf, so dass ein Begegnungsfall Pkw/Transporter auf dem kurzen Teilstück relativ selten vorkommen wird.

Im seltenen Begegnungsfall ist ein Zurückstoßen eines der Verkehrsteilnehmer zumutbar. Aufgrund der verlängerten Ausweichstelle besitzt die nördliche Erschließungsstraße nunmehr auf einer Länge von rund 55 m eine Breite von 6 m, so dass in diesem Bereich auch der Begegnungsfall Lkw/Lkw zu bewältigen ist.

Ebenso wurde auf die Festsetzung eines Wendeplatzes am nördlichen Ende der Erschließungsstraße verzichtet, da dies eine überdimensionierte Erschließungsanlage in Bezug auf die geplante Wohnbebauung darstellen würde und im Widerspruch zum Grundsatz, mit Boden sparsam umzugehen steht. Gleichzeitig müsste zudem der nördliche Bauplatz dann entfallen, so dass eine wirtschaftliche Umsetzung der Planung nicht mehr gewährleistet wäre. Insgesamt ist die Dimension der Verkehrserschließung für das geplante Baugebiet angemessen.

Müll- und Rettungsfahrzeuge können am nördlichen Ende der geplanten Erschließungsanlage unter Einbeziehung des vorhandenen Weges (Flurstück 7/13) wenden. In der Planzeichnung wurden die Schleppkurven für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Hinweis aufgenommen. Gegenüber dem Vorentwurf (21.12.2006) wurde der nördliche Teil der geplanten Erschließungsstraße um ca. 10 m zurückgenommen, da eine durchgängige Erschließung bis zur Flurstücksgrenze 8 nicht erforderlich ist. Die Fläche wird dem Baugrundstück zugeschlagen.

Der Kurvenradius im Einfahrtbereich zum Baugebiet wurde innen von 4,5 m auf 5 m vergrößert (Außenradius 10 m), so dass auch hier das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist.

Die vorhandene Brückenkonstruktion über der Lauter wurde überprüft. Das Bauwerk ist ausreichend zu erneuern bzw. zu festigen, um das zukünftige Verkehrsaufkommen dauerhaft bewältigen zu können. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

An der Einmündung zur B 47 sind keine Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand geplant. Es ändert sich lediglich der rechtliche Zustand von „privater Erschließungsweg“ in „öffentliche Erschließungsstraße“. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt entstehen somit keine Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese gemäß städtebaulichem Vertrag von der Stadt übernommen, die somit in der Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht steht.

Gemäß einer Stellungnahme des Städte- und Gemeindebundes bedarf die Inanspruchnahme eines Anliegergrundstückes für die Rückenstütze des Tiefborders einer wirksamen rechtlichen Grundlage. Eine Möglichkeit, die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks durch die Rückenstütze der Fahrbahnabgrenzung rechtlich abzusichern besteht darin, in einem Bebauungsplan hierzu eine konkrete Festsetzung aufzunehmen. Grundlage hierfür stellt § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB dar, wonach im Bebauungsplan Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt werden können, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Zu den Stützmauern im Sinne dieser Vorschrift sind Stützbauwerke jeglicher Art zu zählen und damit auch die Rückenstütze des Tiefborders. Zur Sicherung der Erschließung und zur Vermeidung etwaiger Rechtsansprüche betroffener Eigentümer wird daher eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der B 47 (Nibelungenstraße) befindet sich in ca. 200 m Entfernung eine Bushaltestelle („Flechtenberg“) der Buslinie BRN 665 (Bensheim-Busbahnhof - Lautertal - Lindenfels - Reichelsheim). Zudem besteht eine Ruftaxi-Linie von Bensheim (Busbahnhof) über Schönberg und Wilmshausen nach Gadernheim und zurück. Der Anschluss des geplanten Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der Nibelungenstraße vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Strom) angeschlossen werden.

Das bestehende Gewerbegebiet sowie die Wohnhäuser nordöstlich entwässern derzeit über einen Schmutz- und Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal besitzt im nördlichen Abschnitt bis zum Knick in Höhe des Flurstückes 4/4 einen Durchmesser von 200, danach wechselt er beim Übergang vom Trenn- ins Mischsystem auf die Dimension 150 mm. Der Anschluss an den vorhandenen Kanal in der B 47 (DN 300) erfolgt nicht in gerader Linie über die Lauter, sondern der Kanal knickt in Höhe des Gebäudes 309 nach Süden ab und verläuft über das Flurstück 1/32 bis zum Flurstück 1/28 (Nibelungenstraße 307), um dann westlich an den Kanal in der B 47 anzuschließen. Der Regenwasserkanal (DN 200) verläuft nördlich des Gebäudes 309 zur Lauter.

Eine Kurzprüfung der vorhandenen Kanäle ergab keinen akzeptablen Zustand. Eine Weiterbenutzung des Schmutzwasserkanals ist nicht möglich. Dieser wird daher durch einen neuen Kanal der Dimension DN 250/300 in Abstimmung mit dem KMB ersetzt.

Auch der vorhandene Regenwasserkanal ist in einem schlechten Zustand. Somit wird auch hier eine neue Regenwasserkanalisation zur Ableitung des Niederschlagswassers der Straßenoberflächen erforderlich. Das anfallende Regenwasser wird in die Lauter geleitet. Eine Überprüfung nach ATV-Merkblatt M 153 hat ergeben, dass keine zusätzlichen Maßnahmen, wie Leichtflüssigkeitsabscheider, erforderlich sind. Allerdings soll durch zusätzliche Schächte kurz vor den Einleitpunkten eine Absperrmöglichkeit geschaffen werden. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachflächen) in die Lauter vorgesehen. Die Detailplanung ist in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Zur Brandbekämpfung steht eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung bei einem Fließüberdruck bei max. Löschwasserentnahme von mindestens 1,5 bar.

