

## **Textteil zur Außenbereichssatzung**

Der nachstehende Textteil zur Außenbereichssatzung ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Die plangegegenständliche 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Festsetzungsgehalt der Ursprungssatzung in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil).

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
i. V. m. (in Verbindung mit)

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die zulässige Obergrenze der Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen der Außenbereichssatzung.

2.2 Die Obergrenze der zulässigen FH entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.3 Als Obergrenze der FH wird 172,32 müNN als absoluter Wert festgesetzt.

#### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.2 Zulässige Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen:  
Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 (3) BauNVO zulässig.

## **B Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung überdeckt einen 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**

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 Ge-

bäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Weiterhin sind bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der TrinkwV 2001 einzuhalten.

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.

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 m<sup>3</sup>/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 der Nähe zwischen Bebauung und Wald weisen einige Gebäude 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 kann durch konstruktive Maßnahmen bei Häusern in Waldnähe Rechnung getragen werden.

## **6. Vogelschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Plangeltungsbereich in einem Durchzugkorridor für Zugvögel liegt. Um Vogelschlag zu vermeiden, wird empfohlen bei der Planung von Gebäudeöffnungen Maßnahmen zu treffen, um das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel zu minimieren. Dazu gehören beispielsweise das Markieren von Glasscheiben, der Verzicht von großflächigen spiegelnden Glasfronten oder die Verwendung von Spezialglas.



# STADT BENSHEIM

**Außenbereichssatzung BA 5**  
*gem. § 35 (6) BauGB*

**„Erweiterung Burgstraße“**  
**1. Änderung**

**Begründung**

**Satzung**

**Oktober 2016**

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH &amp; Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

