

STADT BENSHEIM

Stadtteil Hochstädten

Einfacher Bebauungsplan BH 7

„Felsbergstrasse“

Begründung

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

Bensheim, im November 2002

006-31-002-3005-004-07-00

Inhalt

1. SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung	4
2.2 Verkehrssituation, Stellplätze	5
3. PLANUNGSINHALT	5
3.1 Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung	5
3.2 Stellplätze und Garagen	6
3.3 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	7
4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	7
5. VER- UND ENTSORGUNG	7

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes BH 7 „Felsbergstrasse“ im Stadtteil Hochstädten ist die Schaffung von Wohnbauflächen. Die Planung sieht zur Abrundung der städtebaulichen Situation die Errichtung von vier Baukörpern entlang der Felsbergstrasse vor. Da keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist, d. h. im Plan keine Verkehrsflächen festzusetzen sind, kann der Bebauungsplan als „Einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt werden.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich nördlich der „Felsbergstrasse“, ebenso wie die im Osten und Westen anschließende Bebauung als „Wald“ bzw. „Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege“ ausgewiesen. Aufgrund der Maßstäblichkeit der Darstellung und der Tatsache, dass gleichfalls die bestehende Bebauung entlang der „Felsbergstrasse“ nicht in die Darstellung „Siedlungsfläche Bestand“ aufgenommen wurde, kann von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Regionalplanung ausgegangen werden. Eine entsprechende Bestätigung seitens des RP Darmstadt liegt mit Datum vom 10.05.2001 vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstrasse-Odenwald“ (LSG). Das Verfahren zur Novellierung der Grenzen der Landschaftsschutzverordnung ist abgeschlossen. Die Ausgrenzung von betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich des LSG ist die formalrechtliche Voraussetzung für die Herbeiführung der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstrasse – Odenwald“ liegenden Flurstücke Nr. 116 / 1 und 116 / 2 wurden im Rahmen der Novellierung entlassen.

Die überplante Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche dargestellt, an die im Osten Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Belange, die gegen das Vorhaben stehen, gehen aus dem Flächennutzungsplan nicht hervor, die Anpassung der Darstellung erfolgt im Rahmen einer künftigen Änderung.

Der Plan ist damit nach § 10 (2) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Bebauungspläne oder vergleichbare Bauleitpläne gibt es bisher für das Gebiet noch nicht.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der „Felsbergstrasse“ in der Gemarkung Hochstädten und betrifft die Parzellen Flur 1 Nr. 102/9, Nr. 102/11 (teilweise), Nr. 102/12, Nr. 115 (teilweise), Nr. 116/1, Nr. 116/2 (teilweise), Nr. 116/3, Nr. 118/2, Nr. 118/3 (teilweise) sowie Flur 11 Nr. 17/1 (teilweise) und Nr. 18/1 (teilweise).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 0,7 ha und ist bereits baulich geprägt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die „Felsbergstrasse“ und wird durch diese erschlossen. Die Strasse weist beidseitig eine lockere Wohnbebauung auf. Die vorgesehene Ergänzung der Bebauung durch vier Einzelhäuser orientiert sich an den gestalterischen Vorgaben der bestehenden Baukörper, die den zu überplanenden Bereich zu beiden Seiten umschließen.

Im Osten wird die Bebauung durch den Verlauf eines Wirtschaftsweges begrenzt.

Nördlich an den Plangeltungsbereich grenzen Flächen für Wald, die Einhaltung entsprechender Abstandsflächen wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Eine über die vorgesehene Arrondierung, bzw. bauliche Ergänzung des Bereichs hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen.

2.2 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die geplanten Stellplätze werden von der „Felsbergstrasse“ angefahren. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, hierfür stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zum Nachweis von Stellplätzen kann auch der Vorgartenbereich herangezogen werden, d.h. die Fläche zwischen Baufenster und anbaufähiger Verkehrsfläche. Es ist jedoch sowohl städtebaulich als auch aus ökologischer Sicht nicht beabsichtigt, den Vorgartenbereich vollständig, in der gesamten Länge entlang der Erschließungsstrasse, zu Abstellzwecken für Fahrzeuge vorzuhalten. Entsprechend restriktiv wurde daher die zulässige Inanspruchnahme durch Stellplätze auf eine Gesamtbreite von max. 6,00 m eingeschränkt.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst quasi eine „Baulücke“ nördlich der „Felsbergstrasse“ in Bezug auf die benachbarte Bebauung. Wegen der geringen Anzahl zusätzlicher Bauplätze ist eine Unterteilung in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen hier nicht erforderlich, der Plangeltungsbereich ist im Zusammenhang und einheitlich zu bewerten. Der Bebauungsplan sieht vor, die bestehende Bebauung durch drei Einzelhäuser zu ergänzen und den Ortsrand mit einem weiteren Einfamilienhaus nach Osten zu dem bestehenden Wirtschaftsweg hin sinnvoll zu arrondieren.

