

07.11.2011

GEMEINDE ERZHAUSEN

6. Änderung des Bebauungsplanes „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. I S. 46, 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.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Parzelle Flur 5, Nr. 284 der Gemarkung Erzhausen mit einer Gesamtgröße von ca. 540 qm.

4.0 Planungsanlass und -ziel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Rodensee I“ ist für die Grundstücke ‚Am Falltor‘ 22 und 24 eine „Gartenhofbebauung“ festgesetzt. Diese zeichnet sich durch 2-geschossige Baukörper mit L-förmiger Grundfläche, die aneinander gebaut sind aus. Die Parzelle Nr. 283 ist entsprechend dieser Planfestsetzung, wenngleich mit einem Satteldach statt des ursprünglich festgesetzten Fachdaches, bebaut.

Die Parzelle, die bislang nicht bebaut ist, stellt eine „Baulücke“ in dem ansonsten praktisch in Gänze realisierten Baugebiet dar.

Die umgebende, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung entspricht weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, gleichwohl wurden offensichtlich bei einigen Bauvorhaben auch Befreiungen, insbesondere ebenfalls was die Dachform und –neigung angeht, zugelassen.

Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Eigentümer der Parzelle Flur 5, Nr. 284 (Am Falltor 24), statt der festgesetzten Winkelbauweise nunmehr ein Doppelhaus zu errichten. Es soll gleichfalls an das Gebäude ‚Am Falltor‘ 22 angebaut werden.

Da städtebauliche Gründe einer derartigen Bebauung bezüglich einer entsprechenden Entwicklung und Ordnung gewahrt sind, hat die Gemeinde eine entsprechende Bebauungsplanänderung eingeleitet.

5.0 Planungsinhalt

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist eine veränderte Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen. Statt des ursprünglichen L-förmigen Baufensters wird nunmehr eine rechteckige Baufläche von 15,0 m Breite und 11,0 m Tiefe festgesetzt. Durch eine beabsichtigte Grundstücksteilung sollen so zwei Gebäudeeinheiten von 8,0 m bzw. 7,0 m Breite entstehen. Dabei ist ein Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze mittels einer Baulinie festgesetzt.

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 übrigen in § 4 (2) und (3) BauNVO 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 einschließlich Terrassen um maximal 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ursprungsbebauungsplanes in 1977 war die Regelung zur „erweiterten GRZ“ noch nicht eingeführt gewesen.

Die den Grundstücken zugeordnete Fläche für Garagen bzw. Stellplätze (einschl. Flächenanteil der Zufahrt) gilt bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 (3) BauNVO als Teil der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzten Grundstücksfläche.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich statt mit maximal II nunmehr mit zwingend II festgesetzt. Dadurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild für das bereits bestehende Gebäude und die geplante Doppelhausbebauung erreicht werden.

Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 6,50 m wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Allerdings wird hier weitergehend bestimmt, dass die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes ‚Am Falltor‘ 22 auch für die geplante Neubebauung verbindlich ist. Auch dieses soll dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes dienen.

Gleiches gilt auch für die Festsetzung von Dachform und Dachneigung.

Wie bereits erwähnt, erfolgt hinsichtlich der zulässigen Dachform und –neigung eine Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung. Statt der bislang verbindlichen Flachdachausbildung sollen nunmehr Satteldächer bis maximal 45° Neigung zulässig sein. Auch hier ist die vorhandene Dachneigung des Nachbargebäudes zwecks einer

einheitlichen Ausbildung maßgebend. Auch untereinander sollen die Doppelhaushälften eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zukünftig nur noch auf Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden. Die baugestalterischen 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.

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 Abfahrt zu den Grundstücken erfolgt weiterhin von der Straße ‚Am Falltor‘ aus. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung 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 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stt. Mörfelden.

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 veränderte 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 Nachweis oder 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.