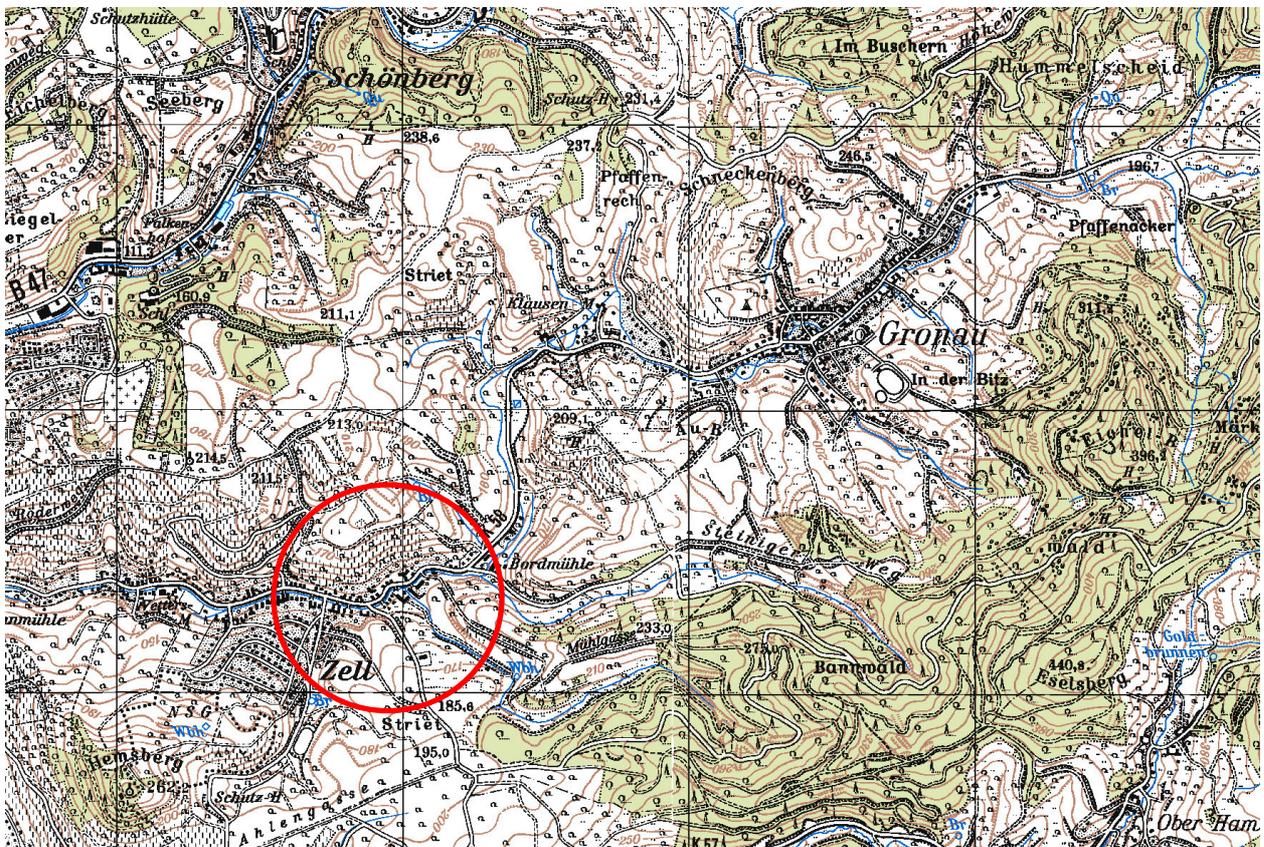




Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“ im Stadtteil Zell



Begründung

Oktober 2009

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 der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Altlasten / Denkmalschutz	5
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	Bauweise	7
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	7
I.2.5	Stellplätze und Garagen	7
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.4	Belange von Natur und Landschaft	7
II.	Planverfahren und Abwägung	8
III.	Anlage: „Höhenaufnahme Vermessungsbüro Hechler, Bensheim“	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“ im Stadtteil Zell. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und ersetzt werden.

