

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„LUDWIGSTRAßE 10-16“  
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](mailto:info@planungsteam-hrs.de)

---

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950),
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde, wird das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB 2001 durchgeführt (§ 244 (2) BauGB 2004).

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche - Bestand“ ausgewiesen.

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

## 3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Erzhausen Flur 1, Nr. 632 bis 634, 635/1 und 638.

Er umfasst eine Fläche von 6.041 qm.

Zudem beinhaltet der Geltungsbereich eine Teilfläche von 1.635 qm der Parzelle Flur 11, Nr. 69, auf der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

## 4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortsmitte von Erzhausen in einem Quartier das von der „Bahnstraße“ im Süden, der „Ludwigstraße“ im Westen, der „Rheinstraße“ im Norden und der „Heinrichstraße“ im Osten umgeben ist.

Der Planbereich weist straßenseitig eine 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-bis 2-geschossige Wohnbebauung in „halboffener“ bzw. „geschlossener“ Bauweise auf. Bei den Grundstücken „Ludwigstraße“ 12 und 16 erstreckt sich die Wohnnutzung auch auf ehemalige, umgebaute Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Auf der Parzelle Nr. 633 („Ludwigstraße“ 12) befindet sich bereits in „2. Reihe“ ein 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossiges Wohngebäude. Das Anwesen „Ludwigstraße“ 14 weist eine klassische Hofreitenbebauung auf, d.h. der Hof wird von einem querstehenden Scheunenbau abgeschlossen.

Die Hofflächen sind in Gänze versiegelt bzw. gepflastert. Die rückwärtigen Bereiche der insgesamt sehr tiefen Grundstücke stellen sich als Nutz- oder Ziergärten dar, z.T. mit Extensivrasenflächen. Insgesamt weisen diese Gartenflächen einen relativ großen Gehölzbestand, überwiegend aus Obstbäumen bestehend, auf.

Auf dem Grundstück „Ludwigstraße“ 14 ist das Vorhandensein einer ehemaligen Güllegrube erwähnenswert, die nicht überbaut werden kann.

Das Gebiet ist topographisch eben.

Die am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende ehemalige Grabenparzelle ist vor Ort nicht mehr sichtbar.

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf.

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

## **5.0 Planungsanlass und -ziel**

Ausgelöst wurde die Bebauungsplanaufstellung durch den beabsichtigten Ausbau des bestehenden Scheunengebäudes auf dem Grundstück „Ludwigstraße“ 14 zu einem Wohngebäude mit vier Wohneinheiten.

Dazu ist es notwendig, die derzeit vorhandene Traufhöhe von ca. 4,50 m deutlich anzuheben. Im Rahmen einer Bauvoranfrage sah sich das Kreisbauamt außer Stande, auf der Grundlage des § 34 BauGB hierzu seine Zustimmung zu geben. Die Zulassung dieses Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits in den Jahren 1998 / 99 hat die Gemeinde Erzhausen eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die die innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale untersucht hat. Wie in vielen Nachbargemeinden auch, finden sich in Erzhausen Quartiere, die Grundstücke mit sehr großen Tiefen aufweisen und somit für eine Zweitbebauung in Frage kommen. So auch in dem vorliegenden Planbereich.

Der beabsichtigte Scheunenumbau wurde zum Anlass genommen, Gedanken zu entwickeln, wie auf dem ca. 110 m tiefen Grundstück eine zusätzliche Bebauung realisiert werden könnte. Sehr schnell wurde klar, dass diese Betrachtung sich nicht nur auf die Parzelle Nr. 634 beschränken sollte. Vielmehr sollten die Nachbargrundstücke, die wegen ähnlicher Verhältnisse ebenfalls für eine Zusatzbebauung geeignet sind, in ein Gesamtkonzept miteinbezogen werden. Zudem ist, wie zuvor erwähnt, auf dem Grundstück „Ludwigstraße“ 12 eine entsprechende Vorprägung bereits gegeben.

