



Stadt Bensheim

Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB

„Erweiterung Burgstraße“
im Stadtteil Bensheim-Auerbach

Begründung

Stand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



INFRAPRO

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

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 689090

FAX 06252 - 689091

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass und Zweck der Planung	2
2.	Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse	4
3.	Geltungsbereich und Lage im Raum	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Bestand.....	7
5.1	Städtebauliche Bestandserfassung	7
5.2	Landschaftsplanerische Bestandserfassung	9
6.	Städtebauliches Konzept.....	10
7.	Festsetzungen.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.	Erschließung	13
9.	Umweltschützende Belange	14
9.1	Eingriffsregelung	14
9.2	Umweltprüfung	14
10.	Belange des Bodens	14

Anlagen:

- Planteil „Aufmaß Bestandshöhen“ im Maßstab 1 : 1000
- Planteil zur Außenbereichssatzung im Maßstab 1 : 1000 mit textlichen Festsetzungen



1. Anlass und Zweck der Planung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu der von der Stadt Bensheim in den Jahren 2002 bis 2006 betriebenen Bauleitplanung zum Bebauungsplan BA 4 „1. Änderung Burgstraße“ haben einige Grundstückseigentümer des gegenständlichen Plangebietes Anregungen vorgebracht, verbunden mit der Äußerung konkreter Bauabsichten. Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 4, zu dem am 09.02.2006 von der Stadtverordnetenversammlung der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Das gegenständliche Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen baulichen Anlagen sind weitgehend baurechtlich als Vorhaben im Außenbereich genehmigt.

Aufgrund der latenten privaten Entwicklungsabsichten ist aus der Sicht der Stadt Bensheim die städtebauliche Notwendigkeit erwachsen, den derzeit weitgehend intakten Ortsrand an dieser Stelle – unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes – behutsam zu arrondieren.

Mit der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verbunden:

- baurechtliche Sicherung des Bestandes, einschließlich einer maßvollen und dem heutigen gestiegenen individuellen Wohnbedarf angepassten Erweiterung,
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Legalisierung zu dauerhaftem Wohnrecht,
- baurechtliche und wirtschaftliche Sicherung der bestehenden Pension/Ausflugsgastronomie einschließlich der Option einer städtebaulich maßvollen Erweiterung unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich erforderlichen zeitgemäßen Anpassung des Betriebes hinsichtlich Ausstattung und Angebot,
- städtebauliche Ordnung des Bereiches und Fixieren der möglichen Nutzungen.

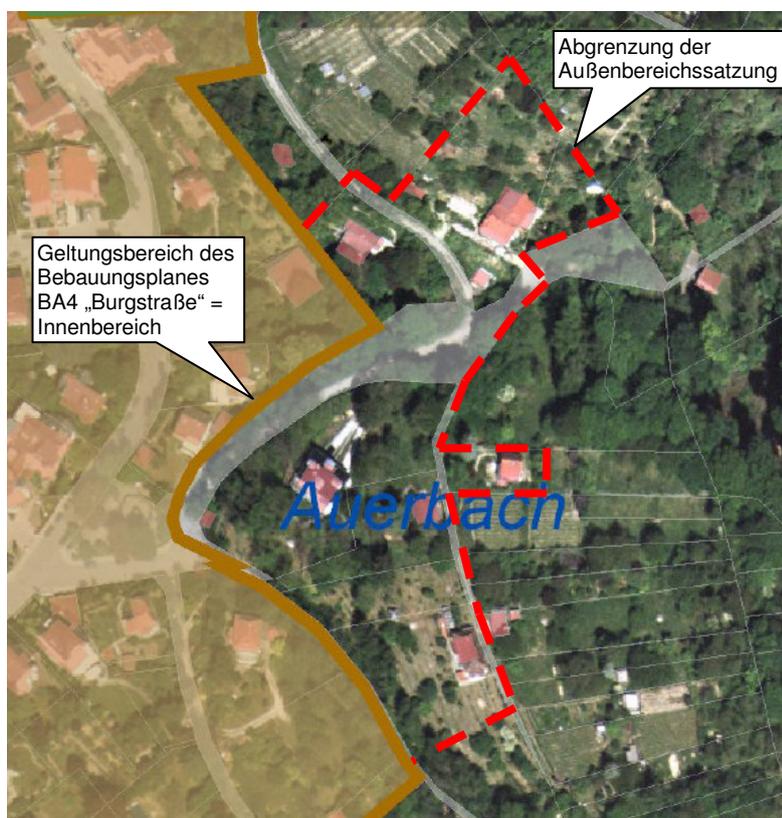
Der ursprünglichen planerischen Intention der Stadt folgend, sollte die bauplanungsrechtliche Sicherung der o. g. städtebaulichen Ziele durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde sodann von der Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Abstand genommen, da die Erschließung in dem durch einen Bebauungsplan rechtlich begründeten Umfang aus der Sicht der Stadt Bensheim nicht gesichert werden kann. Um trotzdem im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen den Bestand zu sichern, soll nun eine Außenbereichssatzung für den Bereich erlassen werden.

