



STADT BENSHEIM

Ortsteil Auerbach

Aussenbereichssatzung nach. § 35 (6) BauGB „Oberer Kirchweg“ (BA A50)

Satzung

März 2008

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentlicht am 25.04.2008

Rechtswirksam am 25.04.2008

Prof. Fritz Novotny
Dipl. Ing. Architekt

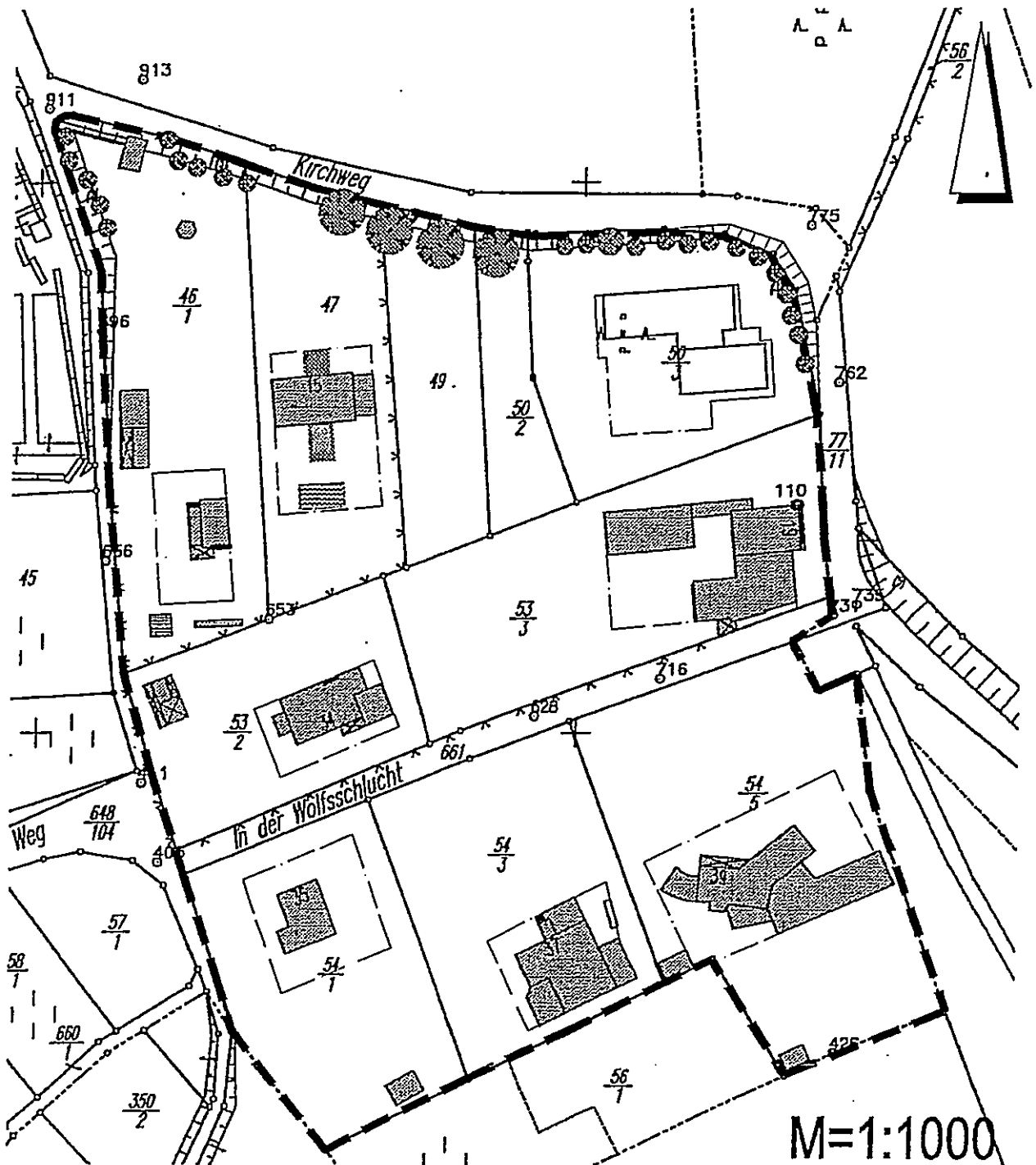
Berliner Str. 77
63065 Offenbach
Tel.: 0173 / 944 56 98

Stadt Bensheim

Ortsteil Auerbach

Einbeziehungssatzung gem. § 35 (6) BauGB

"Oberer Kirchweg"



PLANZEICHEN

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gebäude Bestand
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Aussenbereichssatzung gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch
„Oberer Kirchweg“ (BA A50)**

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus der beigelegten Planzeichnung (Anlage 1) zu ersehen, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- 1) Für die Gebäude sind max. ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- 2) Tiefgaragen sind nicht bei der GRZ anzurechnen
- 3) Es sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4) Die Trauf- und Firsthöhe des geplanten Gebäudes auf dem Flurstück 50/3 darf die Trauf- und Firsthöhe des unmittelbar benachbarten, vorhandenen Gebäudes, Kirchweg 19 – Firsthöhe 186,18m über NN, Traufhöhe 180,63m über NN – Bezugshöhe Kanaldeckel bei Messpunkt 762 – 173,17m über NN nicht überschreiten.