In der Folge wurden mehrere Baukonzepte mit unterschiedlichen Dichtegraden entwickelt. Diese wurden mit den Eigentümern diskutiert. Das Ergebnis dieser Erörterung findet in dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan seinen Niederschlag.

Die Planung sieht die Errichtung von sechs zusätzlichen Gebäuden (- 5 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus) vor.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksbreite der Parzellen „Ludwigstraße“ 10 und 12 ist eine optimale Hausbreite nur mit einer „halboffenen“ Bauweise zu realisieren. Insbesondere bei der Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze

bei der „Ludwigstraße“ 10 wird hier die Nachbarzustimmung erforderlich werden, da anderenfalls in die nachbarschaftlichen Belange eingegriffen wird.

Eine gewisse Problematik stellt die verkehrliche Erschließung dar, die immer über das Vordergrundstück geführt werden muss.

Ebenso muss die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nachgewiesen werden. Bei der Planung sind entsprechend große Flächen dafür vorzusehen, so dass – abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen – ein Bedarf von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erfüllt werden kann.

Auch sollen die Stellplätze so angeordnet werden, dass sie sich im Bereich zwischen der Vorderbebauung und der Zweitbebauung befinden. Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei den Gebäuden in „dritter Reihe“ soll wegen der Störung der Wohnruhe und der schwierigen verkehrstechnischen Umsetzung nicht vorgesehen werden.

Insgesamt wird die Erschließung über die Vordergrundstücke durch grundbuchliche Eintragungen von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten sicherzustellen sein.

## 6.0 Planungsinhalt

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“. Entsprechend dem Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung wird der Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO dabei eingeschränkt. So sind neben der Wohnnutzung bei der bestehenden straßenseitigen Bebauung noch Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei der geplanten rückwärtigen Bebauung sind nur noch Wohngebäude zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den bestehenden Gebäuden über die dargestellten Baufenster definiert. Für die geplante Neubebauung wird die zulässige Grundfläche für Einzelhäuser mit maximal 120 qm pro Gebäude festgelegt. Für das Doppelhaus auf der Parzelle Nr. 638 beträgt die Grundfläche maximal 85 qm pro Haushälfte. Daneben wird eine „erweiterte“ Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO für die Errichtung bzw. Anlage von Carports und Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sowie Nebenanlagen und Terrassen festgesetzt. Sie wird über eine GRZ bestimmt, die 0,7 beträgt. Dieser relativ hohe Wert berücksichtigt die Tatsache, dass die Zufahrten über die Vordergrundstücke geführt werden müssen und ihre endgültige Lage derzeit noch unbekannt ist. Diese „erweiterte“ GRZ ist jeweils auf das gesamte ungeteilte Grundstück bezogen. Dies hat seinen Grund zum einen darin, dass derzeit noch ungewiss ist, ob es in jedem Fall zu einer Realteilung kommen wird. Zum anderen weisen die Teilgrundstücke aufgrund der bereits vorhandenen Hofbefestigungen und der Konzentration der Stellplätze „in zweiter Reihe“ ganz unterschiedliche Grade der Flächenversiegelung auf. Ebenso sind bei der Berechnung die Parzellen Nr. 635/1 und 638 gemeinsam heranzuziehen.

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

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt bei den Neu- bzw. Umbauten in Abhängigkeit von dem Maß der beabsichtigten Wohnnutzung. So ist bei den Einfamilienhäusern auf den Parzellen Nr. 632 bis 634 eine Höhe von 5,50 m ausreichend, womit selbst bei hohem Kellerausbau eine 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Geschossigkeit erreicht werden kann. Bei dem Doppelhaus auf der Parzelle Nr. 638 ist für jeweils 1 WE

pro Haushälfte von 2 Vollgeschossen auszugehen. Schließlich macht der Ausbau der Scheune auf der Parzelle Nr. 534 mit 4 WE bei einer 3-Geschossigkeit eine Traufhöhe von 10,0 m erforderlich.

