

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BS 3

„Alter Weg“ 1. / Änderung in Bensheim-Schönberg

Begründung

Team Stadtplanung und Umwelt

B 61-e

006-31-002-3056-004-03 -01

Inhalt

1	Anlaß und Ziel der Planung	3
2	Vorgaben der übergeordneten Planungen	3
3	Beschreibung des Plangebietes	4
4	Beschreibung und Erläuterung des Entwurfs	5

1 Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist der Wunsch des Eigentümers der Grundstücke Flur 1, Flurstücknummern 44/10 und 44/11 in Bensheim-Schönberg, zwischen den Häusern Am Oberhof 14 und 15 ein Einfamilienhaus zu errichten. Der bestehende Bebauungsplan setzt auf der vorgesehenen Fläche jedoch private Grünfläche fest. Das Ziel der 1. Änderung des BS 3 „Alter Weg“ ist es, die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, weshalb ein zusätzliches Baufenster festgesetzt werden soll.

Aus der Sicht des Städtebaus ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoß und einer maximalen Grundfläche von 96 m² an der vorgesehenen Stelle (Kennziffer B) unproblematisch.

Das Hinzufügen eines Baufensters für ein Einzelhaus entspricht den Grundzügen der Planung im bestehenden Bebauungsplan. Deshalb kann das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2 Vorgaben der übergeordneten Planungen

Regionalplan Südhessen 2000 (RPS)

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf regionaler Ebene gibt der Regionalplan Südhessen die Ziele der Raumordnung wieder. Der Bereich des Bebauungsplanes BS 3 „Alter Weg“ ist im RPS als Siedlungsbereich / Bestand dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht den Darstellungen des RPS nicht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BS 3 „Alter Weg“ ist im Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters in einem reinen Wohngebiet widerspricht dem Flächennutzungsplan somit nicht.

3 Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BS 3 „Alter Weg“ / 1. Änderung umfasst Teile der Parzellen Flur 1, Flurstücknummern 44/10 und 44/11, südlich der zum Haus Am Oberhof 15 gehörenden bestehenden Garagen.

Bestand

Die Fläche, innerhalb derer das zusätzliche Baufenster festgesetzt werden soll, ist im aktuellen Bebauungsplan zum als private Grünfläche dargestellt und wird als Garten genutzt.

Erschließung

Die Grundstücke Flur 1, Nr. 44/10 und Nr. 44/11 sind durch die private Straße Am Oberhof an die öffentliche Straße Alter Weg angebunden.

Zur Sicherung der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung wurde in Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes BS 3 „Alter Weg“ ein städtebaulicher Vertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. -eigentümerinnen abgeschlossen. Auch die notwendigen Baulasten wurden in das Grundbuch eingetragen.

Das geplante Gebäude kann über die vorhandene Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Die Verkehrserschließung ist gesichert.

4 Beschreibung und Erläuterung des Entwurfs

Bebauungskonzept

Dem Grundkonzept des bestehenden Bebauungsplanes BS 3 „Alter Weg“ wird durch die 1. Änderung entsprochen. Der bestehende Bebauungsplan sieht für seinen Geltungsbereich ein reines Wohngebiet in offener Bauweise vor. Die Geschossigkeit ist mit einem Vollgeschoss festgesetzt, die Grundfläche mit 160 m². Die Größe der überbauren Grundstücksfläche (Baufenster) liegt im bestehenden Bebauungsplan zwischen ca. 160 m² und ca. 250 m². Je Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die 1. Änderung sieht ein zusätzliches Baufenster mit 100 m² vor. Dieses befindet sich im Bereich der Flurstücke mit den Nummern 44/10 und 44/11, südlich der zum Haus Am Oberhof 15 gehörenden bestehenden Garagen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche von maximal 96 m² sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Traufwandhöhe wird auf 20,10 Meter über dem Bezugspunkt festgesetzt, das entspricht einer Traufwandhöhe von ca. 4,60 m.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind auf den betroffenen Grundstücken bereits in ausreichendem Umfang festgesetzt.

Im übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes BS 3 „Alter Weg“.

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht (§ 8, 8 a-c BNatSchG i.V.m. § 6 HeNatG) geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Die numerische Bilanzierung wird mit Hilfe des „Biotopwertverfahrens“ nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (03.03.1995) vorgenommen.

Das zusätzliche Baufenster befindet sich auf einer Fläche, die zur Zeit als Garten genutzt wird. Für die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich Folgendes: Der Bestand stellt sich als der Nutzungstyp „arten- und struktureicher Hausgarten“ dar. Dieser ist mit 25 Punkten je m² anzusetzen. Als Grundfläche werden in Kennziffer B 96 m² zugelassen. Der Biotopwert des Bestandes ist somit mit 2400 Punkten zu bewerten. Die Planung wird als überbaute Fläche mit nicht begrünter Dachfläche mit drei Punkten je m² bewertet. Bei 96 m² ergibt dies 288 Punkte. Die Bilanz sieht demnach folgendermaßen aus:

2400 Punkte – 288 Punkte ergibt ein Defizit von 2112 Punkten. Dieses Defizit kann über das Ökokonto der Stadt Bensheim ausgeglichen werden. Die erforderliche Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB von 465 m² wird auf der Parzelle Gemarkung Bensheim, Flur 23, Flurstücknummer 53/3 festgesetzt.

Bensheim, den 25.02.2002

Magistrat der Stadt Bensheim

 Strauch
Erster Stadtrat