Weitere Festsetzungen (Baugrenzen, Flächen für Stellplätze und Tiefgarage) ergeben sich aus dem Planteil.

Für alle bebauten bzw. das bebaubare Grundstück wird eine GRZ von bis zu 16,5% der Grundstücksfläche festgelegt.

Der auf den meisten Grundstücken bestehende, zum Teil alte Baumbestand bleibt erhalten.

§ 3

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für bauliche Eingriffe im Geltungsbereich der Satzung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens geregelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung trifft nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Bensheim, den 25.04.2008



Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Sachwitz



STADT BENSHEIM

Ortsteil Auerbach

Aussenbereichssatzung nach. § 35 (6) BauGB

„Oberer Kirchweg“ (BA A50)

Begründung zur Satzung

März 2008

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am 25.04.2008

Rechtswirksam am 25.04.2008

Prof. Fritz Novotny
Dipl. Ing. Architekt

Berliner Str. 77
63065 Offenbach
Tel.: 0173 / 944 56 98

Begründung

Anlass der Planung ist die Anfrage der Grundstückseigentümerin der Parzelle 50/3 für den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses im Anschluss und zur Abrundung der bestehenden Gebäudegruppe mit 7 Einfamilienhäusern am oberen Kirchweg und in der oberen Wolfsschlucht in Auerbach.

Seit 1982 fanden mehrere Gespräche und Ortstermine mit Vertretern der Stadt Bensheim und des Kreisbauamtes statt, bei denen Art und Maß der Nutzung für den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung diskutiert wurde.

Die wesentlichen Festlegungen zur Bebauung des ca. 2000 m² großen Grundstücks waren: städtebauliche Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur, die von großzügigen Grundstücken, mit zum Teil alten Baumbestand und Einfamilienhäusern geprägt ist.

Für einen Neubau sind folgende Kriterien zu beachten: Erhaltung des bestehenden Baumbestandes, der Maßstab des neuen Gebäudes soll sich in Form, Trauf- und Firsthöhe an den bestehenden Gebäuden orientieren, auf der Nord- und Ostseite des Grundstückes ist ein Abstand zum Böschungsrand zu erhalten, um die Weiterführung der Böschung optisch zu gewährleisten. Die Maß der Nutzung soll auf ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung beschränkt werden.

Vom Grundstückseigentümer wurde ein Teil des Grundstücks in einer Größe von 115 m² kostenlos an die Stadt abgetreten und der Anteil der Erschließungskosten für den Kanal zur Entwässerung des Gesamtgebietes bis zum unteren Fürstenlager anteilig, auch für das noch zu bebauende Grundstück, übernommen.

Da der Planbereich von der bestehenden Bebauung auf den angrenzenden Grundstücke geprägt ist, soll auf Anregung des Kreises Bergstrasse das Gesamtquartier durch eine Satzung nach §35(6) BauGB städtebaulich geordnet werden.

Um die räumliche Ausdehnung der bestehenden und geplanten Gebäude festzulegen wurde durch die Stadt Bensheim die zulässige GRZ im Gesamtquartier vorgegeben, die sich weitestgehend am Bestand orientiert, auch um für alle Grundstücke gleiche Voraussetzungen zu schaffen und durch Baufelder die vorhandenen großzügigen Grünflächen zu erhalten.

Da für alle Grundstücke die gleiche GRZ gelten soll, wird vorgeschlagen, für die meisten bestehenden Gebäude nur geringfügige Ergänzungen zuzulassen oder Altbauten durch Neubauten zu ersetzen. Dadurch werden die wichtige Grünflächen mit Ihrem Baumbestand entlang der bestehenden Böschung am oberen Kirchweg und südlich der Wolfsschlucht sowie im Zentrum des Quartiers im vollen Umfang erhalten.

Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (EG + ausgebautes Dachgeschoss)
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf bis zu 2 Wohnungen
- Festsetzung der Trauf- und der Firsthöhe bei neuen Gebäuden, deren Trauf- und Firsthöhe die der unmittelbar benachbarten Gebäude nicht überschreiten darf.

Zusätzliche gestalterische Festsetzungen nach § 81 HBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB werden nicht vorgenommen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in der Satzung getroffen, deren Bestandteil auch die Planzeichnung ist.

Das Areal ist grundsätzlich über den Kirchweg und die Wolfsschlucht erschlossen. Die Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Zusätzlich erforderliche Hausanschlüsse gehen zu Lasten des künftigen Bauherrn. Der Trinkwassermehrverbrauch ist – da es sich bei dem Gebäude um eine Ergänzungsmaßnahme der bestehenden Gebäudegruppe handelt – vernachlässigbar.

Der für eine Bebauung überplante Bereich ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bergstraße – Odenwald“ entlassen.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Böschung und im Gesamtquartier bleibt erhalten.

