

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN „GOETHESTRASSE 31/33“

DER GEMEINDE ERZHAUSEN

BEARBEITUNG:



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I., S. 132)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBL I. S.655).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen.

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

Die Bebauungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepaßt.

3.0 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Erzhausen innerhalb eines Gebietes, das begrenzt wird durch die „Goethestraße“ im Norden, die „Wilhelm-Leuschner-Straße“ im Osten, die freie Feldgemarkung im Süden und die Parzelle Flur 6, Nr. 171 (- potentielle Erschließungsfläche) im Westen.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet die Parzellen Flur 6, Nr. 399 und 400.

4.0 Beschreibung – Lage und Bestand

Der Planbereich liegt innerhalb eines Wohnbaugebietes, das im Rahmen eines Bau- und Siedlungsvorhabens der „Südostdeutschen Bau- und Siedlungsgesellschaft“ in den Jahren 1969 bis 1971 errichtet worden ist.

Das Viertel weist überwiegend Wohnnutzung auf und ist einheitlich mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut in offener Bauweise, mehrheitlich als Doppelhäuser.

Das Gelände ist topographisch eben.

5.0 Planungsanlaß

Die Bebauung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes „In den Weidäckern I“ von 1967. Dieser Bebauungsplan wurde 1977 vom Hessischen Verwaltungsgericht für nichtig erklärt.

Somit gilt für die Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich wieder § 34 BauGB.

Anlaß für die Bebauungsplanaufstellung ist ein mit Bescheid vom 25.11.1999 von Kreisbauamt Darmstadt-Dieburg abgelehnter Bauantrag auf Anbau / Aufstockung einer Doppelgarage.

Da das Vorhaben nunmehr wieder in einem „unbeplanten Innenbereich“ liegt, wurde erkannt, daß die bauliche Anlage sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt; überbaute Garagen zur Schaffung von Wohnraum sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Erzhausen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde war es, ein entsprechendes Baurecht für das gesamte, gleichgeartete Quartier zwischen der „Goethestraße“, der „Wilhelm-Leuschner-Straße“, der freien Feldgemarkung und der Parzelle Flur 6, Nr. 171 zu schaffen. Bei einer Anliegerbefragung im September 1999 stieß diese Absicht aber auf wenig Interesse; von insgesamt 15 Grundstückseigentümern wurde eine Garagenaufstockung nur in 2 Fällen gewünscht.

Daraus resultiert der nun vorliegende Plangeltungsbereich.

6.0 Planungsinhalt

Wie unter 5.0 beschrieben, dient die Bebauungsplanaufstellung dem Ziel, bei den vorhandenen Doppelgaragen die Möglichkeit der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum herbeizuführen. Eine derartige Lösung ist städtebaulich vertretbar und einer Erweiterung in die Fläche wegen der damit verbundenen Versiegelung vorzuziehen.

Im weiteren wird die vorhandene Bebauung festgeschrieben; lediglich für die Errichtung eines Verbindungsteils zu dem Hauptgebäude wird die überbaubare Fläche pro Grundstück um maximal 7 qm ausgeweitet.

Die differenzierte Festsetzung der Bauwerkshöhen für die einzelnen Gebäudeteile sichern ein angepaßtes Erscheinungsbild.

Ist im ehemaligen Bebauungsplan „In den Weidäckern I“ die Art der baulichen Nutzung noch als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, so wird der Planbereich nunmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft. Dabei wird eine Nutzungsstaffelung gemäß §§ 1 (4) bis (6) BauNVO vorgenommen.

Damit ist dem Verwaltungsgerichtshofurteil von 1977 Rechnung getragen worden, als eine Nutzungsbeschränkung auf die reine Wohnfunktion in diesem Gebiet als zu weitgehend anzusehen ist.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung durch eine Baugestaltungssatzung. Ebenfalls werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die eine weitgehende Regelung über Art und Maß der Begrünung bzw. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen beinhalten.

7.0 Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin von der „Goethestraße“ aus; ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Da keine Ausweitung des bestehenden Baurechts erfolgt, ergeben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung.

Auch hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf die Energieversorgung und die Abfallentsorgung.

8.0 Grünordnerische Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Ortslage.

Auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (-Bilanzierung) kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da für das Gebiet ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht; dieses wird auch nicht ausgeweitet.

Zudem ist zu erwarten, daß die hier erstmalig eingeführten grünordnerischen Festsetzungen zu einer Verbesserung der derzeitigen Gesamtsituation beitragen werden.

9.0 Planungstatistik

Plangeltungsbereich:	ca. 1310 qm
- Überbaubare Flächen	ca. 310 qm = GRZ 0,24
- Nicht überbaubare Flächen	ca. 1000 qm
- davon gem. § 19 (4) BauNVO nutzbar	ca. 155 qm = GRZ 0,35

10.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.