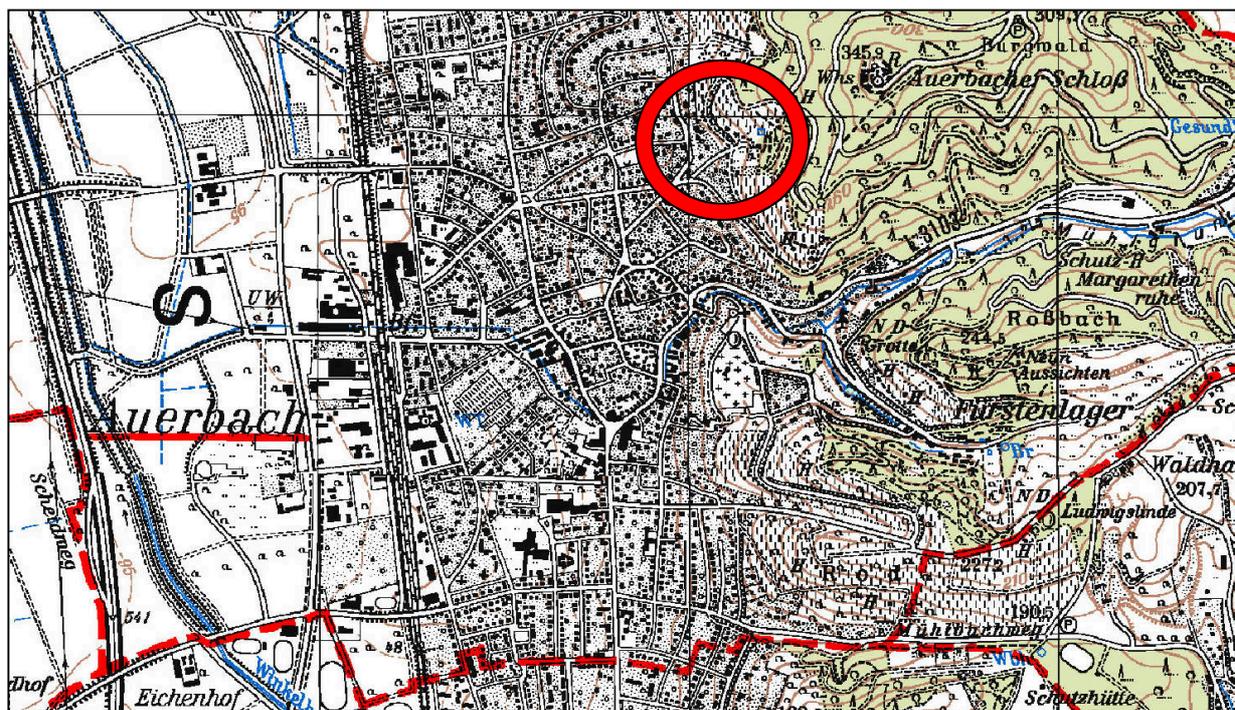
55116 Mainz

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Anlass und Zweck der Änderung der Außenbereichssatzung	3
2.	Aufstellungsverfahren	3
3.	Geltungsbereich und Lage im Raum	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Bestand	8
6.	Städtebauliches Konzept	9
7.	Erschließung	11
8.	Umweltschützende Belange	12
8.1	Eingriffsregelung	12
8.2	Umweltprüfung	12
9.	Belange des Bodens	13
10.	Festsetzungen	13
10.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung	13

**Übersichtslageplan**

## **1. Anlass und Zweck der Änderung der Außenbereichssatzung**

Die Stadt Bensheim hatte im Jahr 2009 eine Außenbereichssatzung aufgestellt, um den Bereich östlich der Mierendorffstraße und des Burgwegs im Stadtteil Auerbach städtebaulich zu ordnen. In der Verlängerung der Burgstraße befindet sich das Ausflugslokal „Waldschlösschen“ sowie mehrere bestehende Gebäude, die damit baurechtlich gesichert werden konnten, und denen eine maßvolle Erweiterung zugestanden wurde. Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereich zu beurteilen.

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.

In der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“ wurden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dabei wurde durch Baugrenzen (Baufenster) die maximal zulässige Grundfläche bestimmt. Aufgrund der starken Hanglage wurde für jedes einzelne Gebäude die maximal zulässige Höhe bestimmt. Bei den Festsetzungen wurde sich stark am Bestand orientiert.

Zwischenzeitlich gibt es konkrete Absichten, ein neues Wohngebäude auf dem Grundstück Burgstraße 32 zu errichten. Bei der Planung wurde festgestellt, dass die den damaligen Festsetzungen der Außenbereichssatzung zugrunde liegende Höhenlage des angrenzenden Weges nicht korrekt war. Nach eingehender Analyse der bestehenden Geländesituation, beabsichtigt die Stadt Bensheim daher die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe anzupassen, um der Intension bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung Rechnung zu tragen und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

## 2. Aufstellungsverfahren

Die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben wird.

Der Erlass der Außenbereichssatzung erfolgt sodann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, wobei von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt:

**07.07.2016:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB); Beschlussfassung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

**09.07.2016:** Ortsübliche Bekanntgabe der o. g. Beschlüsse unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

**18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

**11.07.2016:** Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Planungsbüros vom **11.07.2016** durch Übersendung der Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“ mit Fristsetzung bis einschließlich **12.08.2016** zur Stellungnahme aufgefordert.

**06.10.2016:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss der Außenbereichssatzung als Satzung gemäß § 10 BauGB.

### 2.1 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis

steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt der Bebauungsplanänderung:

- Aufgrund der möglichen Lage des Plangebietes in einem Zugvogelkorridor wurde ein Hinweis zum Vogelschutz in den Textteil zur Außenbereichssatzung aufgenommen.
- Es wurde ein Hinweis zur räumlichen Nähe zu einem bewaldeten Grundstück in den Textteil aufgenommen um auf das damit verbundene erhöhte Risiko von herabstürzenden Bäumen und Baumteilen aufmerksam zu machen.

