

Stadt Bensheim

Ortsteil Gronau

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

BG A 1 „Meerbachbogen“

Begründung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Bensheim, im Januar 2002

geändert: im Februar 2002

geändert: im April 2002

006-31-002-2998-004-A01-00

Inhalt

1 Situation und Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Geltungsbereich der Satzung
- 1.4 Aktuelle Gegebenheiten

2 Nutzungskonzept

3 Festsetzungen der Satzung

- 3.1 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Stellplätze und Garagen
- 3.3 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

1 Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Satzung nach § 34 (4) BauGB soll ein an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzendes Areal zum Zwecke der Schaffung von Wohnbauflächen und der Abrundung der Siedlungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Der Bereich befindet sich im Ortsteil Gronau südlich der „Märkerwaldstrasse“, in Anschluss an die bestehende Bebauung.

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche in Ortsrandlage, die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden kann, da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

1.2 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den gesamten Bereich nordwestlich des Meerbaches, dem auch das Planungsgebiet zugehörig ist, als Siedlungsfläche Bestand dar. Südwestlich des Verlaufs des Meerbaches schließt ein Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege in Kombination mit der Darstellung Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer an. Aufgrund der Maßstäblichkeit der Darstellung und aufgrund der Tatsache, dass der Verlauf des Meerbaches nicht korrekt dargestellt wird, kann die parzellengenaue Zuordnung des Plangeltungsbereiches nicht zweifelsfrei geklärt werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens und der Tatsache, dass der Bereich bereits eine bauliche Prägung aufweist, kann jedoch von der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Regionalplanung ausgegangen werden.

Der Regionalplan stellt das für eine Arrondierung vorgesehene Areal als Siedlungsbereich Bestand dar, an das südlich ein Bereich für die Landschaftsnutzung und -pflege anschließt, wobei auch hier eine parzellengenaue Zuordnung der Flächen nicht möglich ist. Ein Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer wird im Regionalplanentwurf nicht dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt den Plangeltungsbereich zum Teil bereits als gemischte Baufläche dar, an die Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Eine gesonderte Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, die Anpassung der Darstellung kann im Nachgang gesondert erfolgen. Die vorliegende Satzung bedarf gemäß § 34 Abs. 5 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Der Plangeltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bergstraße – Odenwald“ an. Der für eine bauliche Arrondierung vorgesehene Bereich befindet sich aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

1.3 Geltungsbereich der Satzung

Beim Geltungsbereich der Satzung handelt es sich um Außenbereichsflächen, die zur Schaffung einer Baugenehmigungsgrundlage durch Satzung von der Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Die Planung bezieht sich auf die im Planteil gekennzeichneten Flurstücke in der Gemarkung Gronau, Flur 6.

1.4 Aktuelle Gegebenheiten

Der Plangeltungsbereich grenzt nördlich an die Märkerwaldstrasse und wird von einem Bogen des Meerbachs umschlossen. Das Areal fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab.

Der an die Märkerwaldstrasse angrenzende Bereich ist bereits baulich durch eine Reihe von Einzelhäusern und deren Nebengebäude geprägt.

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Bereich wird derzeit als private Gartenfläche genutzt, innerhalb derer sich bereits einzelne Nebengebäude befinden, z. T. handelt es sich um versiegelte Flächen.

2 Nutzungskonzept

Mit der entwickelten städtebaulichen Konzeption im vorliegenden Plangebiet wird die Entstehung eines klar umrissenen Siedlungsrandes herbeigeführt und die vorhandene Bebauung im Bereich „Märkerwaldstrasse“ sinnvoll arrondiert. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Märkerwaldstrasse aus, über die an die Märkerwaldstrasse anschließenden Parzellen. Die Möglichkeit der Erschließung der rückwärtigen Gebäude ist auf privatrechtlichem Wege, bzw. per Baulast zu sichern.

3 Festsetzungen der Satzung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich werden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Bewusst wurde auf die Festlegung von Einzelbaufenstern zum Vorteil zusammenhängender überbaubarer Flächen und damit einhergehender variabler Grundstückszuschnitte bzw. verschiedener Möglichkeiten der Gebäudeanordnung verzichtet. Um voluminöse Gebäudekubaturen oder aber unverhältnismäßig große Gebäudehöhen zu unterbinden, wurde eine maximal zulässige Grundfläche je Grundstück sowie eine maximal zulässige Traufwandhöhe festgesetzt.

3.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Garagen sind zwischen Märkerwaldstraße und der Südgrenze der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die Planung setzt zur Minimierung des Eingriffs den Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher vor. Sollte dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Gehölze an einer anderen Stelle des Grundstücks zu ersetzen.

Weiterhin wird die Flächenversiegelung über entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen, unter anderem zur Ausbildung der befestigten Stellplätze mit versickerungsaktiven Materialien, minimiert.

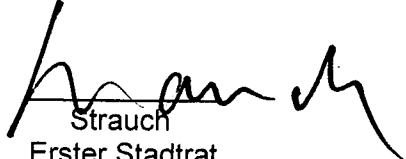
Für die jeweiligen Bauvorhaben ist mit dem zu stellenden Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz einzureichen.

Zur Orientierung ist der Satzung ein landschaftsplanerischer Beitrag beigelegt, der sowohl den Bestand darstellt als auch eine Bilanzierung vornimmt.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 30.09.2003




Strauch
Erster Stadtrat