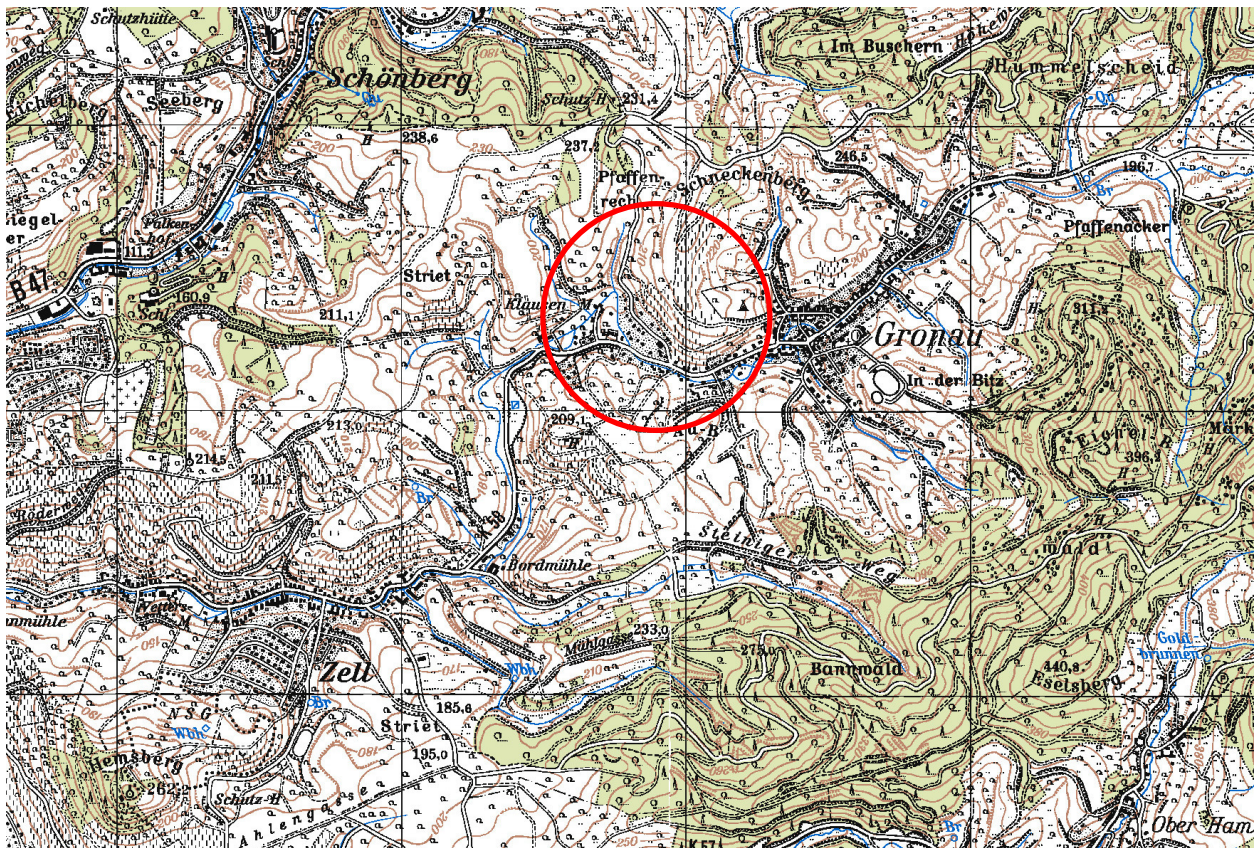




Stadt Bensheim

Bebauungsplan BG 10 „Auf der Au - Neu“ im Stadtteil Gronau



Begründung

September 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.1.6	Altlasten / Denkmalschutz	6
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Bauweise	7
I.2.3	Höhe baulicher Anlagen	7
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	7
I.2.5	Stellplätze und Garagen	8
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	8
I.4	Belange von Natur und Landschaft	8
II.	Planverfahren und Abwägung	9
III.	Fotodokumentation	11

Anlage 1: Aufnahme der Traufwand- und Firsthöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BG 10 „Auf der Au - Neu“ im Stadtteil Gronau durch das Vermessungsbüro Waldhauser, Wald-Michelbach am 31.03.2009

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Bebauungsplan BG 1 „Auf der Au“ im Stadtteil Gronau überplant und ersetzt werden. Anlass für die Neuaufstellung ist ein formaler Fehler bei der Bekanntmachung des bereits 1964 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.