### 3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung betrifft das Grundstück Burgstraße 32 sowie einen Teil des nordöstlich des Grundstückes gelegenen Weges. Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nr. 6/1 und 381 (teilweise) und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Räumlich begrenzt wird das Plangebiet durch:

- Den dichten Baumbestand im Norden;
- Das Ausflugslokal „Waldschlösschen“ im Osten;
- Die Burgstraße im Süden;
- Die Bebauung entlang der Mierendorffstraße, welche gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan BA4 „Burgstraße“ darstellt, im Westen.

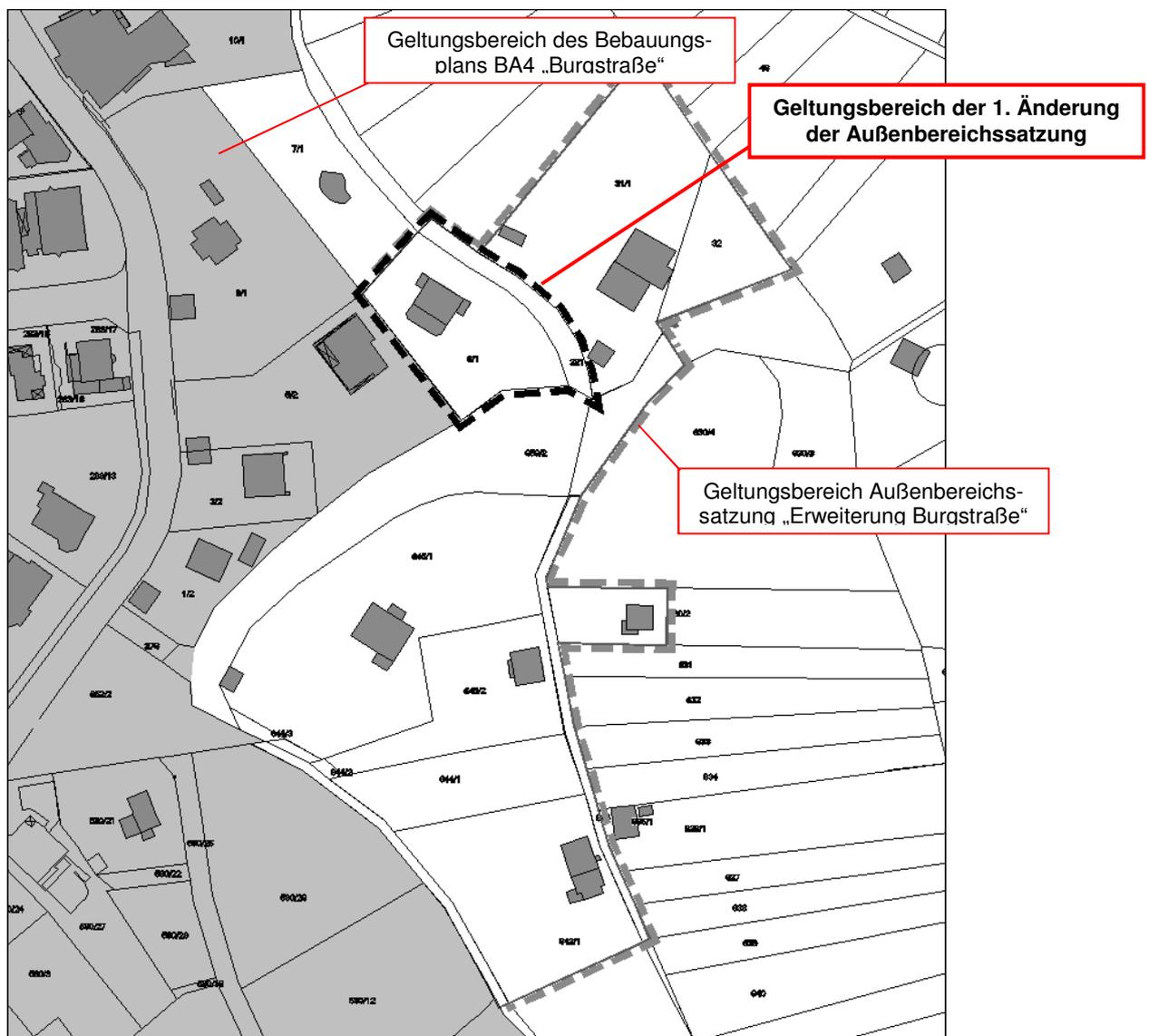


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“

Topografisch gesehen liegt das Gebiet an einem nach Osten stark ansteigenden Hang, welcher den Übergang vom Oberrheingraben zum Odenwald bildet.



