

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM

BEBAUUNGSPLAN „FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 154 – 156 –158“

DER GEMEINDE ERZHAUSEN

BEARBEITUNG:



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

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 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.

1.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich - Bestand ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan greift durch entsprechende Festsetzungen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes auf und erfüllt damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Feldweg Fl.St.Nr. 611/2, im Osten durch die Ostendstraße, im Westen durch das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 152, Flur 2 Fl.St.Nr. 282. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet die Friedrich-Ebert-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.034 qm.

2.0 Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordosten von Erzhausen und bildet den nördlichen Abschluss der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße.

Die im Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung weist eine aufgelockerte Struktur (Einzelhäuser) mit zweigeschossiger Bebauung auf großen Grundstücken auf.

Das Plangebiet selbst ist im südlichen Bereich mit Einzelhäusern bebaut.

Das Plangebiet lässt sich topographisch als eben bezeichnen.

3.0 Planungsanlaß und Planungsziele

In der 1997 durchgeführten „Untersuchung der Ortslage Erzhausen auf bauliche Ressourcen und ihre bauleitplanerische Absicherung“ wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Verdichtung vorgeschlagen.

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes sollen auf den relativ großen Grundstücken Hinterliegerbebauungen als Einzel-Wohnhäuser ermöglicht werden, die von Süden über

die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen werden. Gleichzeitig soll die bestehende Wohnbebauung bauleitplanerisch gesichert werden.

4.0 Grundzüge der Planung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der bestehenden Bebauung im Süden des Geltungsbereiches ist durch die Friedrich-Ebert-Straße gesichert. Die im Norden liegende Bebauung wird ebenfalls über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen, wobei die Zufahrten über die Vordergrundstücke führen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken.

4.2 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung des südlichen Plangebietes ist gesichert. Das nördliche Plangebiet wird durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen erfolgen. Versorgungsträger ist die Südhessische Gas und Wasser AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Hauptsammler in der Friedrich-Ebert-Straße. Von dort wird das Abwasser weitergeleitet in die Kläranlage der Gemeinde Erzhausen, die über eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme der anfallenden Abwassermengen verfügt.

Die Ausarbeitung einer Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen, wie normalerweise bei Bebauungsplänen üblich, ist wegen des geringen Zuwachses an Wohneinheiten nicht notwendig.

Die Stromversorgung ist gesichert.

Die Entsorgung des zu sammelnden recyclefähigen Materials wird von der gemeindlichen Müllabfuhr übernommen. Die Beseitigung des restlichen Abfalls und des Hausmülls übernimmt der Zweckverband Abfallverwertung Südhessen (ZAW).

4.3 Nutzung und Bebauung

Der gesamte Plangeltungsbereich ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch die in einem allgemeinen Wohngebiet sonst regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht gestattet. Alle diese Einschränkungen dienen dazu, der vorhandenen und vorgesehenen Wohnbebauung den nötigen Vorrang einzuräumen.

Das Plangebiet orientiert sich hinsichtlich der Bauweise an der teils aufgelockerten Baustruktur der Nachbarbebauung.

Vorgesehen sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Grundstückseigentümern eine Teilung der großzügig bemessenen Grundstücke ermöglicht werden.

Es sind zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Dachausbau möglich ist, ohne dass ein weiteres Vollgeschoss nach der Hess. Bauordnung (HBO) entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit orientiert sich an den auf den Nachbargrundstücken üblichen Gebäudehöhen.

Die maximalen Gebäudetiefen betragen 17,0 m. Damit wird einer Überbauung der Grundstücke durch Gebäude, welche die in der Nachbarschaft übliche Gebäudekubatur deutlich überschreiten vorgebeugt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass trotz einer guten Ausnutzung der Grundstücke noch angemessene Freiflächen verbleiben. Zur Sicherung begrünter Freiflächen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen eingeschränkt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind in ausreichender Anzahl Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Ihre Anordnung auf den Grundstücken ist verbindlich geregelt.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 81 Abs. 1 HBO wesentliche Gestaltungselemente, wie Dächer, Fassaden, Einfriedigungen in ortstypischer Weise festgelegt.

5.0 Grünordnerische Belange / Eingriff-/Ausgleich

Die nicht überbauten Flächen des Plangebietes werden derzeit primär als Nutz- und Ziergärten genutzt. Ein großer Teil der Flächen ist versiegelt.

Ziel der Planung ist es, die durch die geplante bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren und an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorsehen, welche auch eine Mindestbepflanzung mit Gehölzen beinhaltet.

Die zulässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen wird dagegen eingeschränkt. Bei den notwendig werdenden Flächenbefestigungen werden überwiegend wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen durch Regelungen zur Erhaltung vorhandener Gehölzbestände.

Empfehlungen zur Brauchwassernutzung runden die Grünordnerischen Belange ab.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Pestiziden untersagt; der Einsatz von mineralischen Düngern sollte möglichst vermieden werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sicherstellen, dass trotz der intensiven baulichen Ausnutzung im Plangebiet eine sowohl aus stadtgestalterischer als auch ökologischer Sicht wünschenswerte Mindestbegrünung und eine abwechslungsreiche Gestaltung erzielt werden.

Die Bewertung des Vegetationsbestandes (Zustand Biotoptypen) liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergab ein geringes Biotopwertpunktedefizit von 1.321 Punkten. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches fast gänzlich ausgeglichen werden. Da das Biotopwertpunktedefizit nur sehr gering ausgefallen ist, eine Realisierung aller dargestellten baulichen Maßnahmen zeitlich nicht faßbar ist und eine externe Ausgleichsmaßnahme (z.B. 72 qm Obstwiese auf Ackerland) in ihrer Größenordnung vernachlässigbar ist wird auf den Ausgleich des Biotopwertpunktedefizits verzichtet.

8.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich	2.034 qm
– Überbaubare Fläche (GRZ 0,4 plus Garagen)	840 qm
– Nicht überbaubare Fläche	1.194 qm

Zahl der möglichen Häuser und Wohnungen:

– Einzelhäuser	6	=	12 WE
Einwohnerzuwachs:			ca. 14 E