Anlass für die Änderungsplanung ist die Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers bezüglich des Neubaus eines Wohnhauses auf seinem Grundstück nördlich der Gronauer Straße. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Gebäude im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung des in Zusammenhang bebauten Ortsbereiches geschaffen werden.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstücke Nr. 181/4, Nr. 182/9 und Nr. 352/5 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ dar.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“ (Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Az. IV/34-61d04/01-Zell 5 vom 04.06.1997). Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“ ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in dem überlagerten Bereich.

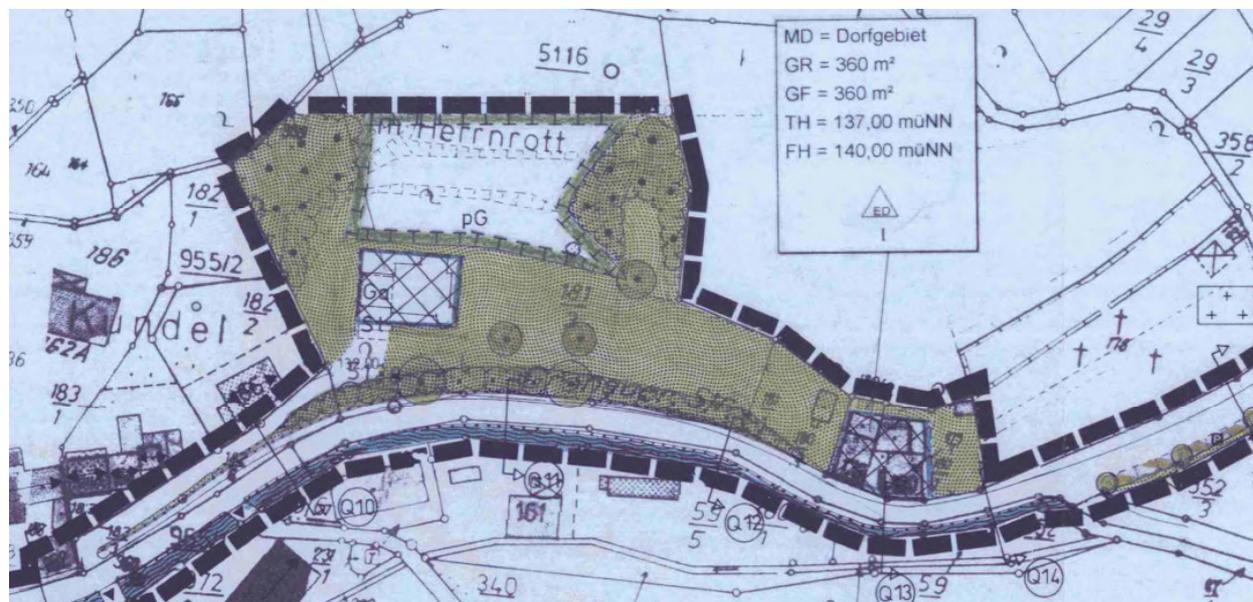


Bild 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BZ 7 „Gronauer Straße“

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen bebauter Umgebung um ein Dorfgebiet in Ortsrandlage. Der bisherige Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung „MD“ fest und ist damit aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung gemischte Baufläche - „M“) entwickelt. Die relativ kleine Fläche des Geltungsbereiches kann für sich genommen noch keine selbständige Gebietsprägung entfalten, weshalb die Art der baulichen Nutzung in größerem Zusammenhang zu beurteilen ist. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die gesamte alte Ortslage von Zell im FNP als gemischte Baufläche - „M“ dargestellt ist. In der unmittelbaren Umgebung des Planvorhabens befinden sich auf der Südseite der Ortsdurchfahrt landwirtschaftliche Anwesen, die überwiegend, so auch der dem Plangebiet unmittelbar gegenüber liegende Hof, als Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben werden. Entsprechender Fuhrpark sowie Tierbestand in geringem Umfang sind vorhanden. Massentierhaltung mit entsprechenden Emissionen ist nicht festzustellen. Die Nordseite der Ortsdurchfahrt ist im Umfeld des Plangebietes überwiegend durch Wohnen und verträgliche gewerbliche Nutzung sowie einen kleineren Getränkehandel geprägt. Innerhalb des Plangebietes selbst wird im Nebenerwerb Brennholz erzeugt (Forstwirtschaft). Aufgrund der Lage an einer klassifizierten Straße liegt auch eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärm vor. Insgesamt ist auch hinsichtlich der historischen Dorfentwicklung und noch aktuellen baulichen Prägung von einem Dorfgebiet auszugehen. Das Gebiet auf der Nordseite der Ortsdurchfahrt ist im Übrigen durch eine überwiegende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, bestehend aus freistehenden Gebäuden geprägt. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, wobei aufgrund der Hangneigung auch eingeschossige Gebäude talseitig wie zweigeschossige Gebäude wirken können. Die Gebäudegestaltung ist uneinheitlich, wobei das Satteldach als eine charakteristische Dachform festzustellen ist.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandene Gronauer Straße bzw. den von ihr abzweigenden privaten Erschließungsweg gewährleistet. Auf diesem Privatweg werden „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ zugunsten folgender angrenzender Privatgrundstücke festgesetzt: Nr. 181/4, Nr. 182/2, Nr. 183/1, Nr. 183/2 und Nr. 183/3.

