

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„4. ÄNDERUNG RODENSEE I“
DER GEMEINDE ERZHAUSEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: info@planungsteam-hrs.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 622)

zugrunde.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Planaufstellung nach den Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich - Bestand“ ausgewiesen.

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

Der verbindliche Bebauungsplan „Rodensee I“ setzt für den Änderungsbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ fest. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.02.1977 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Erzhausen Flur 5, Nr. 270 („Am Falltor 26“) mit einer Gesamtgröße von ca. 513 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Die Baugebiet „Rodensee I“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Erzhausen zwischen der „Wilhelm-Leuschner-Straße“ im Westen und der „Annastraße“ im Osten.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand dieses Baugebietes am Ende der Straße „Am Falltor“. Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut.

Das Plangebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Gewinnungsanlage „Gerauer Land“. Er liegt zudem innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und -ziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rodensee I“ sieht für den Bereich der Kennziffer 7 südlich des Wendehammers der Straße „Am Falltor“ die Errichtung von Wohngebäuden als L-förmige Doppelhäuser vor. Zwar ist das Maß der baulichen Nutzung hier durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 definiert, dies konnte aber aufgrund der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erreicht werden.

Das bestehende Wohngebäude weist derzeit eine Grundfläche von 166 qm auf, was einer GRZ von 0,324 entspricht.

Nunmehr wurde vom Grundstückseigentümer beantragt, auf der Westseite des Gebäudes einen Wintergarten mit einer Grundfläche von 2,75 x 6,0 m zu errichten. Dabei würde die westliche Baugrenze um ca. 1,25 m überschritten werden. Da bei der ursprünglichen Errichtung des Gebäudes durch den Vorbesitzer an anderer Stelle bereits eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze vorgenommen worden war, wurde nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich gehalten.

Angesichts einer Grundstücksgröße von ca. 513 qm erscheinen die beabsichtigten Änderungen unbedenklich. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht tangiert.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 04.09.2006 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Sie soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

6.0 Planungsinhalt

Um den geplanten Anbau des Wintergartens zu ermöglichen, wird die Baugrenze an der Westseite des Gebäudes um 1,50 m nach Westen hin verschoben und so die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig ausgeweitet.

Alle übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Traufhöhe und zur Mindestgrundstücksgröße des Ursprungsplanes von 1977 gelten auch für den Änderungsbereich weiter und wurden unverändert übernommen. Lediglich die Bauweise wurde verändert definiert. Die im Ursprungsplan festgesetzte „offene Bauweise als Doppelhaus“ bezog sich jeweils auf zwei benachbarte Grundstücke. Da der Änderungsbereich aber nur noch eine Parzelle umfasst, wurde nunmehr eine „abweichende Bauweise mit zwingender einseitiger Grenzbebauung als Einzelhaus“ festgesetzt. Damit soll eine evtl. Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. 5, Nr. 513 vermieden werden.

Auf eine Festsetzung nach § 19 (4) BauNVO, der 1977 noch nicht eingeführt war, kann verzichtet werden, da die Errichtung bzw. Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wegen der fehlenden Anfahrbarkeit hier nicht möglich ist.

Gleichfalls wurden die Baugestaltungsfestsetzungen zum Ursprungsplan sowie der 1. und der 2. Änderung dieser Satzung unverändert übernommen.

7.0 Erschließung und technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Die Andienung des Grundstückes erfolgt über einen von der Straße „Am Falltor“ abzweigenden, 3,0 m breiten Wohnweg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt nicht auf dem Grundstück selber, sondern in einer Gemeinschaftsgaragenanlage am westlichen Ende der Straße „Am Falltor“.

b) Wasserversorgung / -entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation.

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Am Falltor“ ist gegeben.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mind. 2 bar Fließdruck erforderlich.

c) Energieversorgung

Auch für die Versorgung mit Strom und Wasser ergeben sich durch die Bebauungsaufstellung keine Veränderungen. Auch hier ist ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen gegeben.

Versorgungsträger ist die HSE - HEAG Südthessische Energie AG.

d) 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“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist im gesamten Plangebiet mit erheblich ansteigenden Grundwasserständen zu rechnen.

Da eine Unterkellerung des anzubauenden Wintergartens nicht beabsichtigt ist, ist dies für die vorliegende Bebauungsplanänderung ohne Belang.

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Sie ist hier nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Verfahren somit gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

11.0 Grünordnerische Belange

Grünordnerische Belange waren noch nicht Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes von 1977.

Durch den geplanten Wintergarten wird die bisherige Baugrenze um eine Fläche von 7,5 qm überschritten. Diese Größenordnung ist absolut zu vernachlässigen. Auch wird bei kompletter Ausnutzung des Baufensters die festgesetzte GRZ von 0,4 auf diesem Grundstück nicht erreicht.

Somit kann hier auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Auch ist zu erwähnen, dass der § 19 (4) BauNVO 1977 noch nicht eingeführt war, somit hier bislang theoretisch eine komplette Versiegelung des Grundstückes möglich war.

12.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, den 18.12.2006, Si/hh