Des Weiteren soll, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangebiet, der ursprüngliche Bebauungsplan an das aktuelle Planungsrecht angepasst und um zeitgemäße Festsetzungen ergänzt werden. Es sollen mit der vorliegenden Neuaufstellung bauliche Erweiterungen des Bestandes nur in dem bisher bereits zulässigen Umfang im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugelassen werden. Zur Sicherung der vorhandenen Wohnqualität und Wahrung der dörflichen und ortsüblichen Baustruktur im Plangebiet sollen Reihenhäuser sowie größere Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Der bisherige Bebauungsplan sieht hierzu keine ausreichenden Festsetzungen vor.

Nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung im südlichen Bereich des Plangebietes westlich der Straße „Auf der Au“ soll mit der Planung in diesem Bereich eine Ergänzung der Wohnnutzung ermöglicht werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Zu dem Bebauungsplan ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist unabhängig von der formalen Bestimmung auch inhaltlich nicht erforderlich, da mit der Planung keine wesentlich über die bisherigen Planfestsetzungen hinausgehende Nachverdichtung ermöglicht wird und geschützte Arten oder Biotope nicht betroffen sind. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen in einem bisher als öffentlicher Parkplatz festgesetzten Bereich auf dem Grundstück der Gaststätte ist hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt von untergeordneter Bedeutung.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Gronau, Flur 5, Flurstücke Nr. 13/2, Nr. 13/4, Nr. 13/7, Nr. 13/8, Nr. 13/9, Nr. 13/10, Nr. 14/8, Nr. 14/9, Nr. 14/10, Nr. 14/11, Nr. 15/2, Nr. 15/4, Nr. 15/5, Nr. 15/6, Nr. 15/7, Nr. 35/1 (teilweise), Nr. 35/2, Nr. 35/3, Nr. 35/4, Nr. 36/1 (teilweise), Nr. 49/2, Nr. 49/3, Nr. 49/4, Nr. 50/1 (teilweise), Nr. 124/1, Nr. 125/1 (teilweise), Nr. 126/1 (teilweise), Nr. 127/3 (teilweise), Nr. 127/4 (teilweise), Nr. 158/63 (teilweise), Nr. 166/2, Nr. 166/3, Nr. 166/4, Nr. 166/5, Nr. 166/6, Nr. 166/7, Nr. 166/8, Nr. 166/11, Nr. 166/12, Nr. 166/13, Nr. 166/14, Nr. 166/15, Nr. 166/16, Nr. 166/17, Nr. 166/18, Nr. 166/24, Nr. 166/25, Nr. 166/26, Nr. 166/27, Nr. 166/28, Nr. 166/29 und Nr. 166/30.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha.

Als Geltungsbereich wurde der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Au“ gewählt und um die nördlich daran angrenzenden Bestandsbauflächen beidseits der Straße ergänzt. Im südlichen Bereich wurden zwei weitere bebaute Grundstücke auf der Ostseite der Straße „Auf der Au“ in den Geltungsbereich einbezogen. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich noch das bebaute Grundstück „Auf der Au 1“. Das dort bestehende Gebäude stellt hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und aufgrund der giebelseitigen Stellung im Vergleich zur übrigen Bebauung der Straße „Auf der Au“ einen Sonderfall dar, der wie bisher im unbeplanten Innenbereich verbleibt und somit auch künftig nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die angrenzenden innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude ließen sich aufgrund deren traufständiger Gebäudestellung besser in die Systematik der Bebauungsplanfestsetzungen einordnen. Ein städtebauliches Erfordernis für die Überplanung des Hauses Nr. 1 wird auch deshalb nicht gesehen, weil das Grundstück aufgrund des hinter dem Gebäude sehr steil ansteigenden Geländes kaum anders zu bebauen ist, als durch den bestehenden Neubau bereits realisiert. Die bestehende Gebäudehöhe (Traufe und First) des Gebäudes Nr. 1 liegen über den nach Bebauungsplan zulässigen Höhen und sind im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin zulässig. Da das Gebäude bereits das höchste Gebäude des gesamten umliegenden Bereiches ist, kann eine weitere Aufstockung auch ohne Regelungen durch einen Bebauungsplan nicht mehr erfolgen. Das Gebäude wird daher nicht in die Planung einbezogen.