Der noch nicht bebaute Teil des überplanten Grundstückes ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Neue Hausanschlüsse sind zu Lasten des künftigen Bauherrn herzustellen.

I.1.6 Altlasten / Denkmalschutz

Zum Planbereich liegen der Stadt keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Für die Grundstücke wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) im Zuge von Erdarbeiten die zuständige Behörde zu informieren ist.

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“. Nicht mehr aktuellen Anforderungen genügende Festsetzungen werden ersetzt und durch aktuelle Regelungsinhalte ergänzt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird unverändert als „MD - Dorfgebiet“ festgesetzt. Wie bereits unter Ziffer I.1.4 ausgeführt, entspricht diese Festsetzung der Prägung des Plangebietes einschließlich seiner Umgebung.

Aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen sind nutzungsbedingte und städtebaulich nicht beabsichtigte Fehlentwicklungen wie z.B. Tankstellen ausgeschlossen. Ein weitergehender Regelungsbedarf zur Art der baulichen Nutzung wird daher nicht gesehen.

Die Werte für die GR und die GF werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher über die Grundfläche (GR = 220 m²) und die Geschossfläche (GF = 220 m²) je Baufenster begrenzt.

Bislang weist das bestehende Hauptgebäude ca. 215 m² Grundfläche auf, die bestehenden Nebengebäude insgesamt ca. 205 m². Bei Ansatz der Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verbleiben für das Neubauvorhaben somit noch 240 m² Grundfläche einschließlich eventueller weiterer Nebengebäude und Nebenflächen wie Zufahrten, Terrassen etc. Auch im Vergleich zur bestehenden Bebauung ist dieses Maß angemessen und ausreichend.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zudem wie bisher durch Baugrenzen eingeschränkt. Hinsichtlich der Baugrenzen werden die bisherigen Planfestsetzungen an den vorhandenen Bestand angepasst. Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Nebenanlagen sind wie bisher auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone auf ein Vollgeschoss beschränkt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich sollen sich an der Topografie des anstehenden Geländes orientieren. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse genügt hier nicht, da durch sogenannte Staffelgeschosse auch deutlich höhere Gebäude errichtet werden könnten. Es werden daher Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf Höhen in Meter über NN beziehen.

