

► 07.11.2011

GEMEINDE ERZHAUSEN

Bebauungsplan

„Hauptstraße 5“

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
- des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert am 14.12.2011 (GVBl. I, S. 584)

zugrunde.

Da die Planung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Erzhausen dient, erfolgt die Planaufstellung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen. Im Regionalplan 2010 ist der Bereich als „Vorangebiet Siedlung – Bestand“ festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Erzhausen Flur 1, Nr. 270 (Hauptstraße 5).

Er umfasst eine Fläche von ca. 1.265 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern von Erzhausen in der Nähe des Kreuzungsbereiches von „Hauptstraße“, „Bahnstraße“ und „Weiherstraße“.

Das Grundstück erstreckt sich derzeit zwischen der „Hauptstraße“ im Süden und dem „Brühlgraben“ im Norden auf eine Tiefe von ca. 75 m. Momentan wird die Grundstücksteilung betrieben. Dadurch werden 2 Teilgrundstücke von 680 und 585 qm Größe entstehen.

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem 2-geschossigen Wohnhaus in „halboffner“ Bauweise bebaut sowie mit mehreren 1-geschossigen untergeordneten Bauwerken entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die z. T. als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO anzusehen sind.

Die nördliche Grundstücksfläche wird als Gartenfläche genutzt. Erhaltenswerte Gehölzbestände finden sich auf dem Grundstück nicht.

Das Gebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gruppenwasserwerks Gerauer Land.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und -ziel

Das Plangebiet ist allseitig von bebauten Grundstücken umgeben, wobei in mehreren Fällen bereits eine Hinterbebauung gegeben ist.

1997 hatte die Gemeinde Erzhausen eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten und ihre bauleitplanerische Absicherung darlegen sollte. Als Ausfluss dieser Untersuchung erfolgte die Aufstellung der Bebauungspläne „Nördliche Hauptstraße I“ und „Nördliche Hauptstraße II“. Die Grundstücke Nr. 270 und 271 waren indessen seinerzeit nicht in die Bebauungsplanaufstellung miteinbezogen worden.

Nunmehr ist beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 270 ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Grundsätzlich lässt die übergroße Grundstückstiefe eine solche Bauabsicht auch zu. Im weiteren Verlauf ist eine Grundstücksteilung beabsichtigt, nach der 2 Teilgrundstücke von 680 und 585 qm Größe entstehen sollen.

Obwohl in Teilen eine Zweitbebauung in der Nachbarschaft bereits realisiert wurde, und somit eine gewisse „Vorprägung“ bereits gegeben ist, ist diese doch nicht so weitreichend, dass daraus eine Beurteilung des Bauvorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB abgeleitet werden kann.

Für die nunmehr beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten wird somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Aufstellung der Nutzbarmachung eines Nachverdichtungspotenzials dient, kommt hier das „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung

6.0 Planungsinhalt

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden zum einen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die den vorhandenen Gebäudebestand einschließlich der Nebengebäude festschreiben. Daneben wird im rückwärtigen Grundstücksteil eine weitere überbaubare Fläche ausgewiesen, auf der die Errichtung des geplanten Bauvorhabens erfolgen soll.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen festgesetzt, auf denen die Anlage von Stellplätzen zulässig ist. Dies wird erforderlich, da die notwendige Anzahl von 12 PKW-Plätzen nicht allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden kann.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Vorgabe des FNP eine Ausweisung als „MI – Mischgebiet“. Dabei kann hier allerdings der Nutzungskatalog des § 6 (2) BauNVO eingeschränkt werden. So sind neben der Wohnnutzung bei der bestehenden Bebauung noch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Alle sonstigen Nutzungen des § 6 (2) und (3) BauNVO sind hier nicht zulässig. Bei der geplanten rückwärtigen Neubebauung sind nur noch Wohngebäude zugelassen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weist das Grundstück derzeit bereits eine Überbauung einschließlich der Nebengebäude von ca. 29 % auf. Wie zuvor bereits erwähnt, wird derzeit die Grundstücksteilung betrieben. Somit ergibt sich für das jeweilige Teilgrundstück eine unterschiedliche Festsetzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ). Bei der Kennziffer 1 (= Vordergrundstück) wird im Wesentlichen lediglich der Bestand festgeschrieben, was sich in einer GRZ von 0,5 (ohne Nebengebäude) niederschlägt.