Gemeinden können gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für bebaute Bereiche im Außenbereich, welche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die



kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In diesem Sinne kann auch die baurechtliche und wirtschaftliche Sicherung der bestehenden Pension/Ausflugsgastronomie erreicht werden. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung setzt gemäß § 35 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.



Die benannten Voraussetzungen sind für den Geltungsbereich gegeben.

Wie die nebenstehende Abbildung zeigt, ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die vorliegende Satzung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Die von der gegenständlichen Satzung erfassten Grundstücke sind baurechtlich nach wie vor als Grundstücke im Außenbereich anzusprechen, auf denen jedoch Wohnbauvorhaben unter erleichterten Voraussetzungen als „sonstige Vorhaben“ (§ 35 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden können. Dadurch können vorhandene, aber noch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erstarrte Siedlungsbereiche („Wohnbebauung von einigem Gewicht“) weiterentwickelt werden.

Die Außenbereichssatzung bedarf seit der BauGB-Novelle 2004 keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde mehr. Es ist § 10 Abs. 3 Satz 1 anzuwenden, d. h. für die Inkraftsetzung der Satzung ist der Beschluss der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.



2. Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse

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

- 29.03.2007:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BA 5 „Burgstraße“.
- 29.03.2007:** Beschluss nach § 3 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung.
- 17.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007:** Frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 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.
- 12.04.2007:** Schreiben im Auftrag der Stadt Bensheim zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.
- 18.05.2007:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

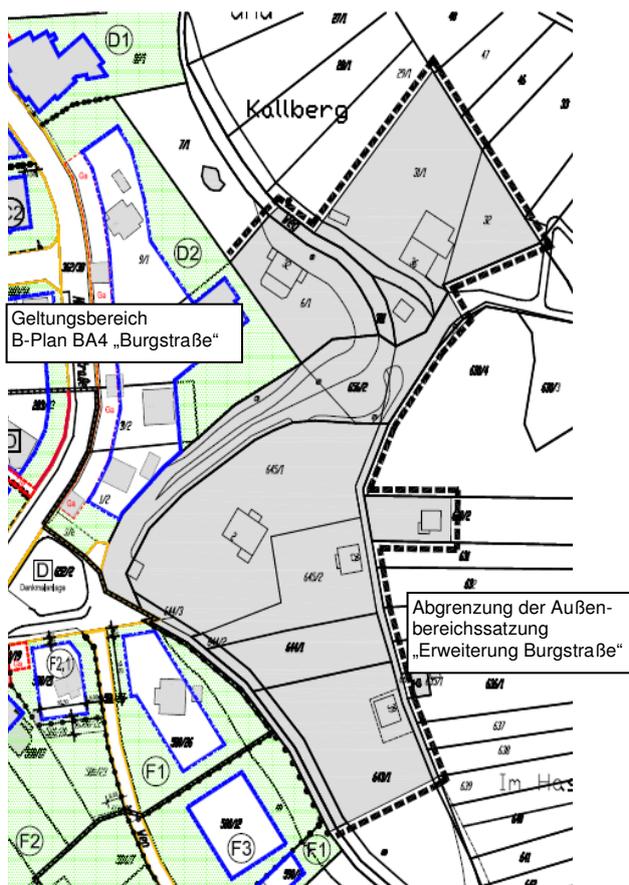
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zahlreiche Anregungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung eingebracht. Diese wurden zum Anlass genommen, die Situation in einem Ortstermin mit den Vertretern des Kreises Bergstraße zu erörtern. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine gesicherte verkehrliche Erschließung, d.h. die Herstellung von Rettungswegen und die Ordnung des ruhenden Verkehrs, wie sie durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtlich begründet wird, nur durch den Ausbau und die Befestigung des bestehenden Wegenetzes zu erreichen ist. Entsprechende Anregungen wurden auch durch das Team Straßenverkehr der Stadt Bensheim und den Kreis Bergstraße gegeben. Durch diese umfangreichen Maßnahmen könnte auch die Ver- und Entsorgung (ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung über die öffentliche Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Bensheim) gewährleistet werden, da ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bestand nicht für alle Grundstücke gegeben ist, wie auch die Stellungnahme des Versorgungsträgers der KMB – Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße belegt. Aufgrund der anstehenden Topographie sind erhebliche Aufwendungen notwendig, um die beiden Anwesen Nr. 32 und 36 an das öffentliche Kanalisationsnetz anzuschließen. Erforderlich wird die Neuverlegung eines Abwasserkanals, beginnend an dem Platz Ecke Burgstraße/Mierendorfstraße, entlang der öffentlichen Wegeparzelle 656/2, bis zu den Anwesen Nr. 32 und 36 (Länge ca. 150 m). Im Zuge der Prüfungen für einen evtl. Kanalanschluss wurde festgestellt, dass in dieser Wegeparzelle bereits mehrere Leitungen der



GGEW AG verlegt sind, was zu aufwendigen Sicherungsmaßnahmen für eine Kanalneubau-
strecke mit entsprechenden Kosten führt.

