Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan

"Eichendorff-/Herder-/Roon-/ Gerhart-Hauptmann-Straße (BO 15)"

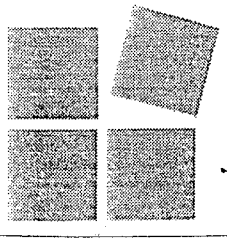
Begründung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing.
Birgit Diesing

Mai 1998

Manfred Zachau
Dipl.-Ing. Architekt
Städtebauarchitekt
Barkhausstraße 72
64 289 Darmstadt
Fon: 06151 / 777 00



006-31-002-2975-004-O15-00

Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Eichendorff-/Herder-/Roon-/Gerhart-Hauptmann-Straße (BO 15)" der Stadt Bensheim gemäß § 9 (8) BauGB

INHALT Seite

1	Anlaß und Gründe der Planung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Rechtsgrundlagen	3
4	Planungsvorgaben	3
5	Bestand und Analyse	4
6	Ziel und Zweck der Planung	4
7	Begründung der textlichen Festsetzungen im Einzelnen	5
8	Wasserwirtschaftliche Belange	6
9	Technische Infrastruktur	6
10	Regelung von Eingriff und Ausgleich	7
11	Planungsstatistik	7
12	Kosten und Finanzierung	7

1 Anlaß und Gründe der Planung

Die Gemeindevertretung der Stadt Bensheim beschloß am ... die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Eichendorff-/Herder-/Roon-/Gerhart-Hauptmann-Straße (BO 15)".

Aufgrund entsprechender Bauwünsche ergibt sich die Notwendigkeit, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Blockes planerisch und baurechtlich vorzubereiten. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der vorhandenen Bebauung soll planungsrechtlich festgeschrieben werden. Besonders zu berücksichtigen ist die Erhaltung des Ortsbildes.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 1,15 ha.
Er umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 16 in der Gemarkung Bensheim:
Nr. 210/1, 210/2, 214/1, 214/2, 215/1, 217/1, 220/1, 237/1, 238/1, 239/1, 240/3, 240/4, 241/1, 241/2, 242/1, 244/1, 244/2.
Hinzu kommt ein Flurstück, daß in dem verwendeten Katasterplan mit der Nummer "2" bezeichnet worden ist. In anderen Unterlagen hat dieses Flurstück die Nummer "239/2". Es wird vermutet, daß in diesem Fall die Angabe auf dem Katasterplan nicht vollständig ist.

3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO) erstellt.
Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch entwickelt.

4 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgabe dient der Rahmenplan "Metzendorfsiedlung" vom August 1996, der für den Bereich östlich der Darmstädter Straße zwischen Schönberger Straße und Rodensteiner Hof in Bensheim erstellt wurde.

5 Bestand und Analyse

Die bestimmende Nutzung im Geltungsbereich ist das Wohnen.
Die Baustruktur wird geprägt durch eine klar ablesbare Blockrandbebauung mit einzeln stehenden Häusern, in einem Fall auch mit einem Doppelhaus. Das Blockinnere ist bislang nicht bebaut, lediglich das Gebäude Roonstraße 12 liegt vergleichsweise weit von der Straße entfernt und tief im Block.
Die Gebäude haben in der Regel 2-3 Vollgeschosse mit einem Sockel, der aufgrund der Hanglage auch die Höhe eines Vollgeschosses erreichen kann. Die Dichte ist in diesem Gebiet sehr niedrig, die Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich zwischen 0,1 und 0,25, der Durchschnitt liegt knapp unter 0,2.
Die Straßenfront der Einzelhäuser ist zwischen 8 und 13 m lang. Die Gestaltung der Gebäude ist aufgrund des unterschiedlichen Alters sehr differierend, die vorherrschende Dachform ist das Sattel- und das Walmdach.
Das Gebäude Roonstraße 8 ist als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der Baustruktur sehr gut mit wohnungsnahen Freiflächen ausgestattet, die einen hohen Erholungswert besitzen. Es besteht eine optimale Versorgung mit privaten Grünflächen. Die rückwärtigen Gärten bilden einen zusammenhängenden grünen Blockinnenbereich.
Prägend für den öffentlichen Raum ist die fast durchgehende Vorgartenzone.

6 Ziel und Zweck der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein langfristig tragfähiger Rahmen für die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Ziel der Planung ist:

- Maßstäbliche Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

- Erhaltung der ortsbildprägenden Vorgartenzone und des zusammenhängenden Grünbereiches im Blockinneren

- Sicherung der Nutzung als reines Wohngebiet

7 Begründung der textlichen Festsetzungen im Einzelnen

Im Geltungsbereich wird als Nutzung entsprechend dem Bestand WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die durchschnittliche Dichte liegt in dem Planungsgebiet jetzt bei einer GRZ von knapp unter 0,2. Um die Charakteristik des Gebietes aufrechtzuerhalten, wird die GRZ auf höchstens 0,22 festgesetzt.
Neben der GRZ wird das absolute Höchstmaß der Grundfläche (GR) der Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße auf die einzelne bauliche Anlage auf dem Baugrundstück. Der festgesetzte Wert orientiert sich am Maßstab der vorhandenen Bebauung, um das harmonische Einfügen der Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur sicherzustellen.