Abb.3 +4 : Lage des Plangebietes

#### 4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen **Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010** (RPS/RegFNP) festgelegt.

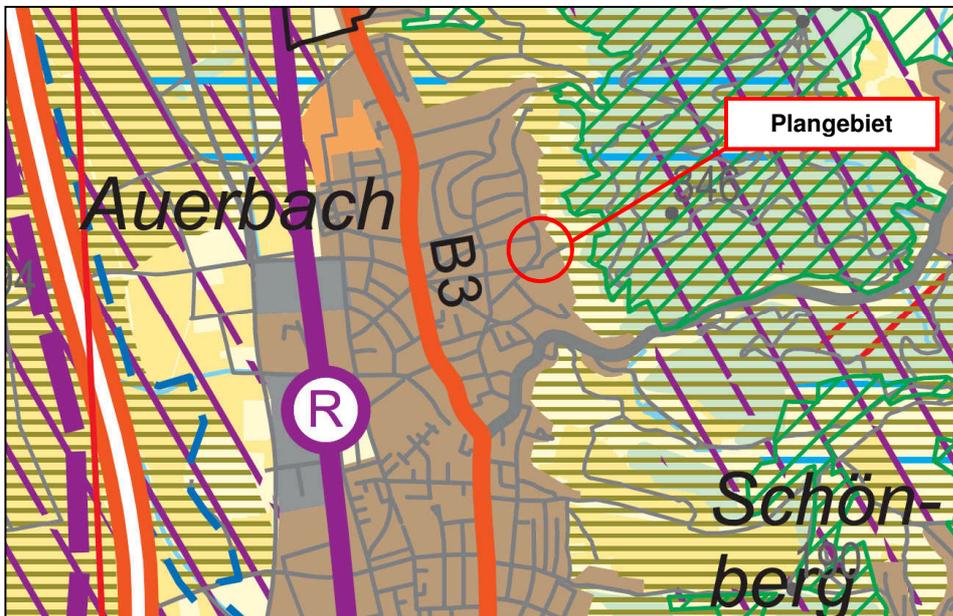


Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Im RPS / RegFNP ist das Plangebiet als „Siedlung / Bestand“ ausgewiesen. Die vorliegende 1. Änderung der Außenbereichssatzung kann daher als angepasst an die Ziele der Raumordnung betrachtet werden.

Gemäß **rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bensheim liegt das Plangebiet in einer Fläche für die Landwirtschaft. Durch die vorliegende Satzung wird gem. § 35 (6) BauGB u.a. bestimmt dass „Wohnzwecke dienende Vorhaben [...] nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen [...]“.

