

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN
„1. ÄNDERUNG 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: planungsteam-hrs@t-online.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert 27.07.2001, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993, Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

2.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung ist identisch mit dem des Ausgangsplans. Er wird begrenzt durch die Anlieger-Grundstücke der Elisabethenstraße im Norden, die Anlieger-Grundstücke der Arheiliger Straße im Osten, durch die Wegeparzelle südlich des Schwarzwiesengrabens im Süden und die Annastraße im Westen.

3.0 Planungsanlass - Planungsziele

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil 2) gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2(5) BauGB über die baulichen Nutzung der Grundstücke - BauNVO- zum Bplan „ Rodensee II „, bedürfen in Teilen der Änderung, um neusten Sachverhalten, z.B. aus der Umlegung bzw. dem Straßenaufbau, Rechnung tragen zu können. Außerdem soll eine Erleichterung bei der Umsetzung der planrechtlichen Festsetzungen (Bauantrag) erreicht werden. Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) und (2) HBO) müssen in diesem Zusammenhang bezüglich der Außenanlagen sinnvollerweise geändert werden.

4.0 Textliche Festsetzungen

Primär wird die **Höhe der baulichen Anlagen neu gefasst** (Außenwandhöhe-Traufe, Firsthöhe, Sockelhöhe).

Für die Kennziffer 1 wird zudem eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für die Eckgrundstücke des nördlichen Baufeldes der Kennziffer 2 wird eine maximale Gebäudebreite von 9,50 m zugelassen.

Weiterhin **wird festgelegt, dass für Erker und Wintergärten ein Überschreiten der Baugrenzen um 1,50 m zulässig ist** (Entfernung zur Nachbargrenze mindestens 2,0m) und **die Schaffung eines PKW - Stellplatzes zw. Garage/Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche gestattet wird.**

Außerdem wird die **Geländeoberfläche der Außenanlagen neu festgelegt** hinsichtlich zu veranlassender Aufschüttungen.

Schließlich wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet festgesetzt, dass Kellergeschosse in Form einer **wasserdichten Wanne** auszubilden sind.

Das **Walmdach**, als auch in der Region gängige Dachausbildung, wird als weitere zulässige Dachform mit in die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Desweiteren wird die **wasserundurchlässige Ausbildung von Terrassen als Alternative zugelassen**, da die Entwässerung auch hier über die angrenzende Freifläche erfolgt und die Kanalisation nicht mit überschüssigem Regenwasser belastet wird.

5.0 Eingriff/ Ausgleich

Durch die B-Plan-Änderungen entstehen keine Eingriffsdefizite zum rechtskräftigen B-Plan. Da die Eingriff-/Ausgleichsbilanz des Ausgangsplans zu dem einen Überschuß an Biotopwertpunkten aufweist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt den 12.08.2002 Hö/-BB1-E-49