1.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

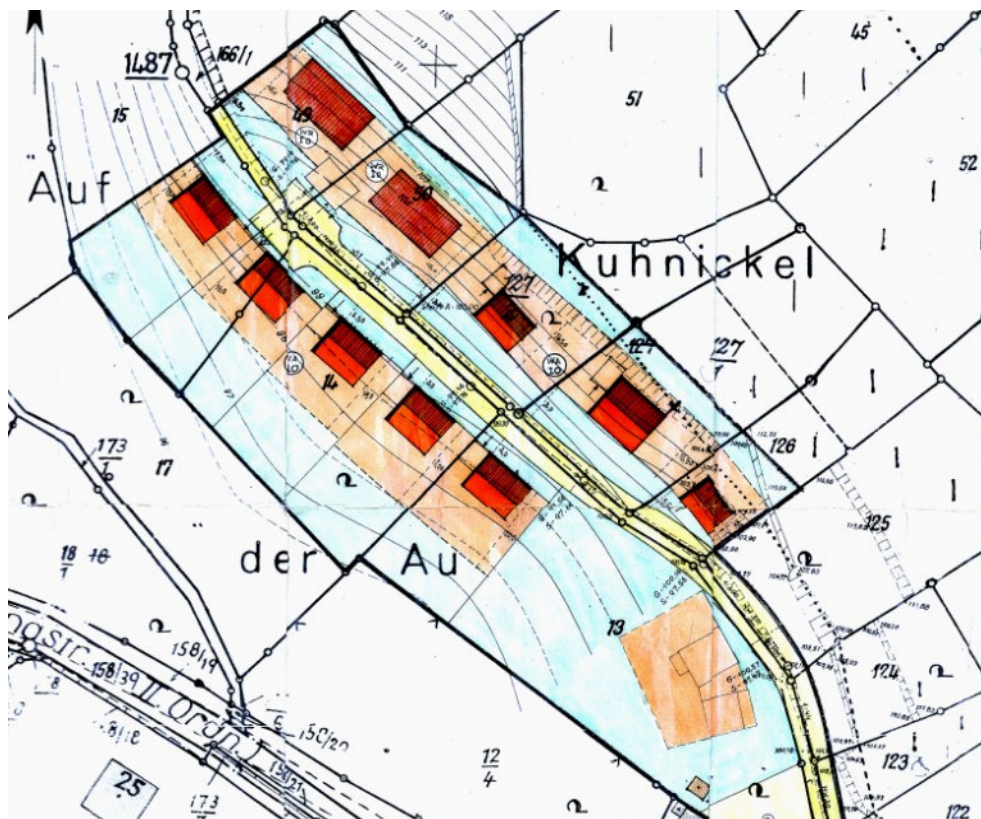


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BG 1 „Auf der Au“

Für die Gebäude Nr. 3 bis einschließlich Nr. 16 in der Straße „Auf der Au“ (siehe Abgrenzung in nachfolgender Abbildung 2) gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes BG 1 „Auf der Au“ (Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Az. III/3b-61d04/01 vom 20.11.1964).

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes und sind bisher unbeplant. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans BG 10 „Auf der Au - Neu“ ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes BG 1 „Auf der Au“ in dem überlagerten Bereich.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BG 10 „Auf der Au - Neu“ mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BG 1 „Auf der Au“ (rot)

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Baugebiet ist durch eine überwiegende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, bestehend aus freistehenden Gebäuden, geprägt. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, wobei aufgrund der Hangneigung auch eingeschossige Gebäude talseitig wie zweigeschossige Gebäude wirken können. Die Gebäudegestaltung ist uneinheitlich, wobei das Satteldach als eine charakteristische Dachform festzustellen ist.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandene Straße „Auf der Au“ gewährleistet. Die noch nicht bebauten Grundstücke sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Eventuell neue Hausanschlüsse sind zu Lasten der künftigen Bauherren herzustellen.

I.1.6 Altlasten / Denkmalschutz

Zum Planbereich liegen der Stadt keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Für die Grundstücke wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) im Zuge von Erdarbeiten die zuständige Behörde zu informieren ist.