Da die Erschließung ausschließlich zugunsten privater Anlieger erfolgt, war seitens der Stadt Bensheim eine Klärung der Kostentragung herbeizuführen, um unwirtschaftliche Aufwen-
dungen auszuschließen und die vorliegenden Bauleitplanung fortsetzen zu können. Im Er-
gebnis der Gespräche mit den betroffenen Anliegern (Anwesen Nr. 32 und 36) konnte jedoch
kein Konsens über die Beteiligung an den Kosten erreicht werden. Seitens der betroffenen
Anlieger wurde jedoch nochmals betont, eine Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und
Legalisierung zu dauerhaftem Wohnrecht sowie eine baurechtliche und wirtschaftliche Siche-
rung der bestehenden Pension/ Ausflugs-gastronomie anzustreben. Die entwässerungstech-
nische Erschließung sei im Bestand gesichert, da genehmigte Klärgruben betrieben würden.

Unter Berücksichtigung der erheblichen Kosten, welche mit der Umsetzung der durch den
Bebauungsplan begründeten verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung
verbunden sind, aber auch dem Interesse der Stadt Bensheim im Zusammenhang mit der
„Zukunftswerkstatt Bensheim-Auerbach“ an der Erhaltung und dem Ausbau der touristischen
Infrastruktur im Luftkurort Bensheim-Auerbach, wird nun im Ergebnis der Abwägung die fol-
gende Lösung angedacht:



- Das begonnene Bauleitplanverfahren wird in ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB übergeleitet. Die bestehen-
de Erschließung wird im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB als ausreichend bewertet.
- Der Geltungsbereich der Satzung wird um das Gebäude auf Flurstück 630/2, Flur 1, Gemarkung Auerbach, ausgedehnt, für welches eine Baugenehmigung vorliegt.
- Die Inhalte werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die Art der baulichen Nutzung insbesonde-
re zur Sicherung der Pension/Ausflugs-
gastronomie und – unter Würdigung der besonderen landschaftlichen Lage – auf die Festsetzung der baulichen Kubatur durch Traufwand- und Firsthöhe reduziert.



12.03.2009: Beschluss zur Umwandlung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens in ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Erweiterung Burgstraße“ und Beschlussfassung der Satzung als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

26.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB.

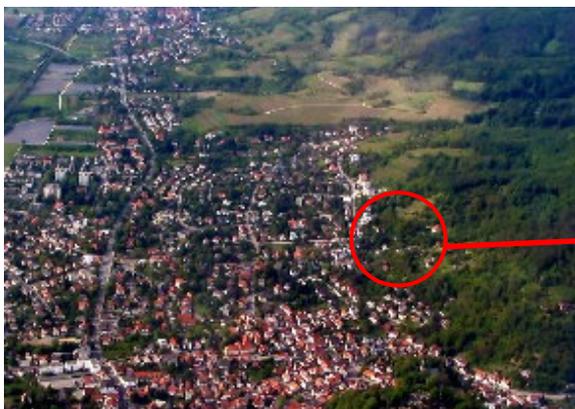
Im Ergebnis der Abwägung wurden das vom Forstamt Lampertheim benannte Baumfallrisiko und das Erfordernis der Einzelfallgenehmigung nach Forstrecht als ergänzender Hinweis zum Waldabstand in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Weitere Anregungen, die zu einer Änderung des Satzungsentwurfs geführt hätten, wurden nicht vorgebracht. Die Belange der Träger öffentlicher Belange sind angemessen in der Satzung berücksichtigt.

02.07.2009: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung der Außenbereichssatzung als Ortssatzung i. S. d. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Gebiet der Satzung befindet sich im Stadtteil Bensheim-Auerbach, östlich der Mierendorffstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha und beinhaltet die in der vorstehenden Skizze gekennzeichneten Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 1, Flurstück Nr. 630/2 tw., 643/1, 644/1, 644/2, 644/3, 645/1, 645/2, 648/92 tw. u. 656/2 sowie Flur 2, Nr. 6/1, 31/1, 32 u. 381 tw.

Topografisch gesehen liegt das Gebiet an einem nach Osten ansteigenden Hang, welcher den Übergang zum Odenwald bildet. Im Westen schließt die bestehende Siedlung an und im Süden, Westen und Norden grenzt in direkter Nachbarschaft die freie Landschaft an.



Abbildungen: Lage des Plangebietes



4. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen ordnet das Gebiet der „Siedlungsfläche, Bestand“ zu.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher keine parzellenscharfe Abgrenzung darstellt, ist die Fläche überwiegend als Siedlungsbestand dargestellt.

