

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM B-PLAN
„2. ÄNDERUNG RODENSEE II“ IN 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 durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 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 Bereich der Kennziffer 3 des Ausgangs-B-Planes. Er wird begrenzt durch die Anliegerstraßen im Norden, Osten und Süden sowie die öffentliche Grünanlage an der „Annastraße“. Darüber hinaus werden die südlich der südlichen Anliegerstraße liegenden, zur Kennziffer 3 gehörenden, privaten Stellplätze mit einbezogen.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 0,9 ha.

3.0 Planungsanlass - Planungsziele

In dem Bereich der Kennziffer 3 des Ursprungsplanes war Geschosswohnungsbau vorgesehen. Da für diese Nutzung zur Zeit keine Vermarktungsmöglichkeit besteht, soll die Änderungsplanung eine Umwandlung der Bebauung dergestalt ermöglichen, dass auf der Fläche vorwiegend freistehende Einzelhäuser (Kennziffer 3.1) und im Ostbereich 3 Mehrfamilienhäuser (Kennziffer 3.2) errichtet werden können.

Darüber hinaus sollen die südlich der südlichen Anliegerstraße liegenden, zur Kennziffer 3 gehörenden, privaten Stellplätze – die in dieser Form nicht mehr benötigt werden – in öffentliche Besucherstellplätze umgewidmet werden.

4.0 Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zur besseren Handhabbarkeit für die Kennziffer 3 neu zusammengestellt.

Alle Festsetzungen für die Kennziffer 3 des Ursprungsplanes sind dadurch obsolet.

Da in den anderen Baugebieten des Ursprungsplanes der Bedarf für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe schon gedeckt ist, wird für den Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung die Art der baulichen Nutzung auf Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke beschränkt.

Für die beiden neuen Baugebiete werden unterschiedliche GRZ und GFZ-Werte festgesetzt. Wegen der sehr kleinen Grundstücke ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO für den Bereich 3.1 auf 0,7 vorgesehen worden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei der Kennziffer 3.1 auf 2 festgesetzt, bei der Kennziffer 3.2 auf 8 Wohnungen begrenzt. Beide Begrenzungen sollen dazu beitragen, dass sich der ruhende Verkehr in erträglichen Grenzen hält.

Bedingt durch die angespannte Grundwassersituation werden bauliche Vorkehrungen festgesetzt, damit Boden und Außenwände von Kellergeschossen vor drückendem Grundwasser geschützt werden.

Der Entwässerungsgraben, der im Ursprungsplan am östlichen Ende des Geltungsbereiches angeordnet war, ist entfallen. Die Entwässerung der Gehwegfläche erfolgt über die angrenzenden privaten Freiflächen und die wasserdurchlässig festgesetzten Stellplätze. Die Entwässerung der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche erfolgt über eine Rinne, die das Niederschlagswasser im südlichen Bereich der Bebauung in den südlich des Geltungsbereiches befindlichen Grünbereich zur Versickerung ableitet.

5.0 Eingriff / Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ergab einen Überschuss von ca. 15.800 Biotopwertpunkten. Damit sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

6.0 Kosten

Alle mit dieser Planänderung in Zusammenhang stehenden Kosten (Planung-, Erschließung, evtl. Ausgleich) gehen zu Lasten des Investors.

Aufgestellt: Darmstadt, den 16.04.2002, Hö, BB-PR-76