Die Baufenster, die durch Baugrenzen bestimmt sind, werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung mit einem Abstand von 8,50 Metern zur anbaufähigen Verkehrsfläche angeordnet und weisen einen Abstand zu den Bereichen mit Wald von etwa 27 bis 29 Metern auf.

Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs der nach Norden ausgerichteten Hausgärten zu den bestehenden Waldflächen wurde im Anschluss an die Gartenfreiflächen eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist ein abgestufter Waldrand herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es soll eine Pufferfunktion zwischen der privaten Gartennutzung und dem zusammenhängenden Waldökosystem bewirken und sowohl typischen Waldrandgesellschaften als auch Arten des Waldes einen nahezu ungestörten Lebensraum bieten. Durch die beabsichtigte extensive Nutzung des Gehölzstreifens finden die Arten dieser Fläche vor allem dann einen Rückzugsraum, wenn die Gartenfreiflächen durch eine mitunter intensive Zier- bzw. Hausgartennutzung nur noch eine eingeschränkte ökologische Funktion besitzen.

In Hinblick auf die topographische Situation wurde auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen zugunsten der Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Traufwandhöhe verzichtet. Die Begrenzung der Traufwandhöhe bezieht sich auf die jeweils der anbaufähigen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite. Bezugspunkt ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen in Fahrbahnmitte, senkrecht vor Gebäudemitte.

Die Festsetzung der Firstrichtung und Dachform orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die dargestellte Ausrichtung der Dachflächen begünstigt die Nutzung natürlicher Ressourcen und neuer Technologien, wie der Solarenergie.

Zur Gewährleistung einer moderaten Entwicklung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei begrenzt, um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu unterbinden, die im übrigen nicht dem Wohnumfeld angepasst wäre.

3.2 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt zu ermitteln. Der genaue Stellplatznachweis ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages vom Bauherren zu führen. Im Plan sind jedoch ausreichend Flächen bestimmt, in denen Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen in der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Anzahl, jedoch nur bis zu einer Summe der Einzelbreiten von 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der Grenze zur anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur im straßenzugewandten Teil der Grundstücke bis an die hintere Grenze der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass der gesamte Vorgartenbereich eine (teilversiegelte)

zusammenhängende Stellplatzfläche ergibt. Die gärtnerische Nutzung des Vorgartens sollte hier den überwiegenden Nutzungsanteil darstellen.

3.3 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Die Flächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

Ergänzende Erläuterungen zur naturschutzfachlichen Beurteilung sind dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, es ist von einer privatrechtlichen Regelung auszugehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist bereits durch die Einrichtungen der Felsbergstrasse gegeben.

Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen (Hausanschlussleitungen). Diese sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der öffentlichen Versorgungsträger hier keine Maßnahmen und Kosten zu veranschlagen sind.

Der künftige Trinkwasserverbrauch des Gebietes ist wie folgt anzunehmen.

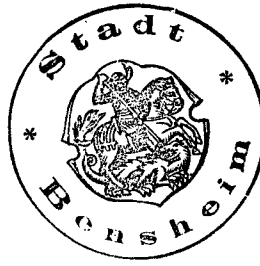
$$\text{ca. } 7 \text{ WE} \times 2,3 \text{ E/WE} \times 365 \text{ d} \times 0,15 \text{ m}^3/\text{EWG/d} = \text{ca. } 880 \text{ m}^3/\text{a}$$

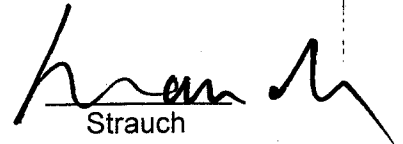
Der Trinkwassermehrverbrauch ist aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahme vernachlässigbar.

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz in Verbindung mit dem Löschwasserbecken sichergestellt.

Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 05.04.2003




Strauch
Erster Stadtrat