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans BG 1 „Auf der Au“. Nicht mehr aktuellen Anforderungen genügende Festsetzungen werden ersetzt und durch aktuelle Regelungsinhalte ergänzt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher über die Grund- (GRZ = 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8) begrenzt. Der Wert für die GRZ wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen. Für die GFZ war bisher ein Wert von 0,7 festgesetzt, der im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie aufgrund der Zahl von 2 zulässigen Vollgeschossen auf 0,8 erhöht wird.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zudem wie bisher durch Baugrenzen eingeschränkt, so dass die jeweils festgesetzte GRZ nicht auf allen Grundstücken voll ausgeschöpft werden kann. Hinsichtlich der Baugrenzen werden die bisherigen Planfestsetzungen an den vorhandenen Bestand angepasst. Unter dem Aspekt der Gleichberechtigung erhalten die Baufenster, mit wenigen Ausnahmen, eine durchgehende Breite von 18,0 m. Nebengebäude bzw. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Zuwege nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die der Gaststätte zugeordnete Kegelbahn befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche. Bei einer grundsätzlich geänderten Grundstücksnutzung durch Wohnhäuser ist diese Anlage abzurechen. Im Rahmen der Gaststättennutzung genießt diese Anlage jedoch noch Bestandsschutz.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

I.2.2 Bauweise

Für das Plangebiet wird die bisher festgesetzte offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit künftig nicht mehr zulässig, da diese zur Wahrung der dörflichen und ortsüblichen Baustruktur ausgeschlossen werden.

I.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen war im Ursprungsplan nicht eingeschränkt. Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens sollen sich alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse genügt hier nicht, da durch sogenannte Staffelgeschosse auch deutlich höhere Gebäude errichtet werden könnten. Es werden daher Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf die Oberkante der Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte beziehen. Die Traufwand- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden durch das Vermessungsbüro Waldhauser am 31.03.2009 (siehe Anlage 1) aufgenommen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Gewährleistung eines gestalterischen Einfügens werden ergänzende Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Die zulässige Dachneigung wird hierbei nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen ortsüblichen Bereich von 18° bis maximal 38° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine maximale Dachneigung von 30° zulässig. Diese wird im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Förderung der Dachgeschoss-Nutzung erhöht.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus roten bis braunen Farbtönen gewählt werden. Die Errichtung von Dachaufbauten war im ursprünglichen Bebauungsplan nicht gestattet. Da diese Festsetzung im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß ist, wird sie in der Neuplanung durch eine Festsetzung zur Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten für Dachgauben ersetzt. Damit sind Dachgauben künftig grundsätzlich zulässig, wodurch die Dachgeschossnutzung erleichtert wird. Die Wohnraumerweiterung in Dachgeschossen ist unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden besonders sinnvoll, da sie nicht mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden ist. Weitergehende Gestaltungseinschränkungen werden, die Gebäude betreffend, nicht vorgenommen.

I.2.5 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. In der vorliegenden Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist aufgrund der weitestgehenden Bebauung nicht erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen.

I.4 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und zusätzliche Bebauung nur auf wenigen Grundstücken möglich ist. Die vorhandene Baulücke zwischen den Gebäuden Auf der Au Nr. 11 und Nr. 15 konnte auch bisher nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Auf der Au“ bebaut werden. Für die außerhalb des bisherigen Bebauungsplanes „Auf der Au“ gelegene Baulücke zwischen den Gebäuden Auf der Au Nr. 15 und Nr. 17 besteht bereits grundsätzliches Baurecht nach den Regelungen des § 34 BauGB (Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles). Lediglich im Bereich der bestehenden Gaststätte werden durch den Bebauungsplan zusätzliche Bauflächen ausgewiesen. Die dort bisher als nicht überbaubar festgesetzten Freiflächen sind jedoch bereits durch ein Wohnhaus (Nr. 4) und Nebenanlagen sowie Stellplätze und befestigte Hofflächen geprägt, so dass auch dort keine wesentlichen Veränderungen am Umfang der Flächenversiegelung auftreten werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind auch formal keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird die bisher planungsrechtlich zulässige Flächenversiegelung durch Gebäude nicht wesentlich vergrößert. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen in einen bisher als öffentlicher Parkplatz festgesetzten Bereich auf dem Grundstück der Gaststätte ist hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt von untergeordneter Bedeutung. Für den Parkplatz war im Bebauungsplan bisher keine Festsetzung zur Minimierung der Flächenversiegelung enthalten, so dass planungsrechtlich auch eine Vollversiegelung z.B. durch Asphalt zulässig war. Tatsächlich wurde der Parkplatz aber als Schotterfläche nur teilversiegelt.