Nach der Novellierung der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ (LSG) befindet sich die Fläche, abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, vollständig außerhalb des LSG.

5. Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandserfassung

Die Fläche am Fuße des Schlossberges stellt den Übergang zum Odenwald dar. Das westlich des Plangebietes angrenzende Siedlungsgebiet ist überwiegend als Kurbereich ausgewiesen. Hier 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 der Gründerzeit waren einst von großzügig gestalteten, oftmals parkähnlichen Gärten mit altem Vegetationsbestand umgeben und sind innerhalb der Grundstücke angeordnet und meist deutlich von der Straße abgerückt. Großzügige Vorgärten vermitteln zugleich die Weiträumigkeit des Gebietes und lassen die Gebäude zuweilen dezent in den Hintergrund treten.

Der Hangfuß östlich der Mierendorffstraße bildete ursprünglich die natürliche Siedlungsgrenze. Lediglich erhöht in attraktiver Lage entstand das Gebäude des heutigen Waldschöbchens. Im Laufe der städtebaulichen und zeitlichen Entwicklung begann jedoch auch die Besiedlung der Hänge. Die bestehende Bebauung stellt sich heute weitgehend inhomogen dar - die einstigen Strukturen wurden nachhaltig verändert und die ehemals großzügig ausgelegten, gärtnerisch genutzten Grundstücke im Rahmen der möglichen Erschließung bebaut.



Am Fuße des Schloßbergs, am nördlichen Ende des Geltungsbereichs, liegt das Ausflugslokal „Waldschlösschen“ (Burgstraße 36, Teilbereich A, siehe nebenstehende Abbildung) mit Gartenwirtschaft. Das Gebäude ist in seiner Entstehungszeit mit der Villensiedlung verbun-



den und wurde in den 70er Jahren erstmals erweitert. Der Kernbau ist zweigeschossig, wobei das Krüppelwalmdach ausgebaut und genutzt ist. Die Pension wird seit nunmehr fast 75 Jahren, heute bereits in der dritten Generation bewirtschaftet und umfasst 10 Zimmer. Der Betrieb ist ein fester Bestandteil des Bensheimer Kurbetriebes und des Fremdenverkehrs. Um planungsrechtliche Sicherheit für den Bestand zu geben und zukünftig betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterung in städtebaulich vertretbarem Umfang zu ermöglichen, wurde seitens der Eigentümer die Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes angeregt.



Weitere Gebäude im Geltungsbereich, wie die Burgstraße 29, 32 und 39 (Teilbereich B), sind ursprünglich auf eine Wochenendnutzung zurückzuführen. Hier besteht der Wunsch für eine dauerhafte Wohnnutzung.

Abbildung links: Burgstraße 39 (Teilbereich B)

Bisher wurde jedoch, wie im Fall des Gebäudes Burgstraße 32, der Antrag auf Dauerwohnnutzung aufgrund der baurechtlichen Lage im Außenbereich seitens der Bauaufsicht abgelehnt. Die Gebäude weisen momentan nur ein Vollgeschoss auf, treten aufgrund ihrer Hanglage jedoch talseits zweigeschossig in Erscheinung. In der derzeitigen Form genügen sie dem heutigen Wohnraumbedarf nur sehr bedingt, daher liegen hier, teilweise bereits durch positiven Bauvorbescheid begründete, Um- und Neubauwünsche vor.

Für das Anwesen auf dem Flurstück 630/2 liegt eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus aus dem Jahr 1936 vor. Es wurde somit rechtmäßig errichtet, im Rahmen des damals erteilten Baubescheides wurde keine Einschränkung der Nutzung z. B. auf eine Wochenendhausnutzung vorgenommen. Das Gebäude stellt sich von der Kubatur ähnlich dar, es hat ebenfalls nur ein Vollgeschoss, tritt jedoch aufgrund der Hanglage talseits zweigeschossig in Erscheinung.

In direkter Lage an der Mierendorffstraße befindet sich ein genehmigter Neubau. Das Anwesen (Teilbereich B) nimmt einige Charakteristika der Villenbebauung, wie den kompakten, relativ hohen Baukörper und die zentrale Lage innerhalb des weitläufigen Grundstücks auf. Es verfügt über zwei großzügig bemessene Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss.



Abbildung rechts: Burgweg 2 (Teilbereich B)



Durch die im vorliegenden, östlich angrenzenden Geltungsbereich anstehende steilere Topografie verändert sich das Siedlungsbild im Vergleich zum Villenviertel auch insoweit, dass sich die Lage der bestehenden Gebäude enger an den Erschließungswegen orientiert. Während der südliche Teil des Geltungsbereiches relativ gut einsehbar ist, fällt der Bereich (Anwesen 32) nördlich des Waldschlösschens ausgehend von den Zuwegungen steil ab und liegt fast verborgen.