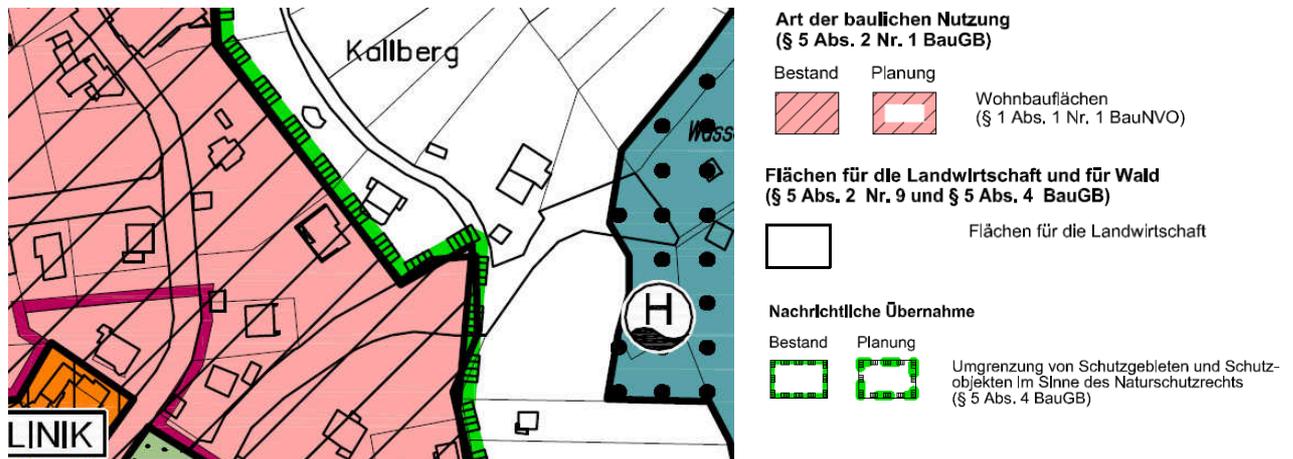


Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim.

## 5. Bestand

Die Bebauung auf dem Grundstück Burgstraße 32 ist ursprünglich auf eine Wochenendnutzung zurückzuführen. Auch heute wird das Gebäude nicht dauerhaft bewohnt - der Bestand genügt dem heutigen Wohnbedarf nur noch sehr bedingt. Das Gebäude weist momentan ein Vollgeschoss auf, tritt jedoch aufgrund der Topographie talseits zweigeschossig in Erscheinung. Durch die starke Hanglage und die umgebende Vegetation, ist das Grundstück nicht gut einsehbar, so dass es aus der Ferne kaum wahrgenommen wird. Oberhalb des Grundstücks verläuft ein Weg. Durch eine bestehende Hecke ist das Grundstück auch vom Weg aus kaum einsehbar. Lediglich im nördlichen Bereich ergeben sich durch die etwas lückigere Vegetation Aussichten in den Oberrheingraben. Oberhalb des Weges befindet sich das Ausflugslokal „Waldschlösschen“.