Die Einzelheiten der Erschließungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem privaten Vorhabenträger geregelt. Dabei sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen kommunalen Standard erhalten und mit entsprechender Grunddienstbarkeit für die Versorgungsträger gesichert werden.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Die genannten Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Umfelds, das durch die vorwiegende Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist. Weiterhin sollen mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung hierdurch möglichst ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der generelle Ausschluss dieser Nutzungen ist insbesondere durch die hohe Flächeninanspruchnahme sowie durch eine zu erwartende hohe Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes begründet. Nutzungen dieser Art würden im Baugebiet und dessen Umgebung einen Fremdkörper darstellen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der BauNVO (§ 17). Dies ist aufgrund der durch Freihaltung des Uferbereiches relativ kleinen nutzbaren Grundstücksflächen erforderlich.

Die geplante Bebauung liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft, daher werden zur städtebaulichen Einbindung des Baugebietes die max. Gebäudehöhen auf die für max. mögliche zwei Vollgeschosse notwendigen Höhen begrenzt. Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den ausgebauten Erschließungsweg.

Aufgrund der Auenlage und der damit verbundenen hohen Grundwasserstände werden die Wohngebäude aller Voraussicht nach ohne Keller gebaut. Als Ersatz ist daher die Errichtung von Geräteschuppen oder -hütten auf den Baugrundstücken zur Unterbringen von Fahrrädern, Kinderwagen, Gartengeräten etc. erforderlich.

Zur Wahrung des städtebaulichen Zieles einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (Doppel- und Einzelhäuserhäuser) wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude im Gebiet WA 1 und WA 3 auf max. zwei begrenzt. Im Gebiet WA 2 sind bei der Errichtung von Doppelhäusern 1 Wohnung pro Haushälfte, bei Einzelhäusern 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Durch diese Beschränkungen soll eine städtebaulich unerwünschte verdichtete Wohnnutzung („Mehrfamilienhaus“ mit Eigentumswohnungen) im Gebiet verhindert und der gewünschte „Einfamilienhauscharakter“ erreicht werden. Auch wird hierdurch einer möglichen Stellplatzproblematik im Gebiet entgegen gewirkt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzelhäuser (WA 1 und WA 3), in Richtung des bestehenden, lang gestreckten Betriebsgebäudes südlich des Baugebietes sind auch Doppelhäuser zulässig (WA 2). Durch die Errichtung von Doppelhäusern kann hier städtebaulich ein besserer Übergang zwischen der großvolumigen gewerblichen Bebauung im Süden und dem neu zu bildenden Ortsrand im Norden geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept legt besonderen Wert auf die Konzentration der baulichen Anlagen. Daher sind z.B. die Flächen für Stellplätze und Carports auf einen Bereich entlang der Erschließungsstraße beschränkt (vgl. Kapitel 3.1.4). Durch die Anordnung der Hauptgebäude und der Konzentration der baulichen Nebenanlagen ergibt sich ein aufgelockertes Siedlungsbild mit freien Sichtachsen von der Erschließungsstraße aus in die Hausgärten und zur Lauter. Aus städtebaulichen Gründen ist daher die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Fahrradschuppen) in gewissem Umfang auf den Grundstücksgrenzen erforderlich. Zur Umsetzung dieses Konzeptes wird eine abweichende Bauweise für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports festgesetzt (vgl. Textfestsetzung A.1). Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Abstandsflächen wird zudem in Umfang und Lage bindend bestimmt.

Zum besseren Verständnis ist eine Skizze auf der Planzeichnung eingefügt, welche die Zulässigkeit der betreffenden Anlagen in den Abstandsflächen erläutert.

3.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Errichtung von Stellplätzen und Carports ist innerhalb einer Tiefe von 8 m gemessen vom Erschließungsweg (Fläche für Stellplätze und Carports) möglich. Hierdurch kann die Errichtung von Stellplätzen oder Carports mit entsprechend langen Zufahrten im hinteren Grundstücksbereich zur Lauter hin ausgeschlossen werden. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von unnötiger Flächenversiegelung.

3.1.5 Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft insbesondere den Uferstreifen an der Lauter. Hier werden restriktive Nutzungsverbote festgesetzt.

3.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das im Rahmen der Umweltprüfung und Eingriffsbewertung ermittelte Defizit (vgl. Umweltbericht) wird über das Ökokonto der Stadt Bensheim ausgeglichen.

Die im Umweltbericht aufgeführten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

Auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs.4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der beabsichtigten fächerförmigen Anordnung der Gebäude (vgl. Kapitel 2.2) wird eine einheitliche Firstrichtung quer zur Lauter festgesetzt. Vorgesehen sind Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung von max. 34° (WA 1 und WA 2) bzw. 38° (WA 3). Hierdurch wird ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild der zukünftigen Wohngebäude gewährleistet.

3.2.2 Gestaltung von Einfriedungen

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken werden durch textliche Festsetzung offene Zauntypen bzw. Hecken vorgeschrieben. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Ortsbild nicht durch lineare massive Baukörper beeinträchtigt wird. Auch wird hiermit die Durchlässigkeit der Hausgärten für Kleintiere gewährleistet.

3.2.3 Gestaltung von Flächen für Abfallbehälter

Die Festsetzung für die Errichtung von Flächen für Abfallbehälter dient der Eingriffsminimierung sowie der stadtgestalterischen Einbindung in das Ortsbild.

3.2.4 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Die Gestaltung der Stellplätze ist im Wesentlichen in der Stellplatzsatzung der Stadt geregelt. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung eine umweltfreundliche Befestigung bzw. Entwässerung der Stellplatzflächen vorgeschrieben.