



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 4 „Burgstraße“ 1. Änderung und Ergänzung

Begründung

Planstand: Satzung gem. § 10 BauGB

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 68 91 20

FAX 06252 - 68 91 29

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Bensheim, Dezember 2005

**Inhaltsverzeichnis:**

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.1 ERFORDERNIS DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	2
1.2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
1.3 GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	3
1.4 ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
1.5 UMGEBUNGSMERKMALE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSBEWERTUNG	4
1.6 BESTANDSERHEBUNG / ORTSBEGEHUNG	6
1.7 ALTLASTENVERZEICHNIS	7
1.8 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)	8
2. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	8
3. KLIMATOLOGISCHE BETRACHTUNG	9
4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
3.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	21
3.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN	22
3.3 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	24
5. BELANGE ZUR GRÜNORDNUNG	24

Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen
- Fotodokumentation „Ortsbildprägende Gebäude“
- Muster Erhebungsbogen für Bestandserfassung
- Klimastudie ÖKOPLANA GbR, Mannheim



1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Nachdem die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des zwischen 1968 und 1971 aufgestellten, rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 4 aus heutiger Sicht nicht mehr der gängigen Anwendungspraxis entsprechen, sah sich die Stadt als Trägerin der Planungshoheit dazu veranlasst, eine für die weitere städtebauliche Beurteilung praktikable und dem vorhandenen Umfeld angepasste Bauleitplanung aufzustellen. Vor allem hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, hier durchweg zu Sondergebiet SO bestimmt, ist die Überarbeitung geboten.

Zur Sicherung des beabsichtigten städtebaulichen Ziels hat die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre über das Plangebiet erlassen, die seit dem 25.05.2002 rechtswirksam ist.

Die vorliegende Planung besteht aus einem Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung.

1.2 Aufstellungsverfahren

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt (die folgende chronologische Aufzählung wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes vervollständigt).

02.05.2002: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“/1. Änderung (Aufstellungsbeschluss).

02.05.2002: Beschluss nach § 3 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung.

13.10.2003: bis einschließlich **14.11.2003:** Frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Bürger hatten damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.



- 06.10.2003:** Schreiben der Stadt Bensheim zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Teilnahmeverfahrens der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.
- 14.11.2003:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB
- 27.05.2004:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung.
- 05.06.2004:** Ortsübliche Bekanntgabe der förmlichen öffentlichen Auslegung.
- 01.06.2004:** Schreiben der Stadt Bensheim gem. § 4 b BauGB an die TöB über die Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes.
- 14.06.2004 bis einschließlich 16.07.2004:** Förmliche öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 09.12.2004:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung zu den geänderten und ergänzten Teilen nach § 3 Abs. 3 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung.
- 13.12.2004:** Schreiben der Stadt Bensheim gem. § 4 b BauGB an die TöB (Kreis Bergstraße) über die Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes.
- 27.12.2004 bis einschließlich 14.01.2005:** erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu den geänderten und ergänzten Teilen gem. § 3 Abs. 3 BauGB.

Die Zusammenstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive fortgeführt und ergänzt.

1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Auerbach, östlich der Darmstädter Straße (Bundesstrasse 3). Es umfasst eine Fläche von 14,07 ha und beinhaltet die in der



nachfolgenden Skizze gekennzeichneten Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 2, zwischen Talstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Margarethenstraße, Mierendorffstraße, Burgweg, Weinbergstraße und Grafenstraße.



Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung und Ergänzung BA 4“ (Umrandungslinie = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches)

1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen ordnet das Gebiet der „Siedlungsfläche, Bestand“ zu. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Siedlungsbestand dargestellt.

Vom Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße- Odenwald“ (LSG) ist die Fläche nicht betroffen.

1.5 Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist überwiegend als Kurbereich ausgewiesen. Insoweit ist das in der Vergangenheit harmonisch gewachsene und in weiten Teilen bis heute erhaltene



städtebauliche Erscheinungsbild durch großflächige Grundstücke geprägt, die mit solitären, zumeist villenartigen Einzelgebäuden bebaut sind. Diese herrschaftlichen Anwesen waren einst von großzügig gestalteten, oftmals parkähnlichen Gärten mit altem Vegetationsbestand umgeben, die in Teilbereichen heute noch erhalten sind. Die Gebäude stehen auch aus diesem Grund in weiten Teilen des Plangebietes deutlich von der Straße abgerückt. Großzügige Vorgärten vermitteln zugleich die Weiträumigkeit des Gebietes und lassen die Gebäude zuweilen dezent in den Hintergrund treten. Der Eindruck wird oftmals durch die vorhandene Topografie noch bestärkt. Wegen der leicht hängigen Lage des Geltungsbereiches sind daher zum Teil hohe, mächtige Stützmauern, überwiegend aus Granit, ebenso charakteristisch für das Erscheinungsbild.

Als **exemplarisch für die einstige städtebauliche Struktur und ursprünglich für die Eigenart** des Geltungsbereiches wird in diesem Zusammenhang die **Bebauung entlang der Burgstraße** hervorgehoben. Insbesondere der westliche Abschnitt, d. h. zwischen den Einmündungen Grafen- und Schloßstrasse sowie der in Richtung der Grafenstraße abzweigende Knappenweg, stilisiert das städtebauliche Erscheinungsbild nahezu vorbildlich. Dieser Bereich wird daher **für die weitere städtebauliche Beurteilung als Maßstab herangezogen**.

Im Laufe der städtebaulichen und zeitlichen Entwicklung des Gebietes haben sich die einstigen Strukturen nachhaltig verändert und mitunter auch vollständig aufgelöst. Damit einhergehend wurden die ehemals großzügig ausgelegten Grundstücke weitgehend einer zum Teil intensiven Nachverdichtung unterzogen. Diese spiegelt sich sowohl in der Zahl der Hinterliegerbebauungen wieder als auch in der zum Teil unmaßstäblich für das Gebiet vorzufindenden Baumassen und unverhältnismäßigen Kubaturen. Vielfach sind aus den einst zusammenhängenden Grundstücksflächen mehrere kleinflächige Baugrundstücke entstanden.

Diese in der jüngeren Vergangenheit eingesetzte städtebauliche Entwicklung wird sich, davon ist auszugehen, in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Infolge des Generationenwechsels ist von nachhaltigen eigentumsrechtlichen Veränderungen auszugehen, die nicht selten durch Neu- und Umbaumaßnahmen begleitet werden. Auch mit einer zunehmenden Nachverdichtung kann gerechnet werden. Zur Steuerung dieses städtebaulichen Entwicklungsprozesses wird daher die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.



1.6 Bestandserhebung / Ortsbegehung

Als fachliche Grundlage für die weitere städtebauliche Planung wurde vorab eine detaillierte Erhebung des baulichen Bestandes im Zuge mehrerer Ortsbegehungen im Juni und Juli 2002 vorgenommen. Die Bestandserfassung wurde anhand eines eigens dafür konzipierten uniformen Erhebungsbogens durchgeführt, die Ergebnisse abschließend katalogisiert. Ein Muster des Erhebungsbogens liegt der Begründung als Anlage bei.

Dabei wurden nach Augenschein städtebauliche Merkmale hinsichtlich der Nutzung, des Gebäudebestandes (Anzahl und Art der Gebäude, Gestaltungsmerkmale), der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie rein subjektive Eindrücke hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes in und auf das Umfeld notiert. Die daraus gewonnenen Ergebnisse flossen unmittelbar als Planungsgrundlage in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Ferner wurde, sofern eine besondere Charakteristik und eine prägende Bedeutung eines Gebäudes auf das städtebauliche Umfeld zu erkennen war, z. B. aufgrund gestalterischer Merkmale oder der Bauart, als Planungshinweis die Einstufung „**ortsbildprägend**“ vergeben. Entsprechende Symbole sind im Planteil vermerkt. Denkmalgeschützte Gebäude wurden nochmals gesondert dargestellt.

