

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG AM OHLENBERG“
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 Planbereich befindet sich südlich der Ortslage von Erzhausen, an der südlichen Gemarkungsgrenze.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die zwischen dem Gewerbegebiet „Am Ohlenberg“ im Osten und der K 167 im Westen gelegenen Gewerbegrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“.

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

3.0 Vorausgegangene Planungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ ist am 21.7.1997 rechtsverbindlich geworden.

In einer 1. Änderung des Bebauungsplanes, ebenfalls in Textform, waren die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und zur Zulässigkeit von Wohnungen geändert worden. Diese 1. Änderung wurde am 28.06.2001 rechtskräftig.

4.0 Planungsanlass und -ziel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ war bei den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 2.0 „Höhe der baulichen Anlagen“ eine maximal zulässige Außenwandhöhe von 8,50 m festgesetzt worden.

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wurde bei einzelnen Bauvorhaben diese Höhe geringfügig überschritten. Die Gemeinde hat diese Überschreitung indessen geduldet, bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Nunmehr soll auf die Festsetzung zur maximal zulässigen Außenwandhöhe verzichtet werden. Die Höhe der baulichen Anlagen soll zukünftig ausschließlich über die Zahl der Vollgeschosse geregelt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war auf eine Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet worden. Diese wird nunmehr mit maximal 3 Vollgeschossen bestimmt.

Die Regelung entspricht der des östlich anschließenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ebenfalls geringfügig geändert.

Waren zuvor Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal 50 cm zulässig, so wird dieses Maß nunmehr mit maximal 1,0 m festgesetzt. Diese Änderung erscheint unproblematisch.

Hinsichtlich der Grundstückseinfriedigungen wird nun abweichend von der bisherigen Festsetzung der offene, durchsichtige Zaun oder aber eine lebende Einfriedigung als ausreichend angesehen, statt, wie bisher, offene Zäune und lebende Einfriedigungen.

Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass sowohl die Fassaden- wie die Dachbegrünung nicht mehr verbindlich vorgeschrieben sondern nur noch empfohlen werden.

Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“.

Schließlich wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Hinweis auf ein Baugebot im Sinne des § 176 BauGB ersatzlos gestrichen. Die Gemeinde Erzhausen ist selbst Eigentümer nicht unerheblicher Flächen im Plangebiet. Da derzeit weder ein Verkauf noch eine Bebauung in Aussicht steht, kann die Gemeinde auch von anderen Eigentümern ein derartiges Baugebot nicht einfordern.

Alle übrigen zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere

- zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- sowie alle übrigen textlichen Festsetzungen, insbesondere
- zum Maß der baulichen Nutzung,
 - zur Zahl der Vollgeschosse,
 - zur Bauweise,
 - zur Mindestgrundstücksgröße und
 - zur Grundstückseingrünung

des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg“ gelten auch für den vorliegenden Änderungsbereich weiter.

Ebenso gelten die textlichen Festsetzungen

- zur Zulässigkeit von Betrieben und
- zur Zulässigkeit von Wohnungen

der 1. Änderung des Bebauungsplan weiter.

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 18.07.2005 ,Si/hh, BB-E-53.doc