Weiterhin ist es erforderlich, die Höhe der Bebauung zu begrenzen. Der Geltungsbereich liegt am Hang. Gerade in solchen Bereichen kann eine übermäßige Höhenentwicklung von Gebäuden aus städtebaulicher Sicht problematisch sein. Bei Hanglagen stellt sich allerdings die Frage nach der Wahl des unteren Bezugspunktes von Höhenangaben. Die Straßenhöhe als Bezugspunkt hat nur dann einen Sinn, wenn direkt an der Straße gebaut werden soll. Dies ist aber hier nicht der Fall. Eine andere Möglichkeit ist die Wahl der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Hierbei muß in Kauf genommen werden, daß dieser Bezugspunkt nicht exakt fixierbar ist, da er sich auch nach der Errichtung des Gebäudes durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändern läßt. Es besteht also bei der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche ein gewisser Spielraum. Daher wurde hier zusätzlich die Höhe der zukünftigen Bebauung durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der höchstens zulässigen Geschoßfläche begrenzt.
Die Berechnung der höchstens zulässigen Geschoßfläche ergibt sich aus der Grundfläche x 2 Vollgeschosse + 75% der Grundfläche für ein Dachgeschoß. Gleichzeitig wird die Vergünstigung des § 20 (3) BauNVO nicht festgesetzt. Das bedeutet, daß für die Berechnung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen und den zu ihnen gehörenden Treppenräumen in **allen** Geschossen zu berücksichtigen sind und nicht nur die in den Vollgeschossen. So werden untypisch hohe Dachräume mit mehreren Geschossen vermieden.

In Anpassung an die überwiegende Einzelhausstruktur werden Hausgruppen und Doppelhäuser ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser. Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude mit einem selbständigen Erschließungselement.
Die höchstens zulässige Länge der Gebäude parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze wird ebenfalls mit Rücksicht auf die straßenbildprägende Struktur des Bestandes festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf drei begrenzt. Dies beschränkt die Anzahl der benötigten Stellplätze, die damit verbundenen Flächenversiegelung und den Verlust an Freiflächen. Die vorhandene Wohnqualität und städtebauliche Eigenart des Gebietes, die auf der vorherrschenden Einzelhausstruktur mit jeweils nur wenigen

Wohneinheiten beruht, wird so aufrechterhalten. Dies stellt besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 9 (1) Nr. 6 BauGB dar.

Die Festsetzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrswege - Straßen dient zur Erhaltung der "Vorgartenzone" als ortsbildprägendes Element. Es wird festgesetzt, daß Stellplätze und Zufahrten hier nur eingeschränkt und Garagen und Nebenanlagen gar nicht zulässig sind. Damit wird sichergestellt, daß diese Fläche nicht als Stellplatzanlage angelegt wird bzw. durch bauliche Anlagen ihren Vorgartencharakter verliert.
Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke soll mit der Festsetzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen die zusammenhängende Gartenzone erhalten werden. Stellplätze und Garagen sind auch hier nicht zulässig, um die Ruhe der privaten Freiflächen nicht zu stören. Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten sind hingegen zulässig. Mit der Einschränkung der Höhe der Einfriedungen bleibt der räumliche Zusammenhang dieser Flächen gewahrt.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Planungsgebiet ist als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Ziel der Planung ist es, im bebauten Bereich geringfügige Verdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund dessen besteht hier keine wesentliche Siedlungszunahme. Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Abwasser ist durch das vorhandene Ortsnetz gewährleistet.

Auf die Erstellung weiterer Unterlagen im Sinne des "Merkblattes zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung" wird daher verzichtet.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich des Baues von Zisternen und Regenwasserversickerung aufgenommen.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet vor.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die GGEW Bergstraße AG.
Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch das Städtische Wasserwerk, die Entsorgung von Müll erfolgt durch die Stadt Bensheim und die Beseitigung (Klärung) von Abwässern erfolgt in der Kläranlge des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße in Bensheim.

10 Regelung von Eingriff und Ausgleich

Es ist nicht Aufgabe dieses einfachen Bebauungsplanes, die naturschutzfachlichen Aspekte, insbesondere die Fragestellung Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, abschließend zu behandeln und zu regeln.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher, wie bisher, im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

11 Planungsstatistik

Bruttofläche	11 537 m²
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Vorgartenzone	2 335 m²
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	2 937 m²

12 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bensheim entstehen in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

Bensheim, 23.07.1998

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Stadt Bensheim - 32 -

BORN
Erster Stadtrat