Abschließend wurde mittels grafischer Erhebung die Grundstücksfläche einer jeden Parzelle, die bereits durch bauliche Anlagen überbaute Grundfläche sowie die im Planteil festgesetzte überbaubare Fläche ermittelt, um eine Aussage über das Maß der baulichen Nutzung machen zu können.

Eine Ausfertigung des Erhebungskataloges steht dem Team Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bensheim zur Verfügung.

- **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich überdeckt einen erheblichen Teil des als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erkannten „Nördliches Villengebiet Auerbach“. Die Gesamtanlage wurde innerhalb des Plangebietes abgegrenzt.

Im Plangebiet sind Kulturdenkmäler nach § 1 Abs. 1 HDSchG vorhanden. Sie sind im Planteil gekennzeichnet und werden nachfolgend aufgeführt:

Burgstraße 5 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedung),
Burgstraße 7 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedung),
Burgstraße 9 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedungen),



Burgstraße 12 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedungen),
Burgstraße 14,
Burgstraße 21,
Burgstraße / Mierendorffstraße: Gefallenendenkmal,
Grafenstraße 12,
Jahnstraße 5 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedung),
Jahnstraße 7 – nur straßenseitige Einfriedung
Jahnstraße 9 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedung),
Jahnstraße 11 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedungen),
Martinstraße 3,
Martinstraße 5,
Martinstraße 6,
Mierendorffstraße 4 (einschließlich der straßenseitigen Einfriedung).

1.7 Altlastenverzeichnis

Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt- und Geologie (ALTIS) ergeben sich diverse Einträge für das o. g. Plangebiet. Die nachfolgend aufgeführten Grundstücke sind in die Altflächendatei aufgenommen;

- Grafenstraße 6, 10,
- Schloßstraße 29, 30, 32, 32a, 34, 37, 38a,
- Martinstraße 3,
- Knappenweg 6, 8, 11,
- Burgstraße 6, 7, 13, 14,
- Talstraße 5,
- Friedrich-Ebert-Straße 10,
- Margarethenstraße 27,
- Mierendorffstraße 12, 2.

Der zuständigen Behörde – dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen keine weiteren Erkenntnisse zu den Einträgen vor. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind ebenso nicht bekannt.

Zusätzliche Informationen zu den o.g. Flächen liegen weder der Stadt Bensheim noch der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vor.



1.8 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen sicherstellen, dass Auswirkungen von öffentlichen und privaten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig ermittelt, umfassend beschrieben und bewertet werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen.

In Anlage 1 zum UVPG sind die Vorhabensarten aufgeführt, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Grundsätzlich ist dabei zu unterscheiden zwischen Vorhaben, die zwingend einer UVP unterliegen und solchen Vorhaben, bei denen eine UVP nur durchzuführen ist, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können. Bei der Vorprüfung des Einzelfalles wird nochmals differenziert zwischen einer allgemeinen und einer lediglich standortbezogenen Vorprüfung. Damit wird berücksichtigt, dass kleinere Vorhaben i. d. R. nur dann erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen, wenn sie besonders empfindliche oder schützenswerte Gebiete betreffen. Dies ist im vorliegenden Fall der Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“ nicht gegeben.

Bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben gemäß Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG liegt der Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung zur UVP bei einer Größe des Plangebietes von 20.000 m². Nachdem es sich bei dem Geltungsbereich jedoch um einen bereits baulich überprägten Siedlungsbestand handelt und im Übrigen bei der Beurteilung von Bauvorhaben der § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan) anzuwenden ist, sind zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt, die über die möglichen Auswirkungen auf der Grundlage von Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB überschreiten würden, nicht zu erwarten, so dass eine UVP demgemäß entfallen kann.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, die weitere städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu reglementieren und steuernd dort einzugreifen, wo es aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, um die gewachsene Struktur und das Erscheinungsbild nachhaltig in ihrer Gesamtheit zu sichern. Damit soll jedoch zugleich nicht einer sinnvollen und zeitgemäßen Weiterentwicklung restriktiv entgegen gewirkt werden. Im Gegenteil.

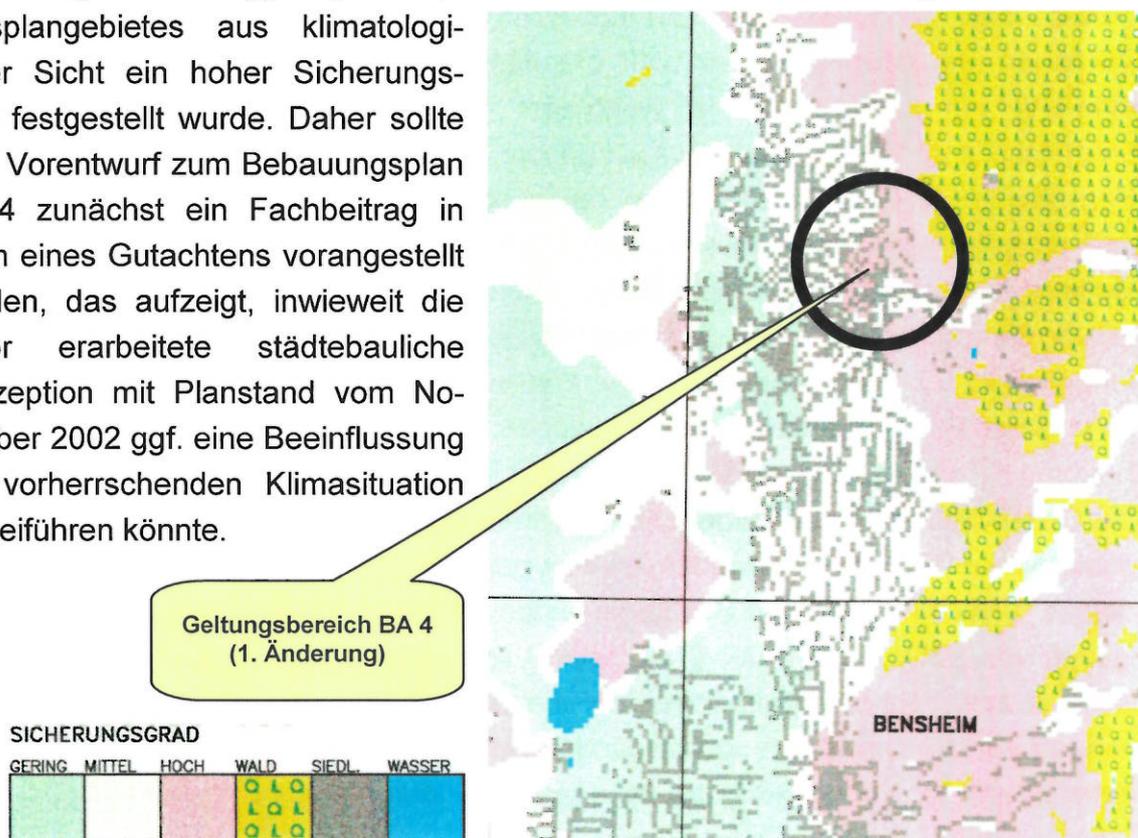
Das Plangebiet soll nicht konserviert und einem ständig anhaltenden Entwicklungsprozess verschlossen, sondern vielmehr in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen für eine moderne, dynamische Fortentwicklung vorbereitet werden. Jedoch



sind die gegenwärtigen Akzente auf das gewachsene Umfeld abzustimmen und in dieses zu integrieren.

3. Klimatologische Betrachtung

Die Klimaeignungskarten des Deutschen Wetterdienstes^[2] (siehe nebenstehende **Abbildung** als Auszug) zeigen auf, dass für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes aus klimatologischer Sicht ein hoher Sicherungsgrad festgestellt wurde. Daher sollte dem Vorentwurf zum Bebauungsplan BA 4 zunächst ein Fachbeitrag in Form eines Gutachtens vorangestellt werden, das aufzeigt, inwieweit die zuvor erarbeitete städtebauliche Konzeption mit Planstand vom November 2002 ggf. eine Beeinflussung der vorherrschenden Klimasituation herbeiführen könnte.



