

06.02.2012

# GEMEINDE ERZHAUSEN

„5. Änderung - Im Rodensee I“

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 Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 180)

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach den Vorschriften des § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“).

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen. Im Regionalplan 2010 ist der Bereich als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ festgesetzt.

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

In dem Bebauungsplan „Im Rodensee I“ ist der Planbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dieser Plan ist seit dem 24.07.1977 rechtskräftig.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 06.07.1984 rechtswirksam.

## 3.0 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Parzellen Flur 5, Nr. 342, 343 und 344 der Gemarkung Erzhausen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.800 qm.

## 4.0 Planungsanlass und -ziel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Rodensee I“ ist für die drei hier betroffenen Grundstücke an der „Wingertstraße“ eine „Gartenhofbebauung“ festgesetzt. Diese zeichnet sich durch maximal 2-geschossige Baukörper mit L-förmiger Grundfläche in geschlossener Bauweise aus.

Die drei Parzellen, die bislang nicht bebaut sind, stellen eine „Baulücke“ in dem ansonsten praktisch in Gänze realisierten Baugebiet dar.

Die umgebende ein- und zweigeschossige Wohnbebauung entspricht weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Dessen ungeachtet stellt sich die Nachbarbebauung als uneinheitlich dar. Dies ist im Wesentlichen in der 1. Änderung zum Bebauungsplan begründet. In dieser wurde die für die Kennziffern 5 bis 8 bis dahin verbindliche Festsetzung von Flachdächern aufgehoben. Satt dessen wurde hier die Dachform zukünftig als frei wählbar bei einer Neigung von 0° bis 40° zugelassen. Entsprechend finden sich in der Nachbarschaft sowohl Hausgruppen und Einzelhäuser mit einem Flachdach wie auch mit einem Satteldach.

Auslöser für die nunmehrige Bebauungsplanänderung ist der Antrag der Eigentümer der Parzellen Flur 5, Nr. 342 und 344, statt der festgesetzten geschlossenen Winkel-Bauweise eine Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise zu realisieren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Planbereich, der seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 1977, also seit 34 Jahren unbebaut ist. Der Bereich stellt die einzige größere zusammenhängende „Baulücke“ in dem gesamten Baugebiet dar. Die Gemeinde hat ihrerseits folglich durchaus ein Interesse daran, dass dieser Zustand nach einem derartig langen Zeitraum beendet wird, und eine Bebauung dieser drei Parzellen erfolgt. Ein Grund, der zu einer Nichtbebauung führte, ist zweifellos die seinerzeit festgesetzte, heute nicht mehr zeitgemäße Bebauung mit so genannten „Atriumhäusern“ in geschlossener Bauweise. Da die Parzellengrößen für heutige Verhältnisse durchaus als großzügig anzusehen sind, stellt eine mögliche Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise, also mit Einzelbaukörpern, wie sie bei der östlich und westlich an den Planbereich anschließenden Bebauung in der Wingertstraße gegeben ist, die den heutigen Bedürfnissen entsprechende optimalere Bauform dar. Diesem privaten Belang der Grundstückseigentümer auf eine aus heutiger Sicht adäquate Grundstücksnutzung ist die Gemeinde nachgekommen.

Gleichwohl ist auch dem öffentlichen Interesse entsprechend des Gebotes des § 1 (3) BauGB nach einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, die Planfestsetzungen so zu wählen, dass baugestalterisch die geplante Neubebauung ein einheitliches Erscheinungsbild aufweist, insbesondere hinsichtlich von Dachform und -neigung.

Deshalb wird es auch erforderlich, das mittlere Grundstück (Flur 5, Nr. 343) in den Plan Geltungsbereich mit einzubeziehen. Die Ausklammerung der mittleren Parzelle von einer Änderung würde zu einer nicht vertretbaren städtebaulichen Gesamtsituation in diesem Bereich führen. So wären durch die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise, unter Beibehaltung der festgesetzten geschlossenen Bauweise für das Mittelgrundstück, die Grundzüge der ursprünglichen Planungsabsicht in Frage gestellt.

Da bei der Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise auch eine einheitliche Dachform zum Tragen kommen soll (-Satteldach), würde sich die bisherige Möglichkeit einer Flachdachausbildung bei einer Ausklammerung des Mittelgrundstückes nachteilig auf die Baugestaltung in diesem Bereich auswirken.

Mit dem gleichen Ziel soll die zuvor festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit durch eine verbindliche, zwingende Geschosszahl ersetzt werden.