Angrenzender Weg oberhalb Grundstück Burgstraße 32



Aussicht vom Weg in den Oberrheingraben



Bestehendes Gebäude auf Grundstück Burgstraße 32



Zufahrt zum Grundstück Burgstraße 32

## 6. Städtebauliches Konzept

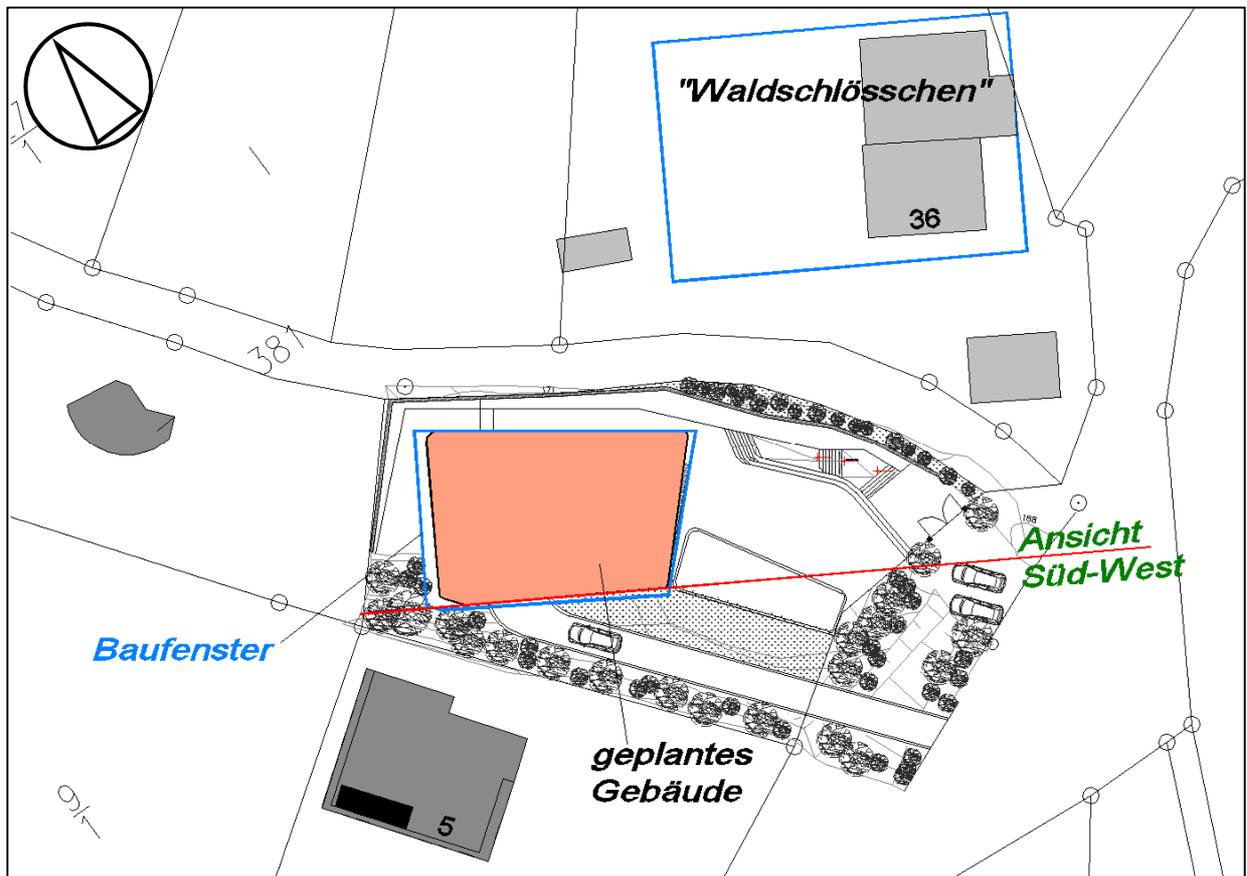
Auf dem Grundstück Burgstraße 32 soll ein neues Wohngebäude errichtet werden. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die Höhenfestsetzungen der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Erweiterung Burgstraße“ für das Grundstück dahingehend anzupassen, dass das Gebäude sich optimal in den bestehenden Hang einfügt. Andere Festsetzungen, wie die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht verändert.

Als Grundlage für die Höhenfestsetzungen lagen bisher für das Gebiet „Erweiterung Burgstraße“ lediglich ein Höhenplan mit den Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude sowie ein Punkt im Bereich des Weges vor. Im Rahmen der aktuellen Planung für das Grundstück Burgstraße 32, welches eine sehr stark bewegte Topographie aufweist, wurde daher ein Geländeaufmaß mit exakten Bestandshöhen angefertigt. Anhand von diesem Aufmaß wurde zunächst das Einfügen des geplanten Vorhabens in die vorhandene Topographie analysiert. Das neue Höhenaufmaß dient auch gleichzeitig als maßgenaue und damit rechtssichere Grundlage für die neuen Höhenfestsetzungen.