[2] Stadt Bensheim: Amtliches Gutachten, Klimauntersuchung im Raum Bensheim, Klimaeignungskarten, Deutscher Wetterdienst, Mainz, August 2002)

Der klimatologischen Aussage über den in oben stehender Karte [2] dargestellten Grad der Sicherung (= Freiflächensicherung) liegt der Gedanke zugrunde, die Freiflächen zu sichern, die für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung sind, wobei die Einteilung von „hoch“ bis „gering“ nicht mit „schlecht geeignet für eine Bebauung“ bis „gut geeignet für eine Bebauung“ zu verwechseln ist (aus [2], Seite 19). Die synthetischen Karte ist vielmehr eine nutzungsartspezifische Klimarestriktionskarte, in der Flächen ausgewiesen sind, die je nach Sicherungsgrad freizuhalten sind, um die momentanen Durchlüftungsverhältnisse nicht zu verschlechtern.

Ziel der ergänzenden Klimastudie [1] sollte daher sein, auf der Grundlage der Ergebnisse aus [2] basierende vertiefende Grundlegendaten bzw. daraus abgeleitete Er-



kenntnisse zur Berücksichtigung klimaökologischer Belange in der Planung bereitzustellen sowie die sich mit zunehmender Bebauung möglicherweise einstellenden klimaökologischen Beeinträchtigungen aufzuzeigen und diese durch gezielte Planungsvorschläge zu reduzieren bzw. auf mögliche Ausgleichs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der geplanten Bebauung hinzuweisen.

Mit der Erstellung eines Fachbeitrages [1] wurde das Büro ÖKOPLANA GbR, Mannheim beauftragt. Planerische Beurteilungsgrundlage der klimatologischen Bewertung war das zuvor erarbeitete **städtebauliche Konzept mit Planstand vom November 2002**. Die darin getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden anhand der in der Örtlichkeit gewonnenen klimatologischen Untersuchungsergebnisse überprüft und mit einer konkreten, teilbereichsbezogenen fachlichen Stellungnahme bewertet.

In der nachfolgenden Ausarbeitung werden die von ÖKOPLANA erarbeiteten Ergebnisse und Empfehlungen des Fachbeitrages [1] dargestellt sowie städtebauliche Auswirkungen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom November 2002 aufgezeigt (die abgebildeten Planausschnitte entstammen dem Plananteil zum städtebaulichen Konzept, Nov. 2002). Abschließend werden die aufgrund der klimatologischen Empfehlungen resultierenden **Auswirkungen auf den Bebauungsplan** formuliert.

Die dargestellten Auswirkungen auf den Bebauungsplan wurden im Rahmen eines Erörterungstermins am 18.05.2003 im Rathaus der Stadt Bensheim unter Anwesenheit des Team Stadtplanung und Umwelt, dem Büro Ökoplane und des Büros Planen & Bauen / InfraPro fachlich und konsensfähig abgestimmt, so dass die vorgelegte **Vorentwurfsplanung aus der Sicht des Klimaschutzes als abgestimmt** zu beurteilen ist.

Legende:

Planungsgebiet	Bezeichnung eines Teilbereiches gemäß Klimagutachten [1]
Teilgeltungsbereich	Betroffener Teilbereich im Bebauungsplan (s. Nutzungsschablone)
Symbol ○	Ergebnis des Klimagutachtens [1]
Symbol ☒	in der Planung bereits berücksichtigt
Symbol *	sollte gemäß Klimagutachten [1] in der Planung berücksichtigt werden

Durch die Einarbeitung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage und der erneuten Offenlage haben sich Änderungen der Vorentwurfsplanung ergeben. Diese Auswirkungen werden kurz dargestellt.

[1] Stadt Bensheim: Klimastudie zum Bebauungsplan BA 4 „Burgstraße“ in Bensheim-Auerbach, ÖKOPLANA GbR, Mannheim, 05.05.2003)



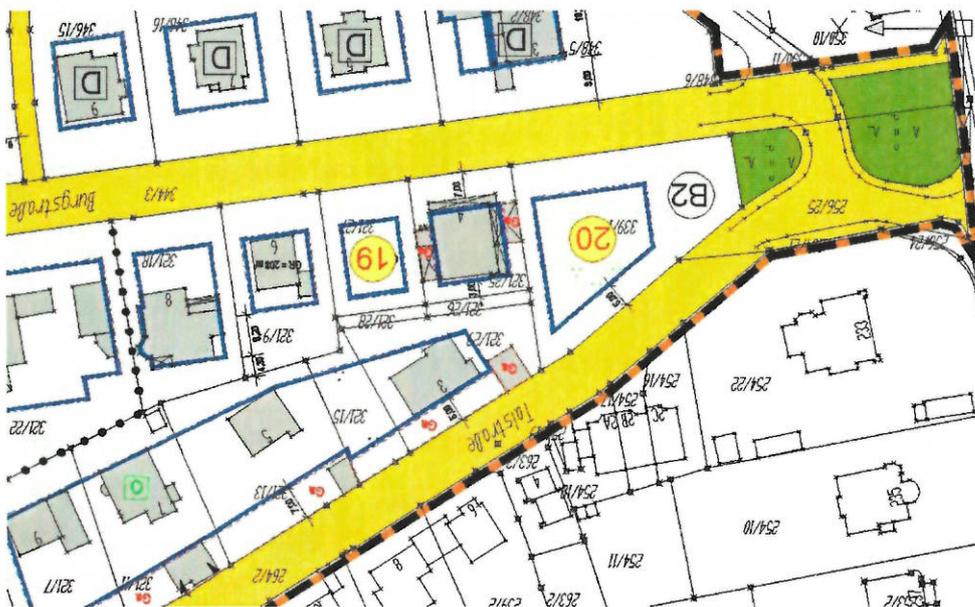
**Planungsgebiet 1 (Teilgebietungsbereich B2), zw. Tal- und Burgstraße
Baulücken 19 und 20**

Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

- Positiv wirken sich die Ost-West verlaufende Tal- und Burgstraße sowie große Gärten zwischen Tal- und Burgstraße als bebauungsinterne Ventilations- und Strömungsleitbahnen aus.

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bauungsplanes:

- Festsetzungen in Nutzungsschablonen gewährleisten angepasste Bebauung, keine Negativeffekte hinsichtlich Strömungsgeschehen.
- die festgesetzten überbaubaren Flächen gewährleisten weiterhin eine sich nach Westen hin öffnende Strömungsleitbahn zw. Burg- und Talstraße, die günstigen Ventilationseffekte bleiben bestehen.
- keine wesentliche Modifikation der thermischen Umgebungsbedingungen aufgrund der verbleibenden Freiflächen / Gartenanteile.



Auswirkungen auf den Bauungsplan (Vorentwurf):

Keine.

Auswirkungen auf den Bauungsplan (Entwurf Stand April 2004):

Das **Baufenster 20** wird erweitert und die Baugrenze zur Talstraße hin flexibel gestaltet, indem nach Norden, angrenzend an das Baufenster, Stellflächen für Garagen ausgewiesen werden. Hierbei wird ein bereits gem. § 33 BauGB (Planreife) genehmigtes Bauvorhaben berücksichtigt. Die Verringerung der Abstände der Baugrenzen zur Tal- und Burgstraße hin verengt die Strömungsleitbahn nach Westen. Die hierdurch bedingte negative Beeinflussung des Strömungsgeschehens ist jedoch als geringfügig zu betrachten.