Dieses Maß liegt deutlich unter der in einem „Mischgebiet“ zulässigen Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,6. Auch sind teilweise auf Nachbargrundstücken höhere Ausnutzungsziffern im Bestand vorhanden.

Für das zukünftige rückwärtige Grundstück (= Kennziffer 2) wird die GRZ für die Hauptnutzung mit 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an den Werten der in den unter Pkt. 5,0 aufgeführten benachbarten Bebauungsplänen.

Daneben wird eine „erweiterte“ Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO für die Errichtung bzw. Anlage von Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sowie Nebenanlagen festgesetzt. Sie wird über eine GRZ bestimmt, die bei der Kennziffer 1 0,9 beträgt. Dieser relativ hohe Wert berücksichtigt die Tatsache, dass die Zufahrt zur rückwärtigen Parzelle über das Vordergrundstück geführt werden muss und die Anordnung der Stellplätze hier überwiegend außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt.

Für das Hintergrundstück wird die „erweiterte“ GRZ mit 0,7 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist hier entbehrlich. Durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche, der Geschossigkeit und der Traufhöhe sowie der Dachform und –neigung sind die Volumen der Baukörper hinreichend definiert.

Analog zu der umgebenden Bebauung wird die Geschossigkeit festgelegt. Straßenseitig können die Gebäude unter Beachtung der festgesetzten Bauwerkshöhe entweder ein oder zwei Geschosse aufweisen. Bei der rückwärtigen Neubebauung wird maximal eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Die Bestimmung der maximalen Traufhöhen erfolgt je nach Geschossigkeit mit 3,50 m, 7,25 m und 7,50 m. Zusätzliche Abgrabungen im Kellerbereich sind nur eingeschränkt zulässig. Neben der Grundfläche und der Bauwerkshöhe sind es die Dachform und die Dachneigung, die das Volumen der Baukörper definieren. Im vorliegenden Fall stellt das Satteldach oder Walmdach mit Neigungen von maximal 40° bzw. 45° den Regelfall für die Wohngebäude dar. Gleichwohl wird zudem eine Obergrenze für das Dachvolumen der Neubebauung bestimmt, indem die maximale Firsthöhe auf 11,25 m begrenzt wird.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung durch baugestalterische Festsetzungen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die Regelungen über Art und Maß der Befestigung der Grundstücksfreiflächen beinhalten.

7.0 Technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt erfolgt wie bisher auch von der „Hauptstraße“ aus. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Neubebauung auf dem rückwärtigen Grundstück erfolgt über das Vordergrundstück. Dazu wird es erforderlich werden, entsprechende Überfahrtrechte grundbuchlich zu sichern.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes als gesichert angesehen werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung ergeben sich keine relevanten Änderungen an der Gesamtsituation.

Ein Anschluss an die Versorgungsleitung in der „Hauptstraße“ ist möglich.

Auf dem Grundstück ist die Leitungsführung grundbuchlich zu sichern. Dies gilt grundsätzlich für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

c) Abwasserentsorgung

Für die Gesamtentwässerungssituation stellt der eher geringe Zuwachs an Wohneinheiten ebenfalls keine relevante Änderung dar. Es erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal in der „Hauptstraße“.

d) Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE vorgenommen wird.

e) 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“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen 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“).

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan als „Vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des WV GWW Gerauer Land. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Mörfelden. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Stellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

11.0 Grünordnerische Belange

Der Bereich der vorhandenen straßenseitigen Bebauung weist mit seinen Wege- und Hofflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Da im Wesentlichen durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand festgeschrieben wird, ergeben sich hier keine Veränderungen.

Die rückwärtigen Grundstücksfläche stellt sich als Haus- bzw. Nutzgarten dar. In diese Gartenfläche wird mit der geplanten Neubebauung eingegriffen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) 4).

Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine Auseinandersetzung mit der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik verzichtet werden. Die Erstellung einer entsprechenden Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Es liegt aktuell kein Nachweis oder Hinweis auf besonders und/ oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor.