

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„8. 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: info@planungsteam-hrs.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002.

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

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich - Zuwachs“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Erzhausen ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der verbindliche Bebauungsplan „Rodensee II“ setzt für den Änderungsbereich ein „reines Wohngebiet“ fest. Der Bebauungsplan ist seit dem 16.11.2000 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Erzhausen Flur 5, Nr. 619 („Am Birkenwald 12“) mit einer Gesamtgröße von ca. 715 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Die Baugebiet „Rodensee II“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Erzhausen zwischen der „Annastraße“ im Westen und der „Arheilger Straße“ im Osten sowie der „Elisabethenstraße“ im Norden und dem „Schwarzwiesengraben“ im Süden.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand dieses Baugebietes am Ende eines von der Straße „Am Birkenwald“ abgehenden Straßenstichs.

Östlich schließt sich die vorhandene Bebauung des „Arheilger Weges“ an. Die westlich angrenzenden Parzellen an der Straße „Am Birkenweg“ sind zwischenzeitlich überwiegend bebaut. Hingegen sind die nördlich und südlich des Planbereichs gelegenen Grundstücke derzeit noch unbebaut.

Der Änderungsbereich weist keine Gehölzbestände auf.

Das Plangebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Gewinnungsanlage „Gerauer Land“. Er liegt zudem innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und -ziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rodensee II“ sowie dessen 1. Änderung sieht für den Bereich der Kennziffer 1 östlich der Straße „Am Birkenwald“ die Errichtung von Wohngebäuden in Form von freistehenden Einzelhäusern vor. Zwar ist das Maß der Baulichen Nutzung hier durch eine GRZ von 0,4 definiert, dies kann aber durch die festgesetzte Grundfläche von 12 x 12 m bei weitem nicht erreicht werden.

Nunmehr wurde vom Grundstückseigentümer beantragt, die überbaubare Grundstücksfläche auf 14 x 14 m auszuweiten. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit einer Grundstücksteilung beantragt, um so statt eines Einzelhauses ein Doppelhaus errichten zu können.

Angesichts einer Grundstücksgröße von ca. 715 qm erscheinen die beabsichtigten Änderungen unbedenklich. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht tangiert.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 31.01.2005 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Sie soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

6.0 Planungsinhalt

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche von 144 qm auf jetzt 196 qm wird das Maß der möglichen baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Die dargestellte Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,27, bleibt also weiter deutlich unterhalb der ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,4.

Aus diesem Grund wird zukünftig auf die Bestimmung einer GRZ verzichtet. Ebenfalls kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden, da das Bauvolumen durch die Grundfläche, die Geschossigkeit und die maximale Außenwandhöhe sowie die Dachform und –neigung hinreichend definiert ist.

Um eine einheitliche Ausbildung der Doppelhaushälften sicherzustellen, werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe zwingend festgesetzt, wobei bei letzterer unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmeregelungen vorgesehen sind.

Gleiches gilt auch für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung. Auch hier können Ausnahmen von den zwingenden Bestimmungen zugelassen werden.

Alle sonstigen Baugestaltungsfestsetzungen, wie sie durch die 1. und die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Rodensee II“ definiert sind, gelten auch für die vorliegende 8. Änderung weiter.

Gleiches gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen, die u.a. Art und Maß der Begrünung bzw. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen regeln.

7.0 Erschließung und technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken erfolgt wie bisher auch über den von der Straße „Am Birkenwald“ abgehenden Stichweg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken. Aufgrund der nunmehr geplanten Doppelhausbebauung wurden die Flächen für Garagen und Stellplätze gegenüber dem Ursprungsplan verändert angeordnet.

b) Wasserversorgung / -entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation.

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Am Birkenwald“ ist möglich.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mind. 2 bar Fließdruck erforderlich.

c) Energieversorgung

Auch für die Versorgung mit Strom und Wasser ergeben sich durch die Bebauungsaufstellung keine Veränderungen. Auch hier ist ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen möglich.

Versorgungsträger ist die HSE - HEAG Südhessische Energie AG.

d) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, in dem Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

8.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

9.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist im gesamten Plangebiet mit erheblich ansteigenden Grundwasserständen zu rechnen.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisen in Trockenperioden wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vorzunehmen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in ggf. notwendige baulichen Vorkehrungen einfließen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Sie ist hier nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Verfahren somit gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

11.0 Grünordnerische Belange

Wie bereits unter Pkt. 6.0 beschrieben, wird das bestehende Baurecht mit einer Grundfläche von derzeit 144 qm auf 196 qm ausgeweitet. Durch diese zusätzliche Versiegelung um 52 qm entsteht ein Biotopwertpunktedefizit von 572 BWP.

Angesichts der Gesamtgröße des Baugebietes ist dieser Eingriffsumfang zu vernachlässigen; er macht daher keine externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dies gilt insbesondere auch angesichts der Tatsache, dass die Bilanzierung des Ursprungsbebauungsplanes „Rodensee II“ mit einem Überschuss von ca. 13.500 BWP abschloss.

12.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, den 18.07.2005, Si/hh, BB-E-54