

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR
9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RODENSEE II“
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 Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Nr. 52, S. 2414),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I., S. 132)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274)

zugrunde.

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

2.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich umfasst alle Baugrundstücke der Kennziffer 2 (Flur 5, Nr. 556 bis 605). Er wird begrenzt von den Straßen „Im Bachgrund“ im Süden, „Am Birkenwald“ im Osten, dem „Kiefernweg“ im Norden und dem „Ginsterweg“ im Westen. Er enthält außerdem die Parzellen Flur 5, Nr. 516 und 517 nördlich des „Kiefernweges“.

Eine zeichnerische Darstellung des Plangeltungsbereiches ist den Festsetzungen beigegeben; sie ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

3.0 Vorausgegangene Planungen

Der Bebauungsplan „Rodensee II“ ist am 16.11.2000 rechtsverbindlich geworden. In der Folge sind bislang 8 Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Dabei betreffen die Festsetzungen der 1. und der 7. Änderung auch den vorliegenden Plangeltungsbereich und sind hier zu beachten.

4.0 Planungsanlass und -ziel

In der zeichnerischen Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Doppelhausbebauung der Kennziffer 2 sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin Baulinien in einem Abstand von 3,0 m dazu festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollte eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden dahingehend, dass die Regelabstandsflächen des § 6 Abs. 3 bis 5 Hessischer Bauordnung (HBO) unterschritten werden können. Dies ist gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke wurde von mehreren Bauherren der Wunsch geäußert einen größeren „Grenzabstand“ einhalten zu können und nicht zwingend an das 3,0 m-Maß gebunden zu sein.

Das Kreisbauamt ist im Rahmen der Baugenehmigungen dem Wunsch nachgekommen und hat entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll allgemein eine größere Flexibilität bei der Wahl der Tief der seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.

5.0 Technische Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (- Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung).

6.0 Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik. Auch erfolgt dadurch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, so dass auf die Erstellung eines Umweltberichtes hier verzichtet werden kann.

7.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, den 10.10.2005 ,Si/hh, BB-E-55.doc