

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KRANICHSTEINER STR. / INDUSTRIESTRASSE“ DER GEMEINDE ERZHAUSEN.

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

Da die Änderung die Grundzüge der bisherigen Planung nicht tangiert, wird das Bplan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 PLANGELTUNGSBEREICH GEMÄß § 9 (7) BAUGB

Der Geltungsbereich der Bplan-Änderung ist identisch mit dem Plangeltungsbereich des Bplans „Kranichsteiner Str. / Industriestrasse“; d.h., das Plangebiet beinhaltet in der Gemarkung Erzhausen die folgenden Flurstücke der Flur 5: 1/3, 1/6, 2/5, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 226/1, 227/3, 227/4 und 251/2 sowie der Flur 4 Nr. 2 teilweise (Grünstreifens am Bahnkörper).

2.0 PLANUNGSANLASS - PLANUNGSZIEL

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bplan „Kranichsteiner Str. / Industriestrasse“ zu den Stellplatzflächen müssen angesichts der vorgesehenen Reihenhausbebauung flexibler gestaltet werden; d.h. aus gegebenem Anlaß sollen Garagen, Carports und Stellplätze wahlweise auf den dafür vorgesehenen Flächen gebaut werden dürfen.

Darüber hinaus soll des weiteren zugestanden werden, daß Garagen, Carports und/oder Stellplätze auch dort zulässig sind, wo Landesvorschriften dies erlauben.

Für das gemeindliche Grundstück 2/14, Industriestraße 15, soll das bisher vorgesehene Baufenster andere Abmessungen erhalten, um die geplanten baulichen Absichten besser realisieren zu können. Dabei wird auch die Baugebietsbezeichnung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geändert.

Die für die Parzelle 2/11 vorgesehene Reihenhausbebauung muß auf die Bedürfnisse, die Typenplanung eines anderen Bauträgers abgestellt werden. Dabei sind die eigentlichen planerischen Intensionen, die Grundzüge der Planung, nicht infrage gestellt. Die Baufenster erhalten geringfügig andere Abmessungen ohne Parzellierungsvorschlag und die Bauweise wird von geschlossen (G) in offen (O) bis 50 m Länge geändert.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Bplan-Änderung sieht planungsrechtliche Festsetzungen vor, die die Errichtung von Garagen, Carports und/oder Stellplätzen auf den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen und auch dort, wo es nach den landesrechtlichen Vorschriften zulässig ist, ermöglicht.

Für die Parzelle 2/14 lauten - unter der Baugebietsbezeichnung B - die neuen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Ausschluß der Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO [WA 1];
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4;
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8;
- 3-Geschossigkeit [III]
- Offene Bauweise [0].

Die überbaubare Fläche und ihre Baugrenzen auf der Parzelle 2/14 der Gemeinde sind durch diese 1. Änderung neu geregelt worden.

Für die Parzelle 2/11 gelten - unter der Baugebietsbezeichnung A - die bisherigen Festsetzungen bis auf die Bauweise fort:

- Allg. Wohngebiet nach § 4 Bau NVO mit Ansschluß der Nutzungen § 4 (3) Nr. 4 und 5 Bau NVO [WA1];
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4;
- Geschoßflächenzahl (GRZ) = 0,8;
- 2-Geschossigkeit (II);
- offene Bauweise, max. 50 m (0₅₀)

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des Ausgangsplanes gelten weiter.

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Garagentore sind so herzustellen, daß sie weder in den Straßenraum hineinragen noch Behinderungen des öffentlichen Verkehrs verursachen. Dies gilt besonders an den Stellen, wo Garagen direkt an der Erschließungseinrichtung stehen. Durch Einbau z.B. von Rolltoren kann dieser Festsetzung Rechnung getragen werden.

2.3 EINGRIFF/ AUSGLEICH

Durch die Bplan-Änderungen entstehen keine Eingriffsdefizite. Außerdem weist ja die Eingriff-/Ausgleichsbilanz des Ausgangsplans einen Überschuß an Biotopwertpunkten auf.

Aufgestellt, Darmstadt, den 10. April 2000, Ri/hh BB-E-35