Planungsgebiet 2 (Teilungsbereiche A und I2), zw. Burg-, Grafen- und Schloßstraße

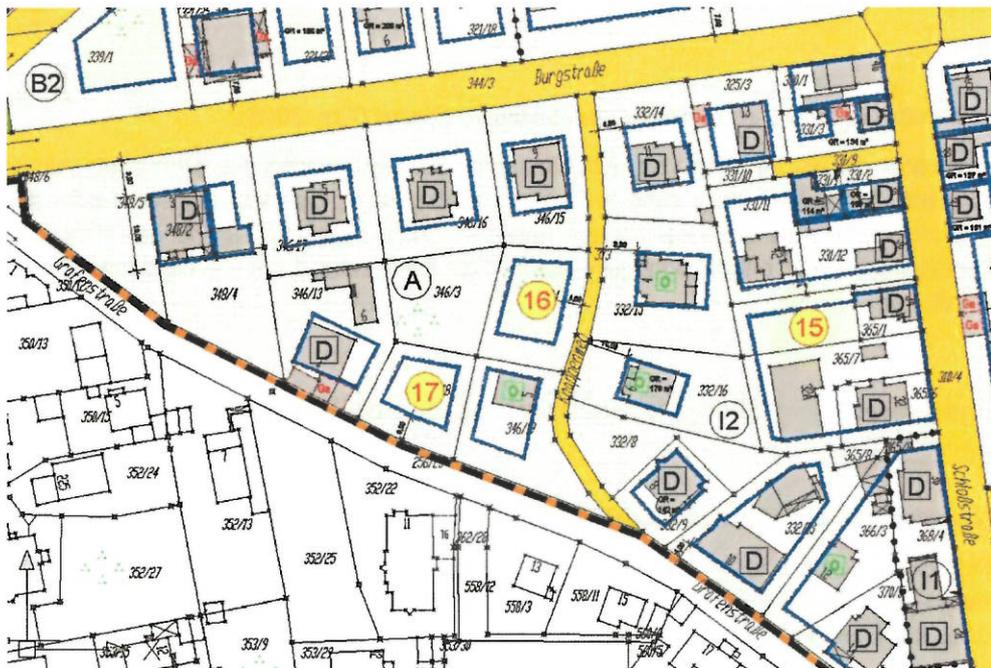
Baulücken 15 - 17

Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

- Vegetationsbestände (Bäume und Sträucher) bilden wesentliche bioklimatische Gunspotentiale durch Verschattungswirkung und Kaltluftproduktion
- Burg- und Grafenstraße als bevorzugte Zugbahnen nächtlicher Kaltluftbewegungen
- zusätzliche Leitlinie die Gärten in westlicher Verlängerung des Anwesens Schlosstrasse 34

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- ☑ durch städtebauliche Nutzung der **Baulücke 17** (Grafenstraße) werden sich keine auffallenden Modifikationen des Strömungsgeschehens ergeben; durch Wegfall eines Teilbestandes der Vegetation entlang der Grafenstraße, Unterstützung der Strömungsleitbahn / Verbesserung des klimatischen Negativeffektes der Kaltluftstagnation.
- ✗ **Baulücken 15 und 16** befinden sich innerhalb der Ventilationsbahn (Leitlinie ausgehend von Gärten westl. des Anwesens Schlosstrasse 34), dadurch Wegfall der freien Zugbahn für bodennahe Kaltluftbewegungen sowie Verlust kaltluftproduzierender Vegetationsflächen; jedoch **kein Ausschlusskriterium für eine mögliche bauliche Nutzung** (Teilkompensation der strömungsmechanischen Veränderungen durch Verzicht auf höhere Vegetation möglich).



Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):

- Die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird um die **Baulücke 15** reduziert, da auch aus städtebaulicher Sicht die Erschließung problematisch ist. Damit wird (in Zusammenhang mit dem nachstehenden) die erforderliche Freifläche für den Fortbestand der Ventilationsbahn geschaffen.
- Das Baufenster der **Baulücke 16** wird dahingehend reduziert, dass eine Bebauung annähernd nur noch in der Bauflucht des gegenüberliegenden Anwesens Knappenweg 4 zulässig sein soll. Durch die Reduzierung wird der nötige Freibereich für den Fortbestand der Ventilationsbahn erhalten.



Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Entwurf Stand April 2004):



Das **Baufenster 16** wird um 10 m nach Süden verschoben und liegt nun ungefähr die Bauflucht des gegenüberliegenden Anwesens Knappenweg 6. Die Verlagerung berücksichtigt wertvollen Baumbestand im nördlichen Teil des Grundstückes, der so bestehen bleiben kann. Der nötige Freibe- reich für den Fortbestand der Ventilationsbahn wird erhalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (erneuter Entwurf Stand Okt. 2004):



Die **Baulücke 15** wird im Rahmen der Abwägung in wieder aufge- nommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass die verwendete Katas- tergrundlage überaltert ist und eine bereits bestehende Bebauung nicht berücksichtigt wurde. Die im Klimagutachten bezeichnete Ventilationsbahn ist somit im Bestand bereits nachhaltig gestört, die angenommenen klimatisch positiven Effekte nur stark abge- schwächt vorhanden. Die Erweiterung des Baufensters wird daher als städtebaulich und klimatisch vertretbar angesehen.

Das **Baufenster 16** wurde im Rahmen der Abwägung um ca. 10 m nach Westen in das Flurstück 346/3 hinein verlängert. Der nötige Freibereich für den Fortbestand der Ventilationsbahn wird hierdurch nicht beeinflusst.

Das **Baufenster 16** wurde aufgrund erheblicher Bedenken seitens des Denkmalschutzes auf die im Entwurf (Stand April 2004) vorgesehene Größe zurückgeführt. Das verlängerte Baufenster würde eine Bauform ermöglichen, die im vorhandenen näheren Umfeld störend ist und das Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen würde. Der Fortbestand der Ventilationsbahn wird hierdurch nicht beeinflusst.

Planungsgebiet 3 (Teilgelungsbereiche B2 und E2), zw. Tal- und Burgstraße Baulücken 6, 7, 18

Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

- Baulücke 6 zusammen mit Talstraße eine wesentliche Zugbahn für bodennahe Hangabwinde.
- Hangeinschnitt entlang der Talstraße als Kataluftrassammel- und -abflussbereich und somit wesent- liches klimatisches Gunstpotential

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bauungsplanes:

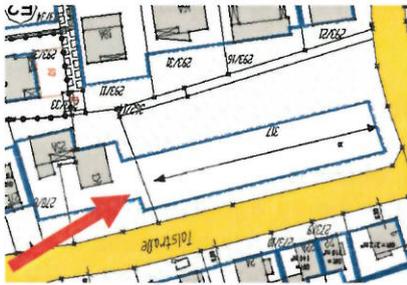
- ☑ **Baulücke 7** nur kleinräumig begrenzte Auswirkungen
- × zu erwartende Veränderungen in den klimakologischen Funktionsabläufen im Bereich der Bau- **lücken 6 und 18.**
- × Baulücke 6: Durch Baukörper entlang der Friedrich-Ebert-Straße würde ein Strömungshindernis entstehen, die abkühlende Wirkung der Hangabwinde würde nachhaltig gestört. Empfehlung: Verzicht auf Baukörper entlang der Friedrich-Ebert-Straße – Begrenzung der Baufenster parallel zur Talstraße (traufständig).
- × Alternative Empfehlung: Ausgleich durch Verzicht auf weitere Überbauung der Baulücke 18.