Da die Dachform und die Dachneigung bei den Neubauten definiert sind, kann auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet werden. Lediglich für den Scheunenumbau wird die Festlegung der Firsthöhe erforderlich, da hier lediglich ein flachgeneigtes Sheddach zur Ausführung kommen soll.

Wie bereits erwähnt, soll die Anzahl der Wohneinheiten, auch aufgrund der dafür notwendigen Stellplätze, begrenzt werden. Dies ist für die einzelnen Gebäude gesondert festgesetzt.

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

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die Regelungen über Art und Maß der Begrünung bzw. Bepflanzung der Grundstücksflächen beinhalten.

## **7.0 Technische Infrastruktur**

### **a) Verkehrliche Erschließung**

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

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die Vordergrundstücke. Dazu wird es erforderlich werden, entsprechende Überfahrtrechte grundbuchlich zu sichern. Alternativ kommt eine Parzellierung entsprechender Zufahrten in Frage.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken. Neben den teilweise bereits vorhandenen Garagen sind im Bebauungsplan Flächen für die Errichtung bzw. Anlage von (Gemeinschafts-) Carports oder Stellplätzen ausgewiesen. Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei den Gebäuden „in dritter Reihe“ ist aus Gründen der Wohnruhe und der schwierigen verkehrstechnischen Umsetzung nicht vorgesehen.

### **b) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes als gesichert angesehen werden. Durch die Bebauungsaufstellung und der damit verbundenen Schaffung von maximal 11 zusätzlichen Wohneinheiten ergeben sich keine relevanten Änderungen an der Gesamtsituation.

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

Auf den Grundstücken 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 geringe Zuwachs an Wohneinheiten ebenfalls keine relevante Änderung dar.

Indessen hatte sich gezeigt, dass der vorhandene Kanal in der „Ludwigstraße“ zu gering dimensioniert war, um weitere Abwässer aufzunehmen. Somit wurde hier eine Kanalneuverlegung erforderlich, bevor die Bauvorhaben realisiert werden können. Diese Kanalsanierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

#### **d) Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HEAG Südthessische Energie AG (HSE).

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HEAG Südthessischen Energie AG 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. Bereits jetzt ist im gesamten Planbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

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

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. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Stellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB 2001 durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

## **11.0 Grünordnerische Belange**

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

Die rückwärtigen Grundstücksflächen stellen sich als Haus- bzw. Nutzgärten mit einem reichen Bestand an Obstbäumen dar. Der Vegetationsbestand ist in einem gesonderten Plan dargestellt.

Durch die geplante rückwärtige Bebauung wird ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet. Dieser wird zum einen durch zusätzliche Flächenversiegelungen bzw. Befestigungen, zum anderen durch die Beseitigung von Gehölzbeständen hervorgerufen.

Wie der beiliegenden Bilanzierung zu entnehmen ist, ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 29.413 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen. Es wird deshalb erforderlich werden, Ersatzmaßnahmen in der Umgebung vorzunehmen.

Zu diesem Zweck wird in den Bebauungsplan ein zweiter Geltungsbereich für eine Maßnahmenfläche im Außenbereich aufgenommen. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche der Parzelle Flur 11, Nr. 69.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Erzhausen weist für dieses Grundstück eine Entwicklung der derzeitigen Ackerfläche zu extensivem Grünland aus. Dem ist im Bebauungsplan dahingehend gefolgt, dass die Umwandlung von Acker in eine Obstbaumwiese festgesetzt wurde. Bei einer Punktedifferenz „vorher / nachher“ von 18 BTWP ergibt sich eine Größe der Teilfläche von 1.635 qm.

## **12.0 Kosten**

Der Gemeinde sind Aufwendungen durch die Neuverlegung des Kanals in der „Ludwigstraße“ entstanden. Die Kosten von ca. 140.000,- € sind über die Verbandsumlage des Abwasserverbandes Langen / Egelsbach / Erzhausen finanziert worden.

Aufgestellt: Darmstadt, den 12.12.2005, Si/hh, BB1-E-51.doc