



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 48

„Am Entich“ (Teilgrundstück A und B)

1. Änderung

**Textliche Änderung
Begründung**

**BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
VOM 08. OKTOBER 2009**

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Bebauungsplan BW 48 „Am Entich“ (Teilgrundstück A und B) – 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 48 „Am Entich - außer Teilgrundstück A“ und des Bebauungsplanes BW 48 „Am Entich - Teilgrundstück A“ (siehe Anlage). Die Festsetzungen und Hinweise der Bebauungspläne BW 48 "Am Entich" (außer Teilgrundstück A und Teilgrundstück A) gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung (für beide Teilgrundstücke) unverändert weiter, wenn nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

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

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die mit Pultdächern errichtet werden, wird die maximal zulässige Traufwandhöhe auf 8 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel sind in einer Breite bis zu 55 % der Hausbreite zulässig. Für die Zwerchhäuser / Zwerchgiebel wird eine maximale Höhe von 9 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte.

Für Gebäude, die nicht mit einem Pultdach errichtet werden gelten die Festsetzungen zur maximalen Traufwand- und Firsthöhe unverändert fort.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dachform ist für die jeweilige Reihenhauszeile bzw. das jeweilige Doppelhaus einheitlich auszuführen.

Anlage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der nachfolgenden Planskizze dargestellt.



Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 48 „Am Entich“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2006 beschlossen und am 30.09.2006 bekanntgemacht. Ziel der Planung war es, eine innerörtliche Freifläche städtebaulich zu arrondieren, um für einen bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung sowie bezahlbaren Wohnraum für die Bensheimer Bevölkerung zu schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.10.2006 bis 27.10.2006 durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.09.2006 frühzeitig beteiligt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.12.2006. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 08.01.2007 bis zum 09.02.2007 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Anschreiben vom 04.01.2007 eingeholt.

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen erfolgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Entich - außer Teilgrundstück A“ durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 29.03.2007. Der Bereich Teilgrundstück A wurde aufgrund einer vorzunehmenden Änderung der Art der baulichen Nutzung aus dem Plangeltungsbereich ausgenommen.

Am 08.06.2007 erlangte der Bebauungsplan „Am Entich - außer Teilgrundstück A“ durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft. Nachfolgend wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Teilgrundstück B“ bezeichnet.

Der Bebauungsplanentwurf „Am Entich - Teilgrundstück A“ wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 16.04.2007 bis 04.05.2007 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 05.04.2007 erneut eingeholt. Nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Anregungen erfolgte der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2007.

Der Bebauungsplan „Am Entich - Teilgrundstück A“ erlangte Rechtskraft nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung am 26.09.2007.

Durch die vorliegende 1. Änderung der Bebauungspläne soll die Realisierung architektonisch anspruchsvoller Haustypen bei gleichzeitiger Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit ermöglicht werden. Sie beinhaltet die Änderung der festgesetzten Traufwand- und Gebäudehöhe für Pultdächer. Für diesen Dachtyp wird die Traufwandhöhe (= niedrigere Wandhöhe) von 6,5 m auf 8 m heraufgesetzt, um einen angemessenen Dachgeschossausbau zu ermöglichen. Im Gegenzug wird die max. Gebäudehöhe von 11,5 m auf 10 m herabgesetzt, so dass sich insgesamt die festgesetzten Gebäudekubaturen im Plangebiet nicht wesentlich ändern.

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung zur Errichtung von Zwerchhäusern / Zwerchgiebeln. Hierdurch kann die Traufwand des Wohnhauses bis zu einer Breite von 55% des Gebäudes auf max. 9 m erhöht werden, wodurch der Wohnraum im Dachgeschoss vergrößert werden kann.

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und alle weiteren Festsetzungen und Hinweise bleiben unberührt.

Die vorliegende 1. Änderung der Bebauungspläne wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Hierauf wird im Rahmen der Beteiligung hingewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.