- ☑ Vorgesene Bebauung (Einzelhausbebauung) begrüßenswert, um vorherrschende Kleinklima-tische Situation zu sichern
- ✗ bei Bau von Garagen als mögliches Verbindungselement zwischen den Gebäuden strömungs-relevante Öffnungen freihalten

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- stellenweise dichte, hohe Vegetationsbestände (thermisches Gunstpotehtial - Kaltluftentste-hung)
- Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:**

**Planungsgebiet 4 (Teilgelungsbereich G2), zw. Burg-, Martin- und Schloßstraße
Baulücken 12 - 14**



Die Baufenster (Baulücke 6) entlang der Talstraße (Grundstücke Nr. 317 und 278/6) werden im Plan teil verbunden. Hierbei wird der Anrgung bezüglich einer durchgängigen Gestaltung der Baufens-ter entlang der Talstraße 25 entsprochen. Die Schaffung einer möglichen Grenzbebauung durch Garagen wird für städtebaulich vertretbar gehalten, klimatologisch bestehen ebenfalls keine Be-denken.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (erneuter Entwurf Stand Okt. 2004):

- Die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Bereich der Baulücke 6 wird um den Flächenan-teil parallel zur Friedrich-Ebert-Straße reduziert und so ein potientes Strömungshindernis vermeden.
- Ergänzend wird eine vorgeschriebene Firstrichtung festgesetzt (traufständig entlang der Tal-straße).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):



- * Ungünstige Gebäudekonstellationen können vermehrt zu Bereichen mit deutlich abgeschwächter Ventilation führen. Empfehlung: Gebäudeabstandsflächen zwischen bestehender und geplanter Bebauung mindestens 10 m.

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

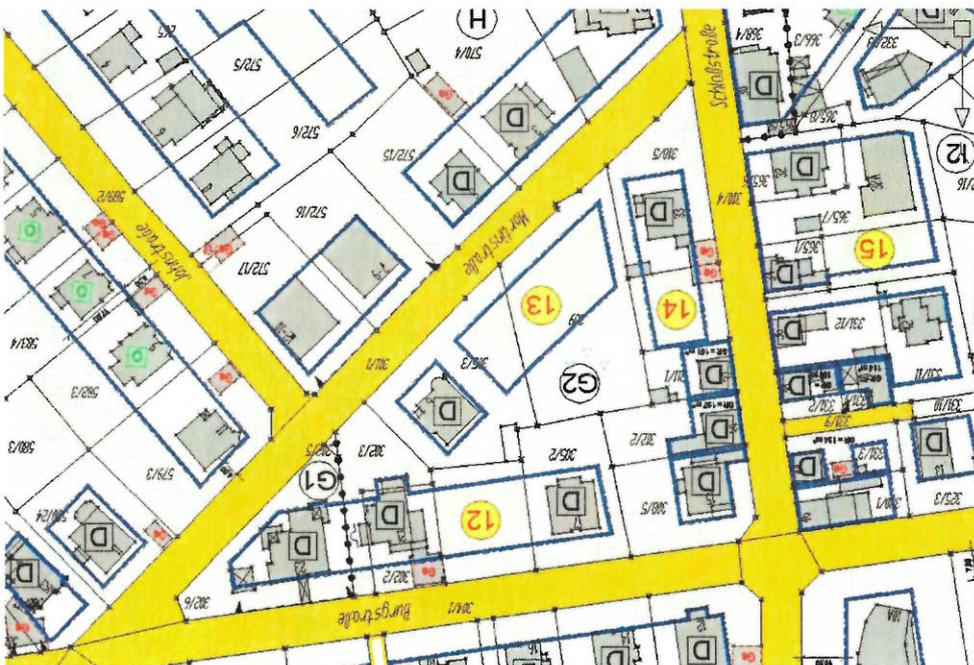
- Übergangsbereich zwischen dichter Ortskernbebauung (Weidgasse, Bachgasse usw.) und vil-tenantiger Bebauung nördlich der Weinbergstraße
- aufgrund hohem Versiegelungsgrad innerhalb dem verdichteten Ortskernbereich bildet sich eine Wärmeinsel aus, die durch die großzügigen Gärten der aufgelockerten Villenbebauung abgeschwächt wird
- Intensive Ventilation der ungebauten Flächen, rasche Abkühlung

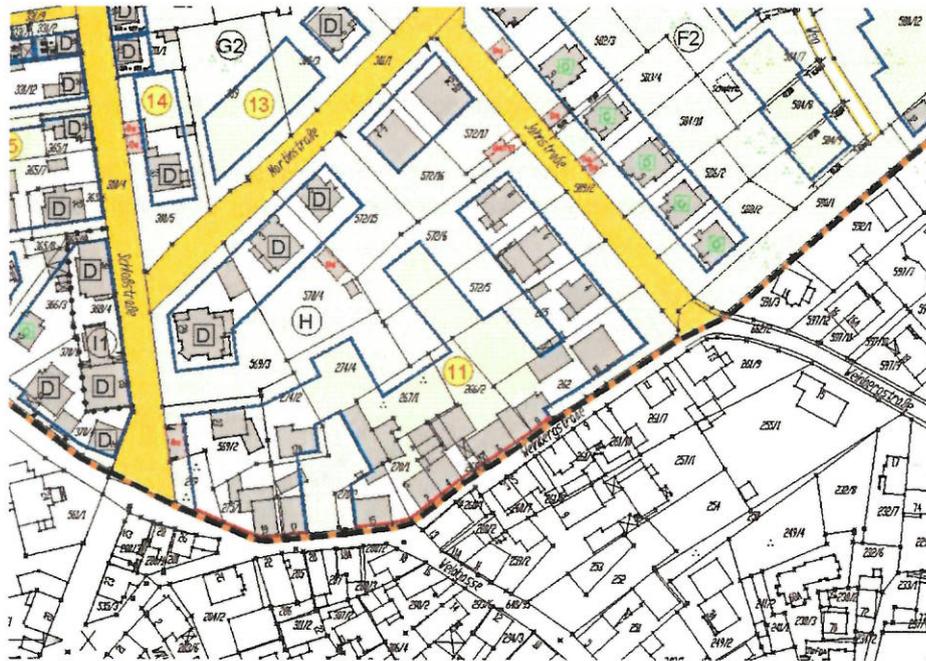
Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

**Planungsgebiet 5 (Teilgeltungsbereich H), nördlich Weinbergstraße
Baulücke 11**

- Die zusammenhängende überbaubare Fläche im Bereich der **Baulücke 13** wird entsprechend den bestehenden Grundstücksverhältnissen in zwei separate Baufenster unterteilt, wobei zu den Grundstücksgrenzen ein jeweiliger Grenzabstand von 5,0 m vorgesehen wird. Damit wird der geforderte strömungsrelevante Freiraum zwischen den Gebäuden erhalten.
- **Anmerkung:** Die textlichen Festsetzungen schließen bereits Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen aus.
- Im Bereich der **Baulücke 14** wird ein Durchlass dahingehend geschaffen, dass auch hier die zusammenhängende überbaubare Fläche unterbrochen wird und im Bereich des Anwesens Schlossstraße 33 ein Einzeibaufenster, innerhalb des ungebauten Grundstückes eine an das Anwesen Schlossstraße Nr. 37 angegliederte überbaubare Fläche ausgewiesen wird. Damit wird insbesondere auch mit den Maßnahmen im Bereich der Baulücken 15 und 16 (siehe Planungsgebiet 2) eine kontinuierliche, zusammenhängende Strömungsbahn nachhaltig gesichert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):



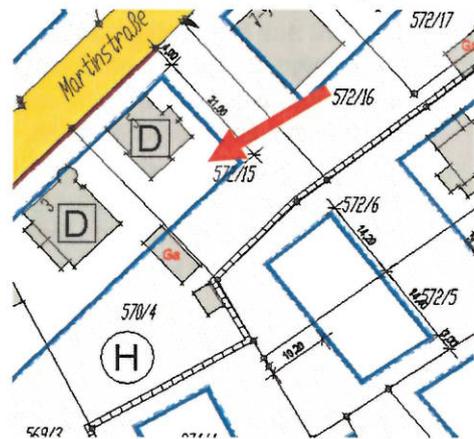


Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):

- Die im rückwärtigen Bereich zur vorhandenen Bebauung entlang der Weinbergstraße festgesetzte zusammenhängende überbaubare Fläche wird im Bereich des Anwesens Nr. 6 zurückgenommen, da unter Beachtung der bestehenden Grundstückszuschnitte und Wahrung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände hier eine bauliche Nutzung nahezu nicht möglich ist.
- Auch im rückwärtigen Bereich der Anwesen Jahnstraße Nr. 4 – 8 wird ein Freihaltebereich durch Unterbrechung des Baufensters vorgesehen.
- **Anmerkung:** Die in den Simulationsmodellen zur Klimastudie [1] (siehe Abb. 42) zugrunde gelegten Baumassen sind nach den geplanten textlichen Festsetzungen nicht realisierbar. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Teilgeltungsbereich auf GR = 200 m² begrenzt, so dass die Annahme der Klimastudie über die möglichen Auswirkungen (Abschwächung der Ventilation) hier zu relativieren ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Entwurf Stand April 2004):

Die Baufenster an der Martinstraße werden rückwärtig um 3 m erweitert. Der empfohlene Abstand von 10 m zwischen den Baufenstern wird daher teilweise eingeengt. Der verbleibende Abstand ermöglicht jedoch immer noch eine ausreichende Zirkulation.