Aufgrund der beschriebenen örtlichen Situation kann eine Vorprägung im Hinblick auf die im Westen angrenzende Bebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Eine wohnbauliche Nutzung wird aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf die topografischen Verhältnisse, als verträgliche Nutzungsmöglichkeit angesehen. Gleichzeitig soll hiermit aber auch der Fortbestand der Pension gesichert werden.

5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Das Plangebiet umfasst die bebauten Hangbereiche am Ostende der Burgstraße. Am Ende des breit ausgebauten Abschnitts dieser durch villenartige Bebauung gekennzeichneten Straße weitet sich der Straßenraum zu einem öffentlichen Platz mit Gedenkstätte auf. Von diesem noch gering geneigten Bereich von Auerbach aus steigt das Gelände im Plangebiet steil an. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei von der Burgstraße aus über deren Verlängerung als steile betonierte Fahrstraße, die sich auf Höhe des „Waldschlösschens“ zu einer geschotterten Stellplatzfläche erweitert. Von hier gehen in nördliche und südliche Richtung wiederum wassergebunden befestigte Fahrwege ab, die hangparallel verlaufen und wiederum jeweils mehrere Gebäude erschließen. An dem südlichen Weg liegen mehrere Wohngebäude, wobei der Hang zunehmend steil wird und schließlich außerhalb des Plangebietes einen dichten Gehölzbewuchs aufweist. Der Westrand des Plangebietes wird durch den Hohlweg gebildet, der von dem öffentlichen Platz an der Burgstraße aus als tief eingeschnittener Hohlweg in südöstliche Richtung ansteigt. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes ist zum einen durch die Gaststätte mit Hotel „Waldschlösschen“ mit umgebenden Freiflächen geprägt. Diese umfassen neben einer Terrasse auch Wiesenflächen und gehen in östliche Richtung in einen gehölzbestandenen Hang und den angrenzenden Wald über. Hangabwärts davon ist ein ehemaliges Wochenendhaus zwischen dem dortigen hangparallelen Weg und der bestehenden Bebauung an der Mierendorffstraße vorhanden.

Das Gelände im Plangebiet ist durch verhältnismäßig steile, westexponierte Böschungen (zu dem genannten Hohlweg, zur Bebauung an der Mierendorffstraße hin) und dazwischen liegende, flacher geneigte Abschnitte geprägt. Auch im Bereich der betonierten Erschließungsstraße in Verlängerung der Burgstraße fällt das Gelände von dem bebauten Anwesen Burgweg 2 zu dieser Straße und zu der nordwestlich gelegenen Bebauung hin steil ab. Parallel zu dieser Straße verläuft eine befestigte Entwässerungsrinne, die Oberflächenwasser aus dem Bereich des leichten Hangeinschnitts zu Tal leitet.



Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit dem Hotel „Waldschlösschen“ sowie bislang drei Wohn- und einem bisherigen Wochenendhaus geprägt. Ein weiteres Wohngebäude liegt östlich des Geltungsbereichs (Burgstraße 33). Zu den Gebäuden gehören befestigte Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagen. Die Hausgärten umfassen überwiegend Rasen- und Wiesenflächen, aber auch einzelne Nutzgartenabschnitte und Zierpflanzungen. Die Freiflächen um das Anwesen Burgstraße 32 herum sind als Brachfläche mit Hochstaudenbewuchs (Brennnesseln, Staudenknöterich) zu beschreiben. Die Gehölzbestände umfassen neben einheimischen Laubbäumen (insbes. Eschen, Spitzahorne, Obstbäume) auch eine Vielzahl nicht einheimischer oder nicht standortgerechter Gehölze in Form von Robinien und Nadelbäumen. Eine gewisse Bedeutung kommt einigen, oft großkronigen Eschen im nördlichen und mittleren Plangebietsabschnitt und dem verbuschten Obstbaumbestand nördlich des „Waldschlösschens“ sowie dem dichten Laubgehölzbestand unterhalb der verlängerten Burgstraße zu. Ökologisch und als Kulturlandschaftselement ist der Hohlweg am Südwestrand des Plangebietes mit seinen steilen Lößwänden und seinem beidseitigen Gehölzbestand erhaltenswert.

Von dem Plangebiet geht trotz seiner Hanglage nur begrenzt eine Fernwirkung aus, da in diesem Bereich der Bergstraßenhang einen leichten Talzug aufweist und im sowie im Umfeld des Plangebietes ein umfangreicher Gehölzbestand vorhanden ist. Nach Osten zu grenzt das Plangebiet an den oberhalb am Hang vorhandenen Wald sowie Nutzgartenflächen an.

Während die Waldflächen des Malschen / Melibocus Bestandteil des Flora-Fauna-Habitat-Gebietsvorschlages „Kniebrecht, Melibocus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“ sind, liegt das Plangebiet außerhalb von Naturschutzgebieten und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“.

