

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR  
3. 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](mailto:info@planungsteam-hrs.de)

---

## **1.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I., S. 132)

zugrunde.

## **2.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB**

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rodensee II“.

Dieser war begrenzt worden durch die Anlieger-Grundstücke der „Elisabethenstraße“ im Norden, die Anlieger-Grundstücke der „Arheilger Straße“ im Osten, durch die Wegeparzelle südlich des „Schwarzwiesengrabens“ im Süden und die „Annastraße“ im Westen.

## **3.0 Vorausgegangene Planungen**

Der Bebauungsplan „Rodensee II“ ist am 16.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

In einer 1. Änderung des Bebauungsplanes waren mehrere textliche Festsetzungen planungs- und bauordnungsrechtlicher Art modifiziert worden. Diese 1. Änderung wurde am 19.08.2002 rechtskräftig.

In einer 2. Bebauungsplanänderung war für den Bereich der Kennziffer 3 eine veränderte Art der Bebauung festgelegt worden. Diese 2. Änderung ist seit dem 15.08.2002 rechtsverbindlich.

## **4.0 Planungsanlass und -ziel**

Die vorliegende 3. Planänderung befasst in erster Linie sich mit zwei planungsrechtlichen Textfestsetzungen, bei denen es in der Vergangenheit im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu Problemen gekommen ist. Im Einzelfall wäre eine Problemlösung durch das Zulassen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben gewesen.

Dies bedeutet aber, dass das Bauvorhaben einer Genehmigung durch das Kreisbauamt unterliegt; eine Behandlung im „freigestellten“ Verfahren somit nicht mehr möglich ist. Dies stellt eine nicht beabsichtigte Härte dar, weshalb die Gemeinde sich zur Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich dieser beiden Textfestsetzungen entschlossen hat.

Die erste Festsetzung betrifft die Zulässigkeit einer Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Erker und Wintergärten. Eine entsprechende Festsetzung war im Ursprungsplan „Rodensee II“ enthalten. Im Zuge der 1. Änderung war diese Festsetzung nicht in den Änderungsplan übernommen worden, obwohl sich in der Planbegründung ein Hinweis darauf findet. Durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung soll dieser Zustand geheilt werden, und eine entsprechende Zulässigkeit wieder eingeführt werden.

Die Festsetzung ist aber auch inhaltlich zu modifizieren. In der Vergangenheit ist es wiederholt zu Unklarheiten darüber gekommen, in welchem Umfang ein Überschreiten der Baugrenzen zulässig sein soll. Die bisherige Festsetzung orientierte sich an der Formulierung des § 6 (6) Hess. Bauordnung (HBO), enthielt aber nicht dessen Längenbegrenzung auf ein Drittel der Gebäudebreite. In der Praxis führte dies dazu, dass im Einzelfall seitens des Kreisbauamtes Längen bis zu zwei Drittel der Gebäudebreiten zugelassen wurden. Dem ist nun Rechnung getragen worden.

Die nunmehrige Planfestsetzung enthält klare Längenbegrenzungen bei der Zulässigkeit der Überschreitung, differenziert nach Einzel- und Doppelhäusern sowie nach traufseitiger und giebelseitiger Außenwand.

Darüber hinaus wird für Wintergärten und Erker eine maximale Grundfläche festgesetzt und bestimmt, dass eine GRZ von 0,4 dadurch nicht überschritten werden darf.

Außerdem ist klargestellt, dass über Erkern und / oder Wintergärten Überdachungen und / oder Balkone errichtet werden dürfen.

Die zweite Festsetzung betrifft die Zulässigkeit von Garagen, ‚Carports‘ und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Im Ursprungsplan war festgelegt worden, dass diese außer auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Garagen- und Stellplatzstandorte entsprechend kleinteilig dargestellt.

In der Praxis hat sich erwiesen, dass diese Festsetzung in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung zu eng gefasst ist.

Durch eine „Lockerung“ dieser Festsetzung soll nunmehr zugelassen werden, dass ‚Carports‘ und Stellplätze abweichend von der Plandarstellung auch an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden können.

Gleichzeitig wird eine Festsetzung zur Größenbeschränkung von ‚Carports‘ eingeführt.

Für die Anordnung von Garagen auf dem Grundstück bleibt es bei der bisherigen Regelung.

Ergänzt werden diese planungsrechtlichen Festsetzungen durch bauordnungsrechtliche Aussagen zur baulichen Gestaltung von ‚Carports‘. Dies soll der Klarstellung dienen, da es hierbei in der Vergangenheit zu unterschiedlichen Auffassungen bei der Ausbildung gekommen ist.

Schließlich erfolgt eine Klarstellung bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Dachaufbauten. Nunmehr ist geregelt, dass die gewählte Gauenform sich auf eine Doppelhaushälfte bezieht, nicht auf beide Doppelhaushälften. Weiter ist der vorgeschriebene Abstand vom First des Hauptdaches ersatzlos entfallen.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Rodensee II“ sowie der dazu erfolgten 1. und 2. Bebauungsplanänderung werden von der vorliegenden 3. Änderung nicht berührt und gelten weiter.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (- Ver- und Entsorgung). Sie hat auch keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsproblematik.

## **5.0 Kosten**

Der Gemeinde Erzhausen entstehen keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, den 13.12.2004, Si/ hh, BB1-E-52.doc