Bei Überprüfung der Höhenangaben zum angrenzenden Weg, wurde festgestellt, dass die Festsetzungen der bisher gültigen Außenbereichssatzung von einer falschen Höhenlage des Weges ausgingen. Im Höhenaufmaß zur Entwicklung dieser Festsetzung ist im Weg ein Punkt als „HP 4 = Rohr mit Kappe“ mit einer Höhe von 168,75 m ü NN angegeben. Auf Grundlage der neuen Vermessung wurde allerdings festgestellt, dass der Weg ungefähr an dieser Stelle aber tatsächlich eine Höhe von ca. 171 m ü NN aufweist. Daher können die auch auf das Höhenniveau des Weges bezogenen Festsetzungen der alten Außenbereichssatzung nicht vollständig nachvollziehbar sein. Daher konnte nachgewiesen werden, dass bei einer Erhöhung der maximalen Firsthöhe von 2 m über die bereits auf Grundlage des positiven Bauvorbescheides möglichen Firsthöhe, das geplante Gebäude an der höchsten Stelle den angrenzenden Weg um maximal 1,56 m überragt. Nach den ursprünglichen Berechnungen der Außenbereichssatzung hätte dieser Wert bei ca. 1,10 m liegen sollen. Tatsächlich würde ein Gebäude welches die damals festgesetzte Firsthöhe von 169,85 m ü NN, bzw. 170,32 m ü NN auf Grundlage der positiven Bauvoranfrage einhalten würde, den Weg an keiner Stelle überragen. Auch mit der neu festgelegten Firsthöhe wird die Aussicht vom Weg aus in die Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

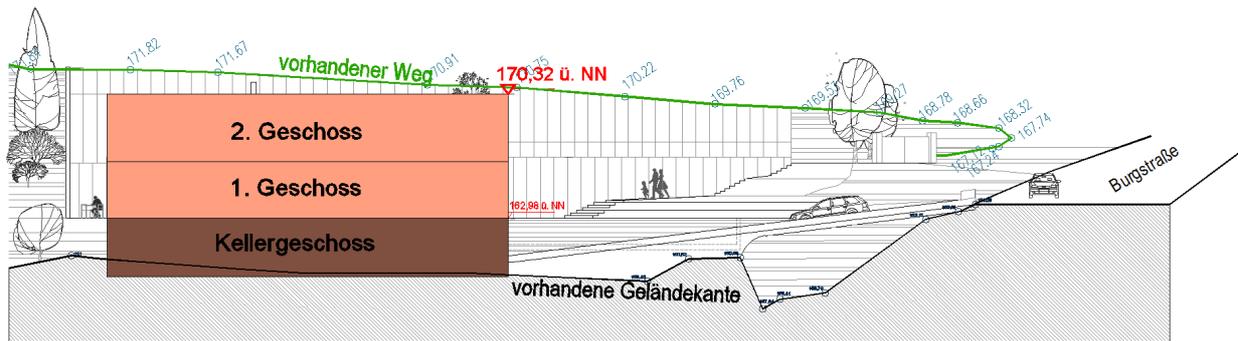
Die nachfolgenden Schnitte verdeutlichen die geringen Auswirkungen auf den angrenzenden Weg.

