

▶ 27.08.2007

GEMEINDE ERZHAUSEN

Bebauungsplan
„3. Änd. Nördlich Hauptstraße II“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Dieter Hösel
Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25A Telefon 0 61 51-53 93 09-0
64293 Darmstadt Fax 0 61 51-53 93 09-28
info@planungsteam-hrs.de 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 Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098) m.W.v. 12.09.2006
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I., S. 132)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662)

zugrunde.

Da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach den vereinfachten Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt.

2.0 Übergeordnete Planungen

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

Der Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“ ist seit dem 28.09.2000 rechtsverbindlich.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Erzhausen Flur 1, Nr. 276/1 („Kirchweg“ 13).

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Neubaugebiet „Nördlich Hauptstraße II“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Erzhausen.

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand dieses Baugebietes, nördlich des „Kirchweges“. Er ist dreiseitig von Wohnbaugrundstücken umgeben. Nach Norden hin, durch einen Wirtschaftsweg getrennt, schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

5.0 Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Einziges Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist es, die Möglichkeit zu eröffnen, die Fläche für die Garage auf dem Grundstück „Kirchweg“ 13 nach Norden hin bis an die Grundstücksgrenze zu verschieben.

Somit kommt die Garagenfläche nunmehr an 2 Grundstücksgrenzen zu liegen.

Um damit nicht in Widerspruch zu den Vorschriften des § 6 der Hess. Bauordnung (HBO) zu geraten, wird für die Festsetzungen der Garagenfläche die Einführung von Baugrenzen und Baulinien erforderlich.

Alle sonstigen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Grünordnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanes „Nördlich Hauptstraße II“ gelten auch für den Bereich der vorliegenden 3. Änderung weiter.

6.0 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt – wie bisher auch - vom „Kirchweg“ aus.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen.

7.0 Technische Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die bisherige Ver- und Entsorgungssituation.

8.0 Umweltbericht

Da das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 BauGB erfolgt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

9.0 Grünordnung / Landschaftsplanung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine relevanten Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Situation.

Zwar wird durch die Verschiebung der Garage nach Norden der Anteil der Stellplatz- bzw. Zuwegefläche geringfügig erhöht. Dies ist aber angesichts der Grundstücksgröße und der zulässigen „Kappungsgrenze“ einer GRZ-Überschreitung bis 0,6 vernachlässigbar.

Auch wird durch die Verschiebung in den festgesetzten Bereich der Ortsrandeinguß eingegriffen. Dies ist aber an anderen Stellen im Baugebiet auch bereits der Fall. Als Kompensation wird festgelegt, dass geschlossene, nicht angebaute Garagenwände zu 100% zu begrünen sind.

Auch hierbei ist angesichts der Größe der Gesamtmaßnahme der geringfügige Eingriff in die festgesetzte Anpflanzfläche vernachlässigbar.

10.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.