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig, so ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Ausgleich wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens geregelt.

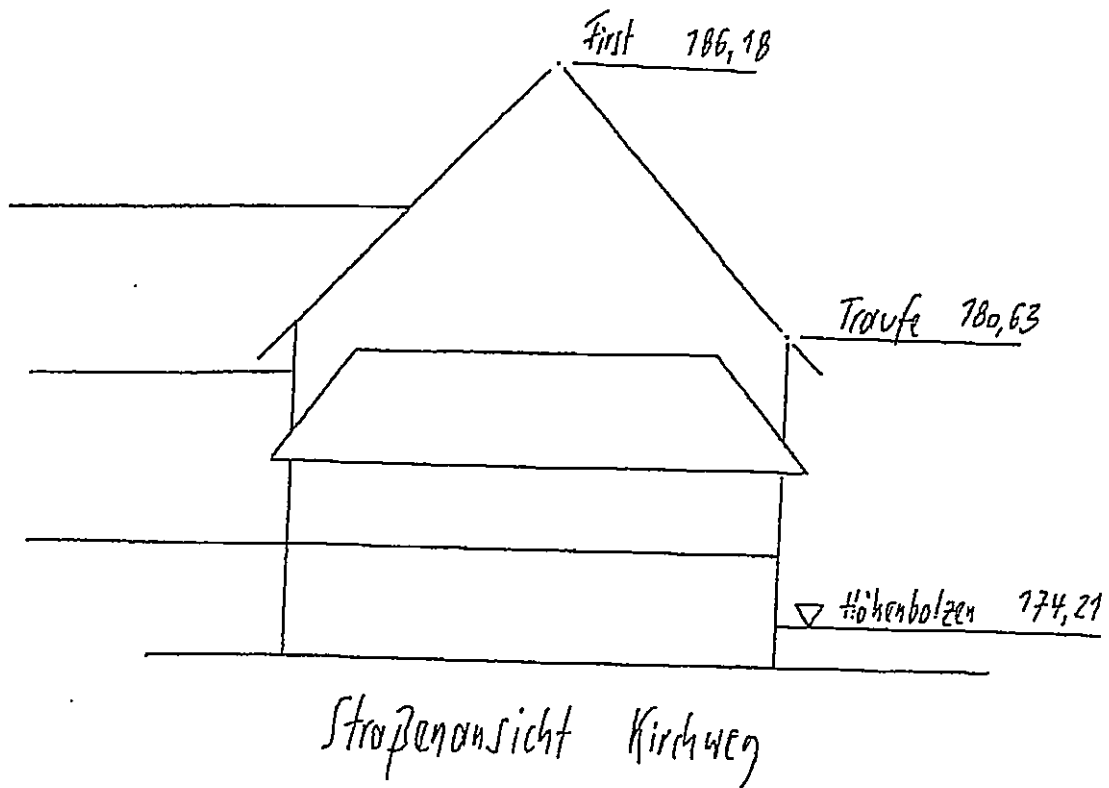
Vermessungsriß

Landkreis _____
 Gemeinde _____
 Gemarkung Averbod
 Flur _____
 Flurstück(e) 53/3
 Abgemerkt mit Kirchweg 19

Gemessen am 4. 05. 2007
 durch [Signature]
(Unterschrift, Amt- oder Berufsbezeichnung)

Die Gebäudemäße beziehen sich auf
das aufsteigende Mauerwerk
 den Sockel

Ordnungsbezirk _____
 Amt für Bodenmanagement _____
 Antrag Nr. _____
 Veränderungsnachweis 20 _____ Nr. _____
 Vermessungsriß/Sammalriß _____



K71



D = 173,96

S = 170,98

K72



D = 173,17

S₁ = 167,67S₂ = 167,96

**Flächenzusammenstellung
 Aussenbereichssatzung der Stadt Bensheim
 Bereich Kirchweg und in der Wolfsschlucht**

Flurstück	Fläche	Gebäude	Freifläche	GRZ (ist)	GRZ (zulässig)
46/1	2.594 m ²	176 m ²	2.418 m ²	6,8%	16,4%
47	1.887 m ²	193 m ²	1.694 m ²	10,2%	16,4%
49	1.000 m ²	0 m ²	1.000 m ²	0,0%	0,0%
50/2	612 m ²	0 m ²	612 m ²	0,0%	0,0%
50/3	1.979 m ²	0 m ²	1.979 m ²	0,0%	16,4%
53/2	1.648 m ²	221 m ²	1.427 m ²	13,4%	16,4%
53/3	2.564 m ²	421 m ²	2.143 m ²	16,4%	16,4%
54/1	1.990 m ²	114 m ²	1.876 m ²	5,7%	16,4%
54/3	2.105 m ²	282 m ²	1.823 m ²	13,4%	16,4%
54/5	3.103 m ²	417 m ²	2.686 m ²	13,4%	16,4%
56/1	1.948 m ²	0 m ²	1.948 m ²	0,0%	0,0%
661	646 m ²	0 m ²	646 m ²	0,0%	0,0%