Planungsgebiet 6 (Teilgeltungsbereiche F1 und F2), zwischen Jahnstraße und Burgweg

Baulücken 8 - 10

Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

- Gärten (z. B. innerhalb Baulücke 8) befinden sich im unmittelbaren Einflussbereich der flächigen Kaltluftabflüsse aus dem Hangbereich unterhalb des Auerbacher Schlosses
- wesentlicher Beitrag zur positiven Gestaltung der klimaökologischen Funktionsabläufe im Süden des Plangebietes
- Freiflächen wirken aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und ermöglichen zudem das Abfließen bodennaher Hangkaltluft in die unteren Hanglagen



Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- ☑ Durch Festsetzung der Einzelhausbebauung wird der bodennahe Abfluss der Hangkaltluft in die unteren Hanglagen gewährleistet.
- ☑ Geschlossene Bebauung (z. B. hangparallele Reihenhausbebauung) ist nicht empfehlenswert (Anmerkung: Ist aufgrund der geplanten Festsetzungen - nur Einzelhausbebauung sowie GR = 200 m² - ohnehin nicht möglich)

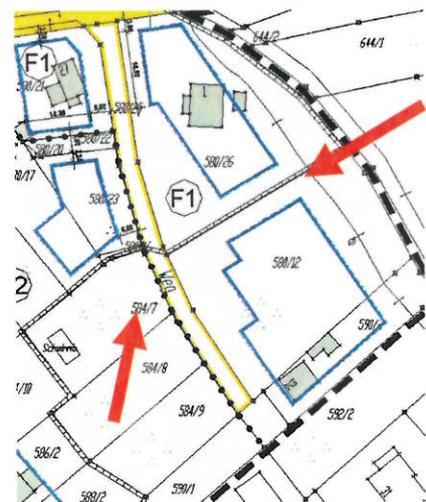


Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):

- Obwohl aus klimatologischer Sicht hier keine Änderungen des Planinhaltes empfohlen wurden, wird aufgrund der hohen Bedeutung des Gebietes für das lokale Klima die zusammenhängende überbaubare Fläche der **Baulücke 8** unterbrochen, um hier eine Strömungsbahn zu bilden und das Abfließen der bodennahen Hangkaltluft aus den oberen in die unteren Hanglagen nachhaltig zu sichern. Im Übrigen stellt die zulässige Einzelhausbebauung kein relevantes Strömungshindernis dar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Entwurf Stand April 2004):

Durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen (Herausnahme des Baufensters 10) wird der Freiflächenanteil vergrößert. Somit werden die Kaltluftproduktionsflächen erweitert und das Abfließen der bodennahen Hangkaltluft in die unteren Hanglagen wird verbessert.



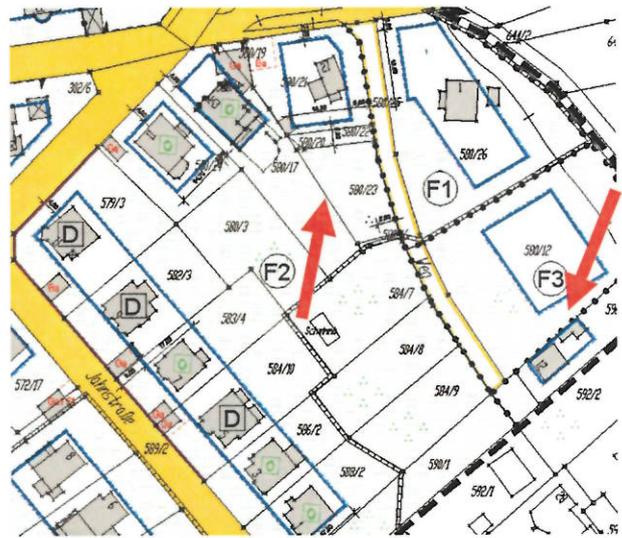


Auswirkungen auf den Bebauungsplan (erneuter Entwurf Stand Okt. 2004):

Durch die weitere Reduzierung der überbaubaren Flächen (Herausnahme des Baufensters 9) wird der Freiflächenanteil vergrößert. Somit wird eine zusammenhängende, durch ihre Größe ökologisch bedeutsame Kaltluftproduktionsfläche geschaffen und das Abfließen der bodennahen Hangkaltluft in die unteren Hanglagen wird verbessert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Satzung Stand Dez. 2005):

Das ursprünglich zusammenhängende Baufenster 8 wurde im Zuge der zeichnerischen Anpassung der überbaubaren Fläche in den Parzellen Nr. 580/12 und 590/2 (siehe Entwurf, Stand April 2004) im Rahmen der Erstellung der erneuten Entwurfsplanung mit Stand Okt. 2004 in zwei unterschiedliche Teilbereiche F1 und F3 geteilt. Dabei wurde die überbaubare Fläche innerhalb des in Rede stehenden Grundstückes der Christusträger Schwesternschaft wieder versehentlich auf den Bestand reduziert und nicht wie geplant bis zur östlichen Baugrenze des neben liegenden Baufensters im Teilbereich F3 weitergeführt. Dies wird redaktionell auf den ursprünglichen Festsetzungsgehalt (s. Entwurf April 2004) geändert. Klimatologisch bestehen hiergegen keine Bedenken.



Planungsgebiet 7 (Teilgeltungsbereiche C3, D2 und E2), im Bereich Mierendorff-, Talstraße

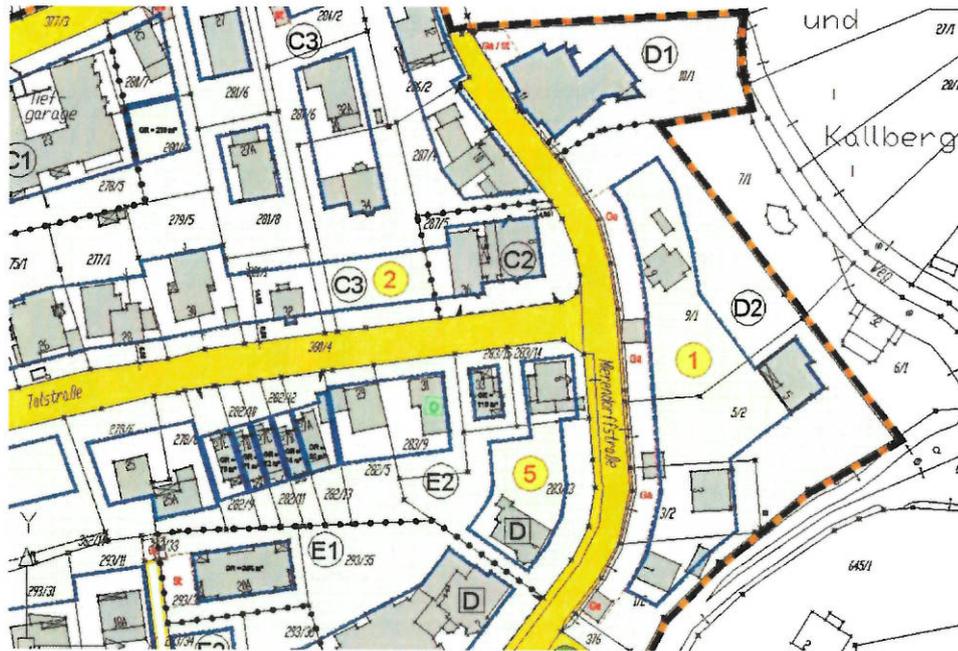
Baulücken 1, 2, 5

Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

- kaltluftspezifische Hangabwinde unterhalb des Auerbacher Schlosses wesentliches Gunspotential im Plangebiet und dessen Umfeld

