

► 01.02.2010

Gemeinde Erzhausen

Bebauungsplan
"In den Weidäckern II – 3.
Änderung"

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466, 479),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)

zugrunde.

Da die Planung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Erzhausen dient, erfolgt die Planaufstellung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „In den Weidäckern II“ ist seit dem 25.11.1972 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Erzhausen Flur 1, Nr. 836/1 (Schillerstraße 3).

Er umfasst eine Fläche von ca. 600 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Erzhausen.

Der Änderungsbereich ist dreiseitig von einer 1- bis 2-geschossigen Einzelhausbebauung umgeben. Im Osten davon befindet sich eine 3-geschossige Wohnblockbebauung. Das Grundstück „Schillerstraße 3“ selbst ist mit einem 1-geschossigen Einzelhaus sowie einer Garage bebaut. Die nördliche Grundstücksfläche wird als Gartenfläche genutzt.

Das Gebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und –ziel

Das Eckgrundstück „Goethestraße/Schillerstraße“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eine ca. 1050 qm große zusammenhängende Parzelle mit einer überbaubaren Fläche von ca. 600 qm dargestellt.

Im Zuge der Bebauung des Gebietes wurden daraus zwei Parzellen gebildet, die jeweils mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut wurden.

Die durch die Grundstücksteilung entstandene Parzelle Flur 1, Nr. 836/1 (Schillerstraße 3) weist eine Größe von ca. 600 qm auf. Sie ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 105 qm bebaut.

Nunmehr besteht seitens der Eigentümer der Wunsch, auf dem Grundstück ein weiteres Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 65 qm im bislang unbebauten nördlichen Gartenbereich zu errichten.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan von 1973 an dieser Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche ausweist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Planänderung ist es, die überbaubare Fläche derart verändert anzuordnen, so dass die gewünschte Zweitbebauung realisiert werden kann.

6.0 Planungsinhalte

Zukünftig werden auf der Parzelle Nr. 836/1 zwei einzelne Baufenster dargestellt. Dabei erfolgt die Anordnung so, dass die erforderlichen Mindestabstände des § 6 Hess. Bauordnung eingehalten werden.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für die Errichtung von Carports und Garagen ausgewiesen, wie das dem Prinzip nach auch im „alten“ Bebauungsplan der Fall war.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie sonstige Nebenanlagen werden von diesen Flächenausweisungen nicht berührt; sie bleiben auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung bleibt es bei dem bislang festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“. Allerdings kann der Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO hier stark eingeschränkt werden. Allgemein zulässig ist zukünftig lediglich eine Wohnnutzung. Lediglich in Ausnahmen kann hier eine nicht störende Gewerbenutzung zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan von 1973 für den Änderungsbereich durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.7 bestimmt.

Daneben ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse hier mit maximal 2 festgesetzt. Letzteres Maß wurde bei der Bebauung nicht ausgenutzt; es wurde lediglich ein eingeschossiges Wohngebäude errichtet. Dieses Maß wird nunmehr für die geplante Neubebauung verbindlich festgesetzt. Dies hat seinen Grund darin, dass der sich östlich befindliche Mehrgeschoss-Wohnungsbau nach Westen hin orientiert ist. Eine zweigeschossige Neubebauung könnte möglicherweise trotz Einhaltung der vorgeschriebenen Bauwerksabstände zu einer Beeinträchtigung (- Verschattung) seitens der vorhandenen Nachbarbebauung führen.

Bezüglich des sonstigen Maßes der baulichen Nutzung wird zukünftig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 festgesetzt, was bei dem vorhandenen ungeteilten Grundstückszuschnitt einer Bebaubarkeit sowohl für das vorhandene Gebäude wie für den geplanten Neubau von zusammen ca. 180 qm entspricht.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung dieses Maßes für die Anlage bzw. Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Terrassen bis zu einer GRZ von 0.6 zugelassen. Diese Regelungsmöglichkeit zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung war zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Ursprungs-Bebauungsplanes noch nicht gegeben.

Auf die Bestimmung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann hier zukünftig verzichtet werden, da bei der Gebäudeerrichtung nur noch ein Vollgeschoss zulässig ist. Zudem

ist das Volumen des Baukörpers durch die Festlegung der Traufhöhe sowie der Dachform und –neigung hinreichend definiert.

Die Bestimmung der maximalen Traufhöhe erfolgt mit 4,50 m. Zusätzliche Abgrabungen im Kellerbereich sind nur eingeschränkt zulässig. Neben der Grundfläche und der Bauwerkshöhe sind es die Dachform und die Dachneigung, die das Volumen der Baukörper definieren. Im vorliegenden Fall stellt das Satteldach mit Neigungen von maximal 40° den Regelfall dar.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung durch baugestalterische Festsetzungen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die Regelungen über Art und Maß der Befestigung der Grundstücksfreiflächen beinhalten.

7.0 Technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken erfolgt wie bisher auch von der „Schillerstraße“ aus. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes als gesichert angesehen werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung und der damit verbundenen Schaffung von 1 zusätzlichen Wohneinheit ergeben sich keine relevanten Änderungen an der Gesamtsituation.

Ein Anschluss an die Versorgungsleitung in der „Schillerstraße“ ist möglich.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

c) Abwasserentsorgung

Für die Gesamtentwässerungssituation stellt der geringe Zuwachs von einer Wohneinheit ebenfalls keine relevante Änderung dar.

d) Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE (HEAG Südhessische Energie AG).

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE (HEAG Südhessischen Energie AG) vorgenommen wird.

e) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, in dem Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

8.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

9.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Bereits jetzt ist im gesamten Planbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan als „Vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vorzunehmen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in ggf. notwendige baulichen Vorkehrungen einfließen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Stellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

11.0 Grünordnerische Belange

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine grundsätzliche Ausweitung des bestehenden Baurechts, sondern lediglich eine veränderte Anordnung der Bebaubarkeit auf dem Grundstück. Auch waren zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes 1973 die Vorschriften des § 19 (4) der BauNVO noch nicht eingeführt.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes zudem nach den Vorschriften des § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) 4).

Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine Auseinandersetzung mit der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik verzichtet werden. Die Erstellung einer entsprechenden Bilanzierung ist nicht erforderlich.

12.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, 01.02.2010, Si/sh, BB-PR-159