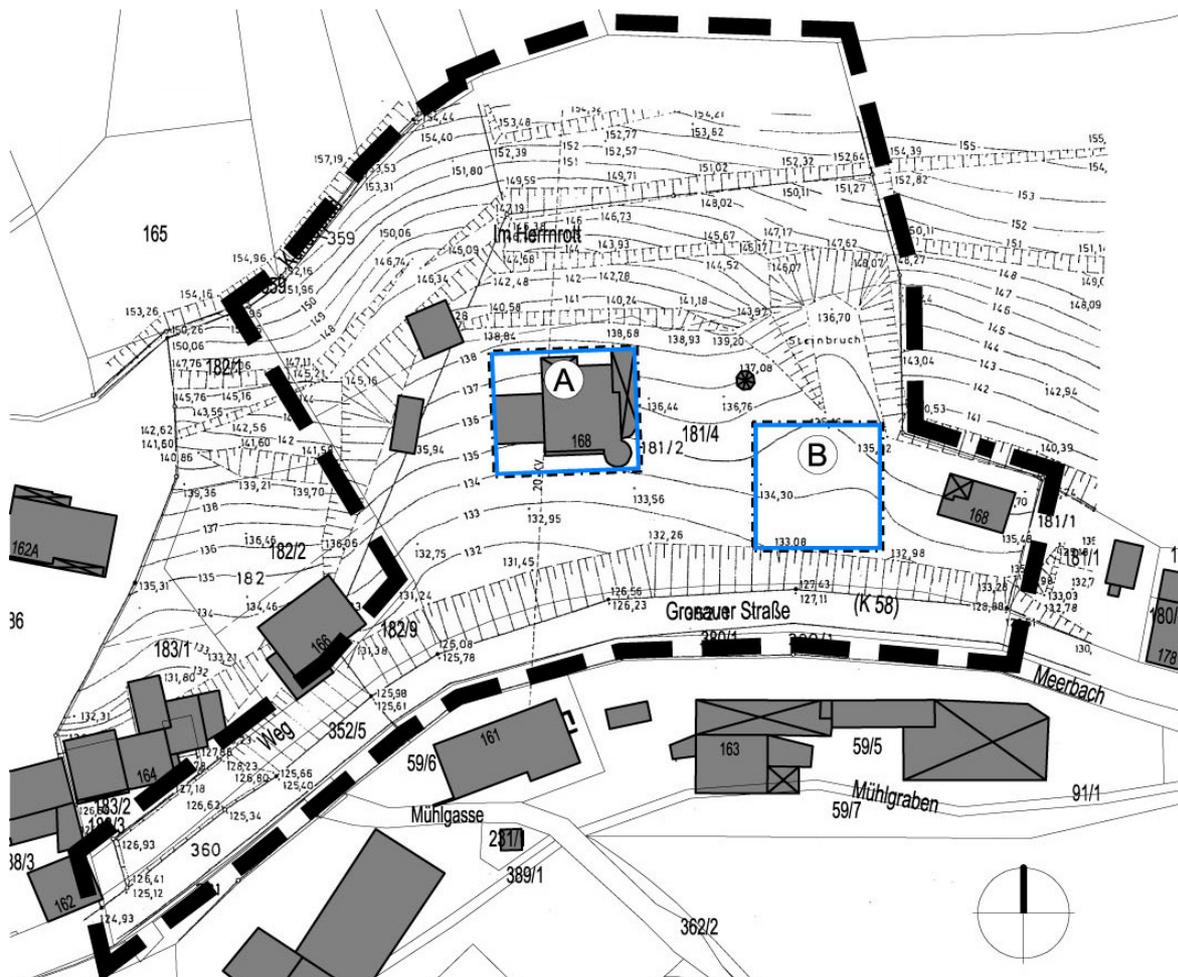


Bild 2: Ausschnitt aus einer Höhenaufnahme, durchgeführt durch das Vermessungsbüro Hechler, Bensheim (alle Höhen in m ü. NN), siehe auch Anlage: „Höhenaufnahme Vermessungsbüro Hechler, Bensheim“

I.2.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die bislang festgesetzte offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hiermit unzulässig, da diese zur Wahrung der dörflichen und ortsüblichen Baustruktur auch weiterhin ausgeschlossen werden sollen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Gewährleistung eines gestalterischen Einfügens werden ergänzende Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Die zulässige Dachneigung wird freigestellt. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus roten bis braunen Farbtönen gewählt werden. Die Errichtung von Dachaufbauten war im ursprünglichen Bebauungsplan bereits gestattet. Dachgauben sind auch künftig grundsätzlich zulässig, wodurch die Dachgeschossnutzung erleichtert wird. Die Wohnraumerweiterung in Dachgeschossen ist unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden besonders sinnvoll, da sie nicht mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden ist. Weitergehende Gestaltungseinschränkungen werden, die Gebäude betreffend, nicht vorgenommen.

I.2.5 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind innerhalb oder außerhalb der Baufenster zulässig und auf den Grundstücken nachzuweisen. In der vorliegenden Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da das Grundstück ausreichend Platz für Stellplätze bietet.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen.