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- ☑ Einer hangangepassten Einzelhausbebauung innerhalb **Baulücke 5** wird zugestimmt.
- ☑ Einer maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhausbebauung innerhalb **Baulücke 2** wird zugestimmt.
- × Innerhalb der **Baulücke 1** ist der Abfluss bodennaher Hangkaltluft weiterhin zu sichern; eine riegelartige Bebauung würde dies verhindern. Empfehlung: Baulücke 1 sollte nur für Einzelhausbebauung zugänglich sein



Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):

- Der Empfehlung wird entsprochen und innerhalb des Teilgeltungsbereiches D2 (= **Baulücke 1**) die Einzelhausbebauung verbindlich festgesetzt.
- Eine geschlossene Bebauung (z. B. hangparallele Reihenhausbauung) ist somit sowie aufgrund der geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier GR = 180 m², nicht möglich.

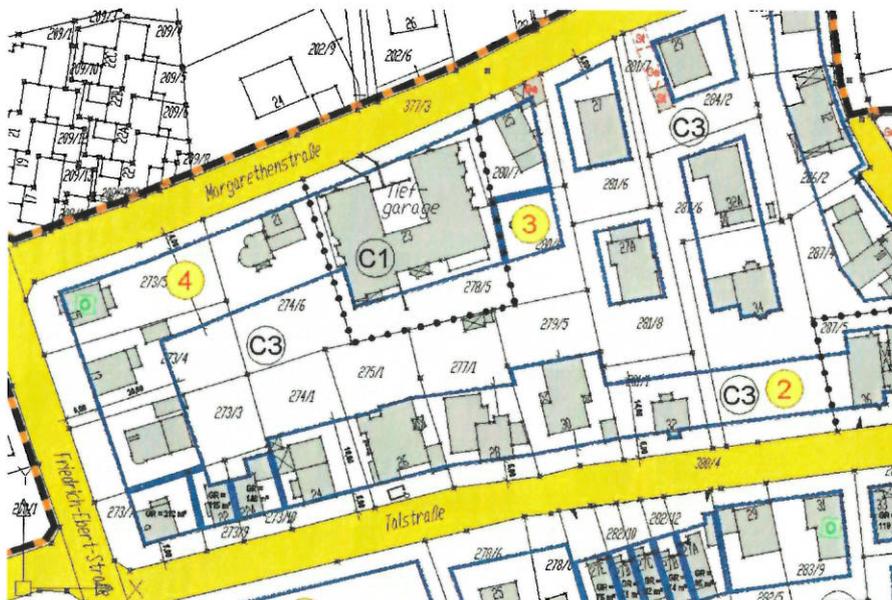
**Planungsgebiet 8 (Teilgeltungsbereich C3) südlich Margarethenstraße
Baulücken 3, 4**

Auswirkungen des städtebaulichen Bestandes:

○

Prüfung an der geplanten städtebaulichen Entwicklung und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- keine nachhaltigen Veränderungen hinsichtlich der klimaökologischen Funktionsabläufe



Die nachfolgend im Einzelnen beschriebenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden möglichst einheitlich für ein zusammenhängendes Quartier (was im Allgemeinen durch Straßenzüge begrenzt wird) bestimmt, um dem Grundsatz des einfachen Bauplanungsplanes und einer damit einhergehenden schlanke Planung gerecht zu werden. Ins Detail gehende, kleinteilige Lösungen würden diesem Planungsgrundsatz eindeutig widersprechen.

Für künftige Bauvorhaben hat dies zur Folge, dass zunächst die Wahlmöglichkeit im Sinne des § 78 Abs. 10 der Hessischen Bauordnung (HBO) hier nicht anzuwenden ist, da die **materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfrei-stellung** nach § 56 Abs. 2 HBO **nicht vorliegen**. Für alle Bauvorhaben liegt insoweit eine **Baugenehmigungspflicht** nach den §§ 57, 58 HBO vor (als Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bauplanungsplanes).

Nachdem der Geltungsbereich bis auf wenige Ausnahmen durch Bebauung bereits in Anspruch genommen ist, stellt die vorhandene Umgebung eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Bestimmung der Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung dar. Die Zulässigkeiten richten sich insofern nach den Maßgaben des § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **einfacher Bebauungsplan** aufgestellt im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB), durch Verzicht auf eine der nach den Maßgaben des BauGB erforderlichen Mindestfestsetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan: die **Art der baulichen Nutzung**.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die vorstehend aufgeführten, teilbereichsbezogenen „**Auswirkungen auf den Bebauungsplan**“ wurden für den weiteren Fortgang des Verfahrens unmittelbar in den **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan übernommen**.

➤ keine.
Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Vorentwurf):





3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR als Obergrenze und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierbei wird die maßgebliche Grundfläche nach den Außenabmessungen des untersten Vollgeschosses ermittelt. Die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (z. B. Stellplätze und Garagen) sind nicht anzurechnen, wobei die damit nach der BauNVO zulässige Überschreitung nicht möglich ist.

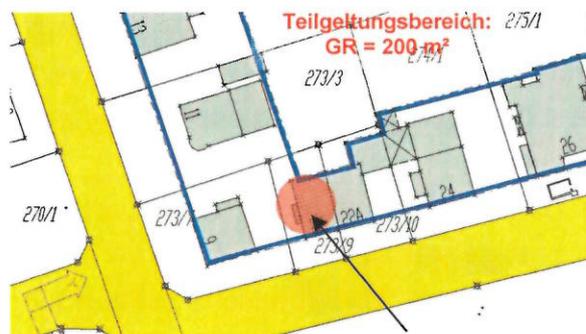
Nachdem die in den betroffenen Quartieren vorhandene Bebauung hinsichtlich ihrer real überbauten Grundfläche zum Teil stark heterogene Vorgaben aufwirft, wird zur Bestimmung der Obergrenze der zulässig überbaubaren Grundfläche die folgende Regelung getroffen:

Die zulässige Grundfläche GR (in m²) wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt aus

- a) der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Obergrenze, oder
- b) der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig bestimmt.

Damit ist zunächst sichergestellt, dass für ein Quartier eine einheitliche und wenig kleinräumige Regelung im Sinne einer schlanken Planung (Einfacher Bebauungsplan!) getroffen wird. Hingegen sollen diejenigen Grundstückseigentümer nicht durch Festsetzung einer übermäßigen Grundfläche benachteiligt werden, welche innerhalb der bestehenden Buchgrundstücke in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche real nicht umgesetzt werden kann, da die Baufenster kleiner sind als die festgesetzte Obergrenze für die GR.

Beispiel: Für einen beliebigen Teilgeltungsbereich ist nach der Angabe in der Nutzungsschablone ein Wert für die Obergrenze der GR von 200 m² festgesetzt.



Aus der grafischen Ermittlung der Größe der überbaubaren Fläche innerhalb eines Buchgrundstückes lässt sich jedoch nur eine GR von 150 m² real umsetzen, d. h. durch bauliche Anlagen überbauen. Für das Maß der zulässigen GR gilt: zul. GR = 150 m² als Obergrenze.