### Städtebauliches Konzept: Planansicht

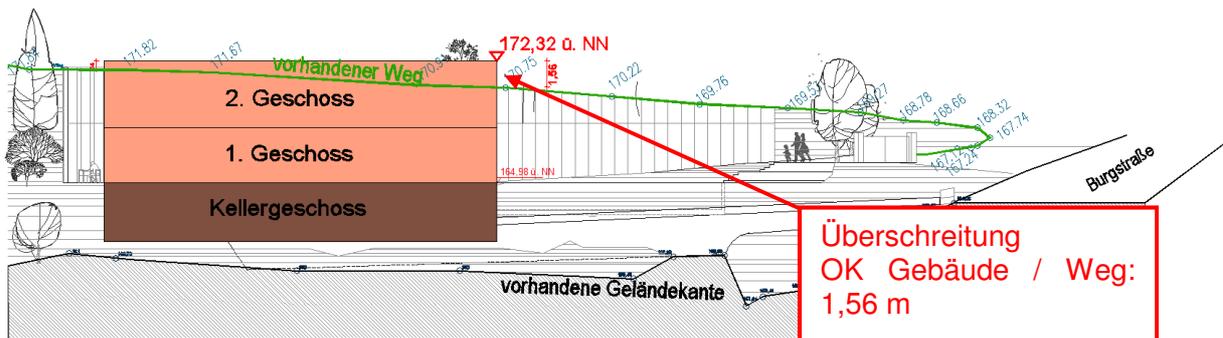


Das geplante Gebäude nutzt beinahe das komplette Baufenster aus. Die beiden Ansichten aus Süd-Westen vergleichen jeweils die Variante mit einer maximalen Firsthöhe von 170,32 m ü NN (Höhe aufgrund der Traufhöhe aus der positiven Bauvoranfrage) sowie eine Variante mit einer um 2 m erhöhten Firsthöhe, nämlich 172,32 m ü NN.

## Ansicht aus Süd-West



Die Ansicht aus Richtung Süd-West mit der bisherigen Höhenfestsetzung der Außenbereichssatzung zeigt, dass die Oberkante des geplanten Gebäudes in allen Bereichen unterhalb des tatsächlichen Höhenniveaus des Weges liegt. Die Sicht in die Landschaft, sofern nicht von vorhandener Vegetation versperrt, wäre somit frei. Ein Übertreten des Weges, wie in der ursprünglichen Begründung vorgesehen, von ca. 1,10 m findet nicht statt.



Mit einer um 2 m erweiterten Höhenfestsetzung, überschreitet das geplante Gebäude den angrenzenden Weg um maximal 1,56 m an der höchsten Stelle. Diese Höhe kann vom Weg aus noch überblickt werden (sofern die Sicht nicht durch die vorhandene Vegetation ohnehin versperrt ist). Der Blick in die Landschaft und die Aufenthaltsqualität des Weges werden somit auch bei der veränderten Höhenfestsetzung weiterhin gewährleistet.

## 7. Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung dient die vorhandene Stichstraße, die Verlängerung der Burgstraße. Diese an das Plangebiet angrenzende Stichstraße verzweigt zu beiden Seiten T-förmig. Somit besteht eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge. Die Stichstraße ist bis vor das Grundstück Burgstraße 32 mit Betonplatten befestigt. Gegenüberliegend der Zufahrt zum Grundstück Burgstraße 32 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 Grundstück über die Burgstraße erschlossen. Das Anwesen Nr. 32 wurde zwischenzeitlich an das Kanalsystem der Stadt Bensheim angeschlossen. Strom- und Telekommunikationsanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

Laut Informationen 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 einzeln 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.

## **8. Umweltschützende Belange**

### **8.1 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.

### **8.2 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 Änderung der 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.

## **9. 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.

## **10. 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.

### **10.1 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 - Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung begründen und dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen.

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Außenbereichssatzung durch Festsetzung 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 Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe wird bestimmt als der höchste Punkt des Gebäudes. Somit ist die Festsetzung auch im Falle von Pult- oder Flachdächern bestimmt.

Aufgrund der sehr starken Höheunterschiede im Gelände, wird die Höhenfestsetzung als absoluter Wert in Meter über Normal Null (müNN) angegeben. Die festgesetzte Höhe von 172,32 müNN ergibt sich aus Planung die auch im Kapitel 6: „Städtebauliches Konzept“, erläutert wird. Es wird sichergestellt, dass der Ausblick in den Oberrheingraben durch die um 2 m erhöhte Festsetzung weitgehend erhalten bleibt, und auch die Fernwirkung des Vorhabens keine störenden Auswirkungen auf die Landschaft hat.

### **10.3 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt B des Textteils zur Satzung hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
- Brand- und Katastrophenschutz
- Waldabstand
- Vogelschutz

#### **Anlagen:**

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Textteil zur Außenbereichssatzung

aufgestellt

Lorsch, im Oktober 2016

Tom Lang, Dipl.-Geogr.