

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KRANICHSTEINER STRASSE / INDUSTRIESTRASSE“ DER GEMEINDE ERZHAUSEN.**

### **BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB**

---

#### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, 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.

Da die Änderung die Grundzüge der bisherigen Planung nicht tangiert, wird das B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Erzhausen, Flur 5:

3/3, 3/12, 251/2, 227/3 tw., 2/15.

#### **3.0 Planungsanlass - Planungsziele**

Die Parzelle Flur 5, Nr. 2/15 wurde im Frühjahr 2000 von einem Bauträger erworben, dessen Typenplanung die bestehenden Baugrenzen des Grundstücks etwas überschreitet. Da die eigentlichen planerischen Intensionen, die Grundzüge der Planung, dadurch nicht infragegestellt werden, soll das Baufenster eine geringfügig andere Abmessung erhalten, wobei der gesetzliche Grenzabstand gewahrt bleibt.

Für die Grundstücke (3/3, 3/12 und 251/2) der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Hessen mbH – GWH an der Kranichsteiner Straße sollen die bisher vorgesehenen Baufenster geringfügig erweitert werden, um die geplanten baulichen Absichten besser realisieren zu können.

Darüber hinaus soll zugestanden werden, daß die Anordnung der Stellplätze, Grünflächen und Nebengebäude entlang der Kranichsteiner Straße geringfügig verändert werden.

Zusätzlich soll ein 3 m breiter Weg entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Gartenerschließung der Grundstücke angeordnet werden.

Die Umwandlung der privaten Verkehrsflächen und Grünflächen - im Bereich der privaten Verkehrsflächen - in Gemeinschaftsanlagen, und die Berücksichtigung der Gemeinschaftsanlagen bei der GRZ-Berechnung soll die Einhaltung der Baugrundstücksausnutzung bei der beabsichtigten späteren Realteilung sicherstellen.

Auch hier sind durch die Änderungen die eigentlichen planerischen Intentionen, die Grundzüge der Planung, nicht infrage gestellt.

#### **4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die überbaubaren Flächen und ihre Baugrenzen auf den Parzellen 2/15, 3/3, 3/12 und 251/2 werden durch diese 2. Änderung entsprechend den neuen planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Zusätzlich wird für den Bereich der Parzellen 3/3, 3/12 und 251/2 eine Regelung für die Gemeinschaftsanlagen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des Ausgangsplanes gelten weiter.

#### **5.0 Eingriff/ Ausgleich**

Durch die B-Plan-Änderungen entstehen nur geringfügige Eingriffsdefizite zum rechtskräftigen B-Plan. Da die Eingriff-/Ausgleichsbilanz des Ausgangsplans einen Überschuß an Biotopwertpunkten aufweist, sind hier keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt, Darmstadt, den 01.11.2000 Ma / BB-E-40