I.4 Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches auch keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet nach NATURA 2000-Verordnung ist das FFH-Schutzgebiet Nr. 6317-302 „Magerrasen von Gronau mit angrenzenden Flächen“, das von der Planung aber nicht beeinträchtigt wird. Im Gegenteil wird ein Teil des Geltungsbereiches als extensiv zu bewirtschaftender Wiesenbereich festgesetzt. Der bisher bereits entsprechend zu bewirtschaftende Teil des Plangebietes wird mit vorliegender Planänderung nach Norden erweitert. Für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung“ war bisher im Bebauungsplan als Maßnahme das Herstellen einer Streuobstwiese vorgesehen. Aufgrund von Verschattungseffekten ist die Anpflanzung von Bäumen jedoch im Hinblick auf die Entwicklung von Magerrasen auf dem nach Süden exponierten Hang eher ungünstig, so dass ein Anpflanzen weiterer Bäume nicht mehr festgesetzt wird. Die bereits gepflanzten Obstbäume sowie sonstige Bestandsgehölze innerhalb der Fläche sind durch entsprechende Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen im Bestand gesichert. Im Übrigen ist der Hang durch regelmäßige Mahd vor Verbuschung zu sichern.

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und gärtnerischen Nutzung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen bzw. mit zusätzlichen Gefährdungen oder nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 02.07.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“ im Stadtteil Zell gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.07.2009 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 02.07.2009 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich 20.08.2009. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 20.08.2009 gegeben.

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

- Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Kataster wurde mit dem digitalen Liegenschaftskataster abgeglichen.

- Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wurde das dort fehlende Planzeichen „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ergänzt.
- In der Planlegende und in der Begründung wurden die „an die Fläche angrenzenden Privatgrundstücke“ als Begünstigte der belastenden Rechte eingetragen.
- In der Begründung wurde der 2. Absatz unter Punkt A.2 wie folgt geändert: *„Die befestigten Flächen für Anlagen nach § 12 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in die GR einzubeziehen.“*
- Die Textfestsetzung A.2 wurde hinsichtlich der Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 konkretisiert. Die bereits durch Bestandsgebäude beanspruchte GRZ wurde in der Begründung nochmals dargelegt.
- Die Übereinstimmung von Festsetzungen und Begründung wurde nochmals geprüft und durch entsprechende Überarbeitung hergestellt.
- Hinsichtlich des Erhaltes von Bäumen innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurde auf Festsetzung Nr. A.6 zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB hingewiesen. Hier wurde textlich die Festsetzung zum Schutz der zeichnerisch nicht festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt.
- Aufnahme eines Hinweises auf den zu erwartenden Felsuntergrund.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“ im Stadtteil Zell, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 08.10.2009 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die Bebauungsplanänderung wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 24.10.2009 rechtskräftig.

III. Anlage: „Höhenaufnahme Vermessungsbüro Hechler, Bensheim“

Textliche Festsetzungen

(September 2009)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans BZ 7 „Gronauer Straße“ im Stadtteil Zell. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes BZ 7 „Gronauer Straße“.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird „MD - Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) und Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Bei mehr als einer überbaubaren Fläche auf einem Grundstück gelten die entsprechenden Werte je überbaubarer Fläche („Baufenster“).

Die befestigten Flächen für Anlagen nach § 12 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in die GR einzubeziehen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden kann. Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzte private Erschließungsfläche bleiben hierbei unberücksichtigt, d.h. sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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.

4. 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 und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes festgesetzt:

Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

**8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Werden Bäume oder Sträucher, die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt sind, entfernt, sind Ersatzpflanzungen mit Arten der unter Nr. A.7 aufgeführten Liste vorzunehmen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

Die vorhandenen Bäume innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (im Plan nicht zeichnerisch festgesetzt) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in
Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

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

Die Dachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Diese Beschränkung gilt nicht für Solaranlagen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) 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, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. 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. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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

Die private Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt) ist zur Gewährleistung der Funktion als Rettungsweg als Pflaster- oder Asphaltfläche zu befestigen.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Bodendenkmäler

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Bodenschutz / Baugrund

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten mit Fels zu rechnen ist. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird daher empfohlen.

4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Wasser in die öffentliche Kanalisation Abwassergebühren auslöst. Daher wird empfohlen, auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BZ 7 "Gronauer Straße" im Stadtteil Zell

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zell, Flur 1, Flurstücke Nr. 181/4, Nr. 182/9 und Nr. 352/5 (teilweise)