Bei Nutzung als Wohngrundstück ist im Bereich des Wohnhauses somit eine Zunahme des Grades der Flächenversiegelung zu erwarten, während die übrigen Grundstücksteile bei der Anlage eines Hausgartens eher entsiegelt und begrünt werden. Da es sich bei dem betreffenden Bereich nur um eine kleinere Teilfläche des Plangebietes handelt, sind die dortigen Veränderungen in Bezug auf das Gesamtgebiet vernachlässigbar. Gleiches gilt analog für die sonstigen Freiflächen der bestehenden Gaststätte.

Ein Vorteil im Sinne der Umweltbelange wird in der Aufgabe der gastronomischen Nutzung gesehen, da bei Veranstaltungen in der Gaststätte ggf. Ruhezeiten der Anlieger beeinträchtigt werden könnten. Andererseits handelte es sich bei der Gaststätte um ein beliebtes Ausflugs- und Veranstaltungslokal, mit dessen Verlust auch ein Teil des dörflichen Kulturgeschehens einhergeht.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. Das direkt angrenzende Schutzgebiet nach NATURA 2000-Verordnung ist das FFH-Schutzgebiet Nr. 6317-302 „Magerrasen von Gronau mit angrenzenden Flächen“, das von der Planung aber nicht beeinträchtigt wird.

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 04.09.2008 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BG 1 „Auf der Au“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.09.2008 bekannt gemacht.

Das Planverfahren wird als Neuaufstellung des Bebauungsplanes BG 10 „Auf der Au - Neu“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB weitergeführt, um auszuschließen, dass sich ein möglicherweise aufgrund formaler Mängel nichtiger Ursprungsplan nachteilig auf die Wirksamkeit des geänderten Bebauungsplanes auswirken kann. Die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes soll die Neuaufstellung verdeutlichen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat hierzu den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes BG 10 „Auf der Au - Neu“ im Stadtteil Gronau in ihrer Sitzung am 14.05.2009 gefasst und den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BG 1 „Auf der Au“ vom 04.09.2008 entsprechend aufgehoben. Diese Beschlüsse wurden am 30.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit späterer Erlangung der Rechtskraft ersetzt der neue Bebauungsplan den bisherigen Plan BG 1 „Auf der Au“.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 14.05.2009 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.06.2009 bis einschließlich 08.07.2009. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 02.06.2009 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.07.2009 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes BG 10 „Auf der Au - Neu“ im Stadtteil Gronau, bestehend aus Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 17.09.2009 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 26.09.2009 rechtskräftig.

III. Fotodokumentation



Foto 1: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 2



Foto 2: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 2



Foto 3: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 3



Foto 4: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 4



Foto 5: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 5



Foto 6: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 7



Foto 7: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 8



Foto 8: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 9



Foto 9: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 10



Foto 10: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 11



Foto 11: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 12



Foto 12: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 14



Foto 13: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 15



Foto 14: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 16



Foto 15: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 17



Foto 16: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 18



Foto 17: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 20



Foto 18: Gebäude „Auf der Au“ Nr. 22



Textliche Festsetzungen

(September 2009)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BG 10 „Auf der Au - Neu“ im Stadtteil Gronau zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein „WA - Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Als Bezugshöhe gemäß § 18 BauNVO für die Höhenfestsetzungen (Traufwandhöhe und Firsthöhe) nach § 16 BauNVO wird die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte bestimmt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze, Carports und Garagen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Rodungen im Bereich der Baugrundstücke zulässig.

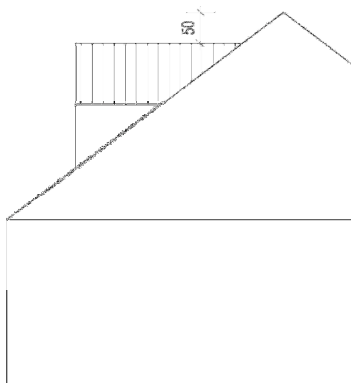
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Dachflächen sind mit einer Dachneigung zwischen 18° und 38° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteldgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



2. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

3. Bodendenkmäler

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Bodenschutz / Baugrund

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Wasser in die öffentliche Kanalisation Abwassergebühren auslöst. Daher wird empfohlen, auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.