6. Städtebauliches Konzept

Rechtlich ist der mögliche Geltungsbereich zurzeit als Außenbereich zu qualifizieren und damit weitgehend einer Bebauung entzogen.

Die Außenbereichssatzung unterscheidet sich insoweit von den anderen bauplanungsrechtlichen Instrumenten, dass der bestehende Gebietscharakter nicht verändert wird und nur begrenzte Festsetzungen über die Zulässigkeit getroffen werden können. Durch die Satzung können die Bereiche auch nicht in den Zulässigkeitsbereich des § 34 BauGB überführt werden – sie kann lediglich für sonstige Vorhaben im Außenbereich erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die östlich der „Mierendorffstraße“ bestehende Bebauung zu ordnen und unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie maßvolle Erweiterungen zuzulassen. Hierbei soll im Hinblick auf die Art der Nutzung, die Ausnutzung der Grundstücke und Kubatur der Gebäude eng an den Bestand angeknüpft werden.



7. Festsetzungen

Die Maßgaben des § 35 (6) BauGB sehen vor, dass nur begrenzte Festsetzungen über die Zulässigkeit getroffen werden können. Es werden daher nur Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Lage im Außenbereich bestimmt. Ergänzend zum Vorgabenkatalog des § 35 (4) BauGB „sonstige Vorhaben“ wird bestimmt, dass im Geltungsbereich der Satzung - entsprechend dem Bestand gegliedert in zwei Bereiche – im Teilbereich A: Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Pension) mit Gastronomie und im Teilbereich B: Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung begründen.

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Außenbereichssatzung durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR als Obergrenze und der Höhe der baulichen Angaben bestimmt.

Die zulässige Grundfläche wird bestimmt aus der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Gebäudehöhe

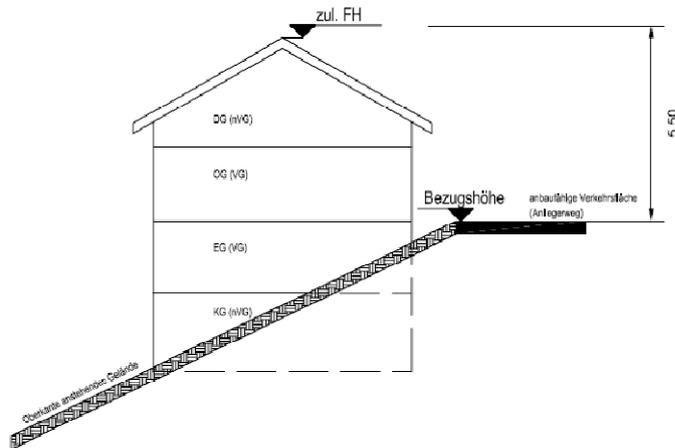
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Traufwandhöhe und/oder Firsthöhe bestimmt. Die zulässige Traufwandhöhe (TWH) bestimmt das Maß zwischen Bezugspunkt und Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut.

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. Aufgrund der teils deutlich bewegten Geländesituation sind mitunter beträchtliche Höhenunterschiede zwischen der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der topografischen Lage der Gebäude festzustellen.

Daher wurden anhand eines Höhenaufmaßes für Teile des Geltungsbereiches die exakten Werte der Traufwand- und Firsthöhen bestimmt. Diese Bestandswerte wurden als maximal zulässige Höhe mit dem absoluten Wert zum Bezugspunkt Normal Null (NN) festgesetzt.



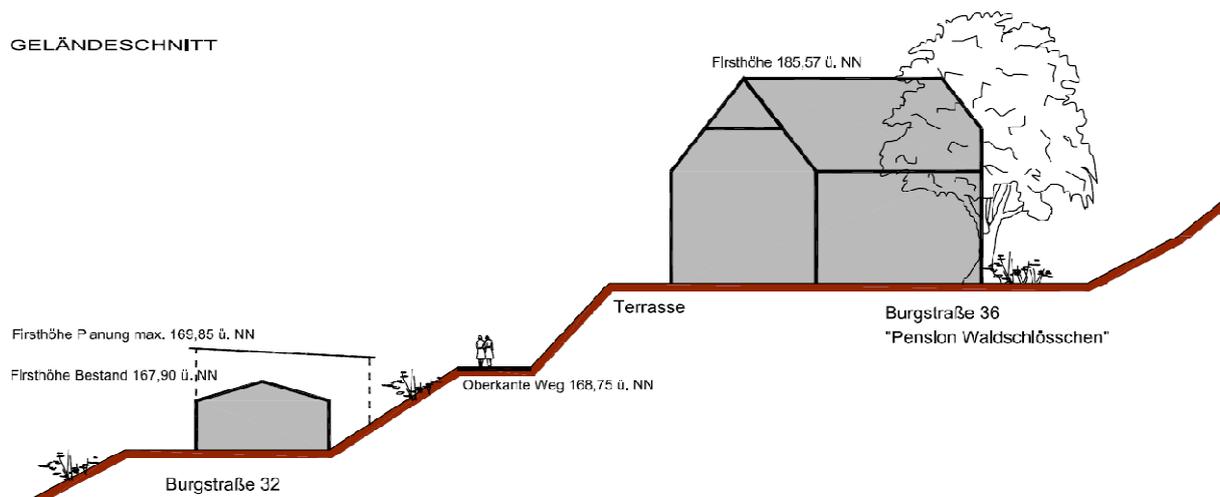
Durch diese Vorgaben wird der Bestand gesichert und die Kubatur auf ein landschaftlich vertretbares Maß begrenzt. Diese Festsetzung in enger Anlehnung an den Bestand wurde insbesondere für die exponiert am Hang liegenden Gebäude gewählt.