## **5.0 Planungsinhalt**

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist eine veränderte Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen. Statt der ursprünglichen geschlossenen Reihung dreier L-förmiger Flächen werden nunmehr drei separate Baufenster in offener Bauweise festgesetzt. Ergänzend dazu werden gesonderte nicht überbaute Grundstücksflächen ausgewiesen, auf denen die Anlage/ Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig ist.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Ausweisung als „WA – allgemeines Wohngebiet“ beibehalten. Allerdings kann für den Änderungsbereich der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO weitgehend eingeschränkt werden. Allgemein zulässig sein sollen Wohngebäude. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein. Die übrige in § 4 (2) und (3) aufgezählten Nutzungen sollen hier insgesamt unzulässig sein.

Für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) werden die bislang geltenden Oberwerte des § 17 BauNVO mit 0,4 bzw. 0,8 beibehalten. Dagegen wird für den Änderungsbereich die „erweiternde GRZ“ gemäß § 19 (4) BauNVO neu definiert. Danach kann die festgesetzte GRZ für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für die Errichtung von Nebenanlagen um maximal 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ursprungsbebauungsplanes in 1977 war diese Regelung noch nicht eingeführt gewesen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich statt mit maximal II nunmehr mit zwingend II festgesetzt. Dadurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild bei diesen 3 Einzelhäusern sichergestellt werden. Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 6,50 m wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Wie bereits erwähnt, erfolgt hinsichtlich der zulässigen Dachform und –neigung eine Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung. War aufgrund der 1. Bebauungsplanänderung von 1984 die Dachform frei wählbar, sollen nunmehr Satteldächer, in Ausnahmen auch Krüppelwalmdächer von mindestens 30°, bis maximal 35° Neigung zulässig sein. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sollen zukünftig nur noch auf Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls eine Einpassung in die vorhandene Bebauung an der „Wingertstraße“ erreicht werden.

Die baugestalterische Festsetzungen werden ergänzt durch Aussagen zu Dachaufbauten und zu Aufschüttungen bzw. Abgrabungen am Haus. Weitergehender Festsetzungen bedarf es hier nicht, zumal das gesamte Baugebiet seinerzeit ohne dezidierte baugestalterische Vorgaben entstanden ist.

Auf die im Ursprungsplan festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke wird zukünftig verzichtet. Für die nunmehr beabsichtigte Bebauung ist eine derartige Festsetzung nicht länger erforderlich.

Ebenfalls neu eingeführt werden Festsetzungen zu Art und Maß der Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Diese sind indessen relativ allgemein gehalten, da für den Ursprungsbebauungsplan diesbezüglich keinerlei Regelungen getroffen worden waren, somit eine nachträgliche Festsetzung unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit zu erfolgen hat.

## **6.0 Erschließung und technische Infrastruktur**

### **a) Verkehrliche Erschließung**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen bei der verkehrlichen Erschließung. Die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken erfolgt weiterhin von der „Wingertstraße“ aus. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

#### **b) Wasserver- und entsorgung**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine relevanten Veränderungen bei der Ver- und Entsorgungssituation. Durch die veränderte Darstellung der überbaubaren Flächen wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

Es ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich.

#### **c) Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist mit den vorhandenen Netzanlagen sichergestellt. Versorgungsträger ist die HSE.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE vorgenommen wird.

#### **d) Abfallentsorgung**

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

### **7.0 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Mörfelden-Walldorf. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘ (- siehe dazu: Hinweise Pkt. 18).

Aufgrund des jetzt bereits hohen Grundwasserstandes ist der Planbereich gemäß § 9 (5) 2 BauGB als „vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

### **8.0 Altlasten**

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **9.0 Grünordnerische Belange**

Für den Bereich der Änderungsplanung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (-Bilanzierung) auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Für diesen Bereich besteht bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB; Eingriffe sind nicht erst auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erwarten.

Wie unter Pkt. 6.0 ausgeführt, findet durch die veränderten Anordnungen der überbaubaren Flächen keine Ausweitung des bestehenden Baurechts statt. Zudem war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes die ‚Kappungsgrenze‘ gemäß § 19 (4) BauNVO noch nicht eingeführt. Gemäß der vor 1990 geltenden Baunutzungsverordnung, die dem Ursprungsplan zugrunde lag, war theoretisch eine 100%ige Versiegelung des Grundstücks zulässig.

Die Neueinführung der „grünordnerischen Festsetzungen“, die Aussagen u. a. zu Art und Maß der Grundstücksfreiflächenbegrünung machen, stellen eine Verbesserung gegenüber dem letzten rechtlich gültigen Zustand dar.

Es liegt aktuell kein Hinweis auf besonders und/ oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor.

#### **10.0 Kosten**

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.