Vorteilhaft wird diese Regelung unter anderem bei der Bemessung von Anliegergebühren erachtet, da diese in der Regel nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung veranschlagt werden. Als weiterhin vorteilhaft wird angesehen, dass im Falle von eigentumsrechtlichen Veränderungen (Grundstücksneubildung) ggf. andere Maßgeblichkeiten zum Tragen kommen. In obigem Beispiel könnte das für das aufgezeigte Grundstück bestimmte Maß der baulichen Nutzung durch Flurstücksneueinordnung eine in diesem Fall größere Obergrenze als $GR = 150 \text{ m}^2$ relevant werden, sobald mit dem benachbarten Grundstück vereinigt wird. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind damit flexible Lösungen bis hin zur jeweils festgesetzten Obergrenze in der Nutzungsschablone jederzeit möglich.

Ergänzend zur Bestimmung der maximal zulässigen GR als das Maß der baulichen Nutzung wird eine Regelung über die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) eingeführt. Die anzuwendenden Obergrenzen richten sich nach den Angaben in der Nutzungsschablone, wobei die darin angegebenen Werte die Zahl der WE je Grundstück ausdrücken. In der Regel wird für die Baugebiete die Zahl von 3 WE je Grundstück festgesetzt, davon abweichende Angaben berücksichtigen den realen Bestand (Bestandssicherung).

Die Bauweise wird teilbereichsbezogen nach den jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Bestimmungen festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und als Ergebnis eines nochmaligen Ortstermins wurde befunden, dass aufgrund der vorherrschenden Topografie und dem örtlich vorzufindenden Geländeversprung zwischen den Anwesen Burgstraße 25 und 27 hier eine besondere und im Geltungsbereich einzigartige Situation vorherrscht und entsprechend eine Lösung im Detail getroffen werden muss.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen (statt des im Vorentwurf festgesetzten 1 Vollgeschosses) wird, um der örtlichen Spezifikation und dem städtebaulichen Gesamtgefüge gerecht zu werden, städtebaulich konkretisiert. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt nun im Teilbereich F 2.1 in der Form, dass das zweite Vollgeschoss zwingend in Dachgeschoss nachzuweisen ist. Damit wird im Sinne einer gerechten Abwägung ein größtmögliches und harmonisches Einfügen in das städtebauliche Gesamtgefüge sichergestellt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Traufwandhöhe bestimmt. Die zulässige Traufwandhöhe (TWH) bestimmt das Maß zwischen Be-



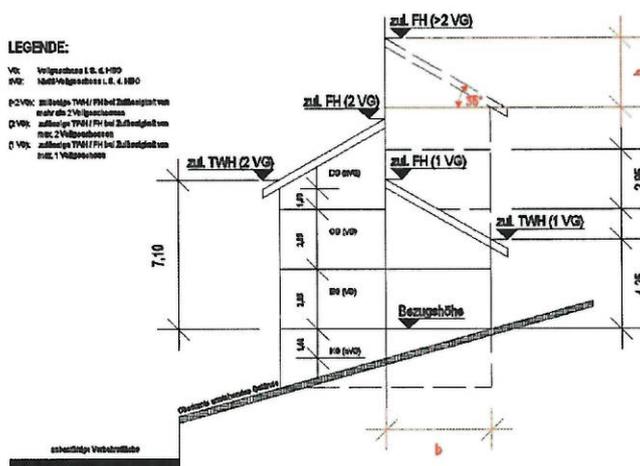
zugspunkt und Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut.

In Abhängigkeit von der örtlichen Geländesituation ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht grundsätzlich einheitlich für alle Gebietstypen auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmbar. So sind aufgrund der teils deutlich bewegten Geländesituation mitunter beträchtliche Höhenunterschiede zwischen der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der topografischen Lage der Gebäude festzustellen. Um dennoch ein regulierendes Maß für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen einzuführen (in der rechtskräftigen Planfassung wurde die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht bestimmt), wird folgende Festsetzung getroffen:

Für die TWH wird als Obergrenze festgesetzt das Maß von:

- a) 4,25 m bei der Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss,
- b) 7,10 m bei der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen;
- c) 2,85 m für jedes zusätzlich zulässige Vollgeschoss.

Die maximal zulässige FH ergibt sich aus dem vorgenannten Maß für die zulässige TWH zuzüglich der Höhe, die sich unter Zugrundelegung der Dachneigung ergibt (im Systemschnitt am Bsp. von 35° a. T.). Als Bezugspunkt für o. g. Festsetzungen ist die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses heranzuziehen.



Damit wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen unmittelbar mit der Zulässigkeit der Zahl der Vollgeschosse verknüpft.

Die festgesetzten Maße für die TWH ergeben sich aus folgender Überlegung heraus: Die Bruttogeschosshöhe (Oberkante

Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschosses) für ein Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung HBO wird mit 2,85 m angesetzt, nachdem die HBO dazu keine abschließende Festlegung trifft.

Die zulässige TWH für Gebäude mit einem Vollgeschoss von 4,25 m berücksichtigt neben der Geschosshöhe von 2,85 m jeweils noch eine Kniestockhöhe sowie den erforderlichen Dachaufbau, in diesem Fall zusammen 1,40 m.



Das Maß von 7,10 m für die TWH bei zwei zulässigen Vollgeschossen ergibt sich aus der Summe von 4,25 m (zulässige TWH bei einem Vollgeschoss) und 2,85 m für das zusätzliche Vollgeschoss.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Plangebietes sind unterschiedliche Gestaltungsfestsetzungen bestimmt. So wurde z. B. festgesetzt, dass Vorgärten zunächst grundsätzlich von baulichen Anlagen sowie von sonstigen Nutzungen freizuhalten sind. Ausnahmen bilden unter gewissen Voraussetzungen Müllbehälter, Abstellplätze für Fahrräder und Stellplätze sowie Zufahrten oder Zuwegungen. Ein restriktives Eingreifen wird aufgrund der hohen Bedeutung der Vorgartenbereiche aus der Historie heraus für folgerichtig erachtet.

In diesem Sinne wurde auch die zulässige Breite von Grundstückszu- und -abfahrten reglementiert. Zur Vermeidung von mehreren nebeneinander liegenden Stellplätzen mit jeweils der direkten Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche wurde bestimmt, dass Einfahrtbereiche zunächst grundsätzlich nur eine Breite von 6,00 m in ihrer Summe aufweisen dürfen. Als Ausnahme sind dort breitere Zufahrten zulässig, wo im Planteil ein entsprechendes Planzeichen (Einfahrtbereich) dieses festsetzt. Die Festsetzung erfolgte ausschließlich zur Bestandssicherung, d. h. in den Bereichen, in denen bereits im Bestand eine Breite von 6,00 m überschritten wird.

Für die als ortsbildprägend bzw. unter Denkmalschutz stehend herausgestellten Gebäude wurden weiterreichende gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeiten zur Dachform und –eindeckung festgelegt als dies für sonstige Gebäude gilt.

5. Belange zur Grünordnung

Nach den Maßgaben des BNatSchG ist, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, zu entscheiden. Jedoch gilt auch der Grundsatz, dass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff gelten und die Vorschriften der Eingriffsregelung daher nicht anzuwenden sind.



Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt sinngemäß im Rahmen der gebotenen Prüfung des Sich - Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und Anwendung der Vorschriften nach §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB. Demnach ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die nach der vorliegenden Planung möglichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung wegen der gegebenen Lage innerhalb eines nach § 34 BauGB zu wertenden Bereiches zulässig waren. Auf die Erstellung eines detaillierten Landschaftsplanes wird daher verzichtet.

aufgestellt:

InfraPro

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

inhaltlich abschließen ergänzt:

Bensheim, Dezember 2005 (Satzung)