Für die Baufenster 5 und 6 wird hingegen eine eigenständige Regelung getroffen und hier als Bezugspunkt für die Firsthöhe der östlich angrenzende Anliegerweg festgesetzt (siehe nebenstehende Abbildung). Die gewählte Höhe orientiert sich ebenfalls eng am Bestand, da auch diese Grundstücke relativ gut einsehbar gelegen sind.

Im Bereich des Anwesens Burgstraße 32, unterhalb der „Pension Waldschlösschen“ fällt das Gelände stark ab. Im Bestand liegt der First des eingeschossigen Gebäudes ca. 1m unterhalb des angrenzenden Weges und ist durch den Böschungsbewuchs verschattet. Um hier eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie eine Erweiterung zu ermöglichen, wurde die im Bestand aufgenommene Traufhöhe um 3m (eine Geschosshöhe) erhöht. Der Wert wurde als maximale Firsthöhe definiert, so dass das nun mögliche zweite Geschoss im Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Der ermittelte Wert liegt ca. 1,1m über der Oberkante des angrenzenden Weges (Parzelle Nr. 381). Die festgesetzte Firsthöhe gewährleistet weiterhin, dass die Aussicht in die Rheinebene vom Weg fast ungestört genossen werden kann und die Blickbeziehungen ausgehend von der Pension „Waldschlösschen“ nicht beeinträchtigt werden (siehe nachfolgende Abbildung).

GELÄNDESCHNITT



Die oben angegebenen Festsetzungen stellen nun die absolute Obergrenze für die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen dar und umreißen weitgehend die äußere Kubatur der Gebäude.



Die durch GPS-Aufmaß von einem ÖbVI ermittelten First- und Traufwandhöhen sind in einem Planeintrag dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung dient die vorhandene Stichstraße, die Verlängerung der Burgstraße. Diese in das Plangebiet hineinreichende Stichstraße verzweigt zu beiden Seiten T-förmig. Somit besteht eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge. Die Stichstraße ist bis zu der Verzweigung mit Betonplatten befestigt. Südlich der Straße zum Flurstück 645/1 hin befinden sich geschotterte Stellplätze.

Die von der Verzweigung ausgehenden Wege sind durch Schotter bzw. Splitt befestigt – ein Ausbau ist seitens der Stadt hier nicht vorgesehen.

Technisch wird das Gebiet über die Burgstraße erschlossen. Die Anwesen 2, 29 und 39 sind über die südwestlich angrenzende Wegeparzelle (Burgweg) erschlossen.

Die Anwesen Nr. 32 und 36 und das Anwesen auf dem Flurstück 630/2, Flur 1, Gemarkung Auerbach, besitzen zzt. keinen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Alle drei Anwesen nutzen zzt. Entwässerungsgruben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Versorgungsträger, die KMB – Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße darauf hingewiesen, dass erhebliche Aufwendungen notwendig würden, um diese Anwesen an das öffentliche Kanalisationsnetz anzuschließen. Erforderlich wird die Neuverlegung eines Abwasserkanals, beginnend an dem Platz Ecke Burgstraße/Mierendorffstraße, entlang der öffentlichen Wegeparzelle 656/2, bis zu den Anwesen Nr. 32 und 36 (Länge ca. 150 m). Im Zuge der Prüfungen für einen evtl. Kanalanschluss wurde festgestellt, dass in dieser Wegeparzelle bereits mehrere Leitungen der GGEW AG verlegt sind, was zu aufwendigen Sicherungsmaßnahmen für eine Kanalneubaustrecke mit entsprechenden Kosten führt. Aufgrund der bisherigen ausschließlichen Nutzung als Freizeitgrundstück (z. B. Nr. 32) und den erheblichen Kosten, konnte eine entwässerungstechnische Erschließung ohne Einsatz von Klärgruben bisher nicht als vertretbar bewertet werden.

Laut Aussage des Versorgungsträgers der GGEW Bergstraße AG ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasserversorgungsnetz nicht gewährleistet. Gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) obliegt die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich im Rahmen des Objektschutzes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen. Sind die Grundstücke nicht oder nur unzureichend durch die öffentliche Wasserversorgung/Löschwasserversorgung erschlossen, können die einzelnen betroffenen Nutzungsberechtigten von der Gemeinde verantwortlich gemacht werden für die Sicherstellung einer angemessenen, im Sinne des geltenden Rechts ausreichenden Löschwasserversorgung und dazu verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes bereit zu stellen und den geforderten Brandschutz auf



eigene Kosten sicherzustellen. Ein Nachweis darüber ist im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu erbringen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die bestehende Erschließung wird abschließend im Sinne des § 35 (1) BauGB als ausreichend bewertet.

9. Umweltschützende Belange

9.1 Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert somit nichts an der Außenbereichslage. Insofern ist der jeweilige naturschutzrechtliche Eingriff bzw. die Ausgleichsverpflichtung im einzelfall- bzw. objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren und nicht im Rahmen dieser Satzung abzuhandeln.

9.2 Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Es wird festgestellt, dass diese Außenbereichssatzung keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und keinem Umweltbericht nach § 2 a BauGB bedarf. Dementsprechend entfällt auch die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.

10. Belange des Bodens

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt- und Geologie (ALTIS) sind die in den Planunterlagen überplanten Grundstücke nicht als Altstandort eingetragen. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, Auskünfte zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, liegen weder dem Regierungspräsidium Darmstadt, Fachbereich Umwelt, noch der Stadt Bensheim vor.

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Im Falle von Grundstücksneubildungen sind diese auf privatrechtlicher Basis jederzeit möglich.



INFRAPRO

Petra Wagner, Stadtplanerin IKH

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Beratender Ingenieur IKH

im Juli 2009



Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 Innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches der Satzung kann
im **Teilbereich A**: Wohnzwecken und kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Pension) mit Gastronomie dienenden Vorhaben
im **Teilbereich B**: Wohnzwecken dienenden Vorhaben
nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.
- 1.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen **Traufwandhöhe TWH** und/oder der **maximal zulässige Firsthöhe FH** bestimmt.
Für die Baufenster (1-4) wird jeweils der absolute Wert bezogen auf Normalnull in der Nutzungsschablone vorgegeben. Für die Baufenster (5 und 6) wird ein absoluter Wert bezogen die Oberkante des östlich angrenzenden Weges festgesetzt.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 2.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (bis zu 1,50 m Tiefe) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 BauNVO zulässig.





B. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

- 1.1 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 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- 1.2 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung überdeckt einen erheblichen Teil des als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen „Nördlichen Villengebietes Auerbach“ - weiterhin sind Kulturdenkmäler nach § 1 (1) HDSchG vorhanden. Beabsichtigte Maßnahmen an bzw. in Kulturdenkmälern und im Bereich der Gesamtanlage (auch in den Freiflächen) sind daher rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen von den Versorgungsträgern durchzuführen.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

- 3.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) sollte Regenwasser zur Toilettenspülung etc. (Brauchwasser) oder Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Weiterhin sind bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der TrinkwVO 2001 einzuhalten.





- 3.2 Oberflächenwasser sowie überschüssiges Niederschlagswasser (das nicht als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzte Niederschlagswasser) sollte auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung gebracht werden.
- 3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal genehmigungspflichtig ist. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Laut Aussage des Versorgungsträgers der GGEW Bergstraße AG ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zzt. nicht gewährleistet.

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Hinweis:

Gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) obliegt die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich im Rahmen des Objektschutzes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen. Die hier betroffenen Nutzungsberechtigten sind für die Sicherstellung einer angemessenen, im Sinne des geltenden Rechts ausreichenden Löschwasserversorgung selbst verantwortlich und dazu verpflichtet, ausreichende Löschmittel zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes bereit zu stellen und den geforderten Brandschutz auf eigene Kosten sicherzustellen. Ein Nachweis darüber ist im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu erbringen.

5. Waldabstand

Aufgrund des Spannungsfeldes, das sich aus der Vermischung und der Nähe zwischen Bebauung und Wald ergibt, ist der Verkehrssicherung höchste Priorität einzuräumen. Einige Gebäude weisen möglicherweise keinen angemessenen Sicherheitsabstand zu dem angrenzenden Wald auf und sind daher bei Baumfall durch herabstürzende Bäume oder Baumteile gefährdet. Es ist jederzeit mit Schädigungen durch herabfallende





Baumteile oder umstürzende Bäume zu rechnen. Dieser Tatsache sollte durch konstruktive Maßnahmen bei Häusern in Waldnähe Rechnung getragen werden. Insbesondere bei baulichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu prüfen ist, ob und wie weit Wald gemäß §1 Hess. Forstgesetz in Anspruch genommen wird.

