

BEBAUUNGSPLAN NR.28

IM BÖHLCHEN 20-22 FLURSTÜCK 547/5 UND 548/5 GEMEINDE EINHAUSEN

VORHABENTRÄGER:

MARIA GÄRTNER  
BISCHOF – DIETERSTR. 17  
64683 EINHAUSEN

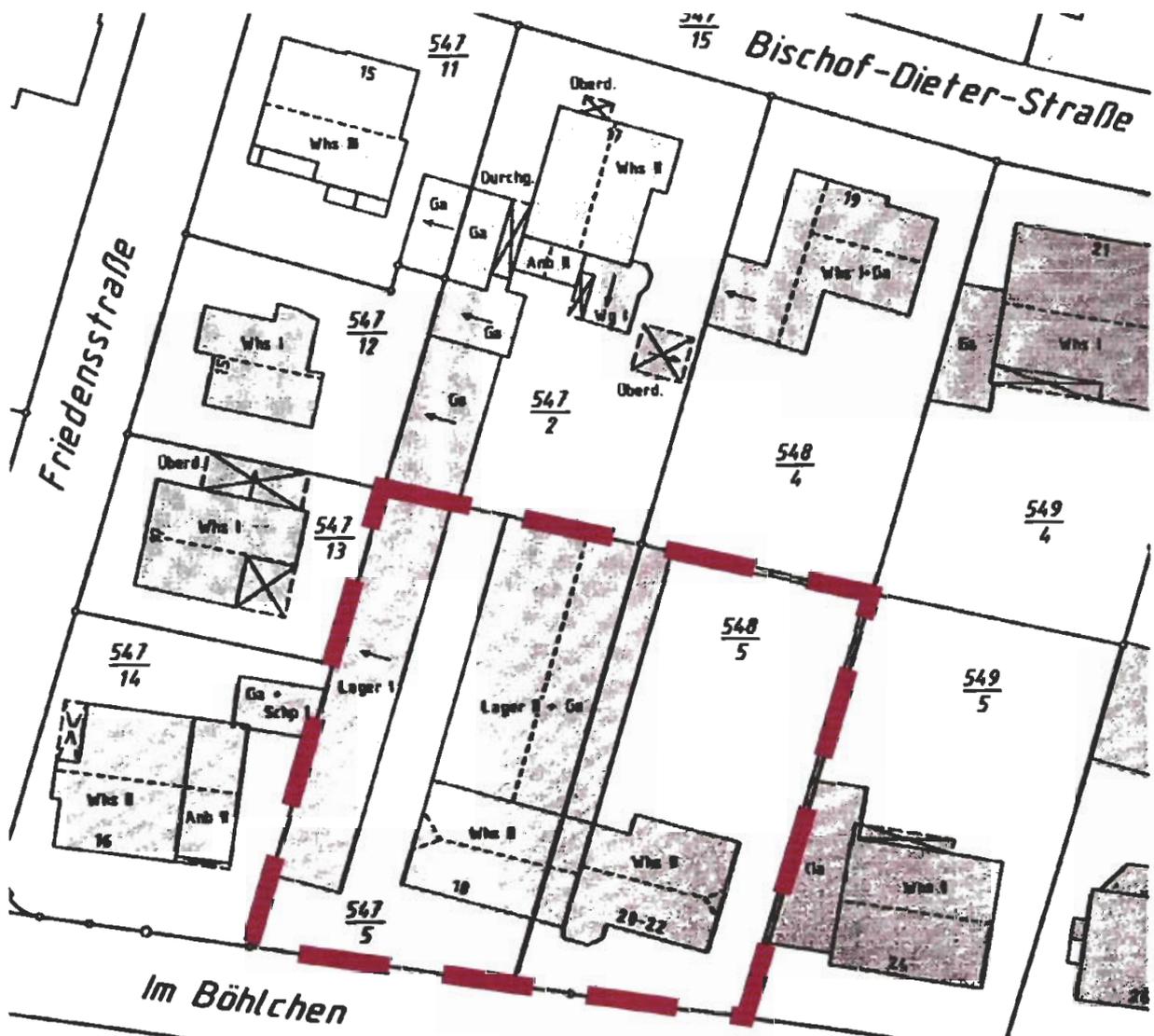
VERFASSER DES VORHABEN:

PLANUNGSGRUPPE – DXF  
BESSUNGERSTR. 12  
64285 DARMSTADT

PROJEKTBEGLEITUNG:

BAUAMT GEMEINDE EINHAUSEN

TEXTLICHE ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28



## A KONZEPT / BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.28

### 1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES NR.28

Aus der Entwicklung rund um das Planungsgebiet Im Böhlchen 20-22 geht hervor das sich der Charakter des Wohngebietes in ein familienfreundliches und erholsames Wohngebiet in landschaftlich reizvoller Lage gewandelt hat.

Die bestehende Nutzung des Grundstückes 548/5 und 547/5 als Bauhof trägt dieser Wandelung nicht bei .

Erhöhte Lärm . - Staub . - und Verkehrsbelastung beeinträchtigen das Leben der anliegenden Nachbarschaft.

Die Bauherrin Maria Gärtner würde im Zuge einer Umnutzung des Bauhofes in eine Wohnanlage den bestehenden Gewerbehof in das neue „Gewerbegebiet Nord Einhausen „ umsiedeln.

Maßgeblich ist dabei die Umnutzung der bestehenden Lagerhalle .

Die Tragstruktur der Lagerhalle dient dabei weiterhin als statische Konstruktion der projektierten Wohnanlage und soll deshalb erhalten werden.

Diese Planung würde auch erhebliche Baukosten einsparen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll der Fam. Gärtner als Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches dienen.

### 2. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES

#### (1) Lage , Abgrenzung und Größe

Das Gelände umfasst das Flurstück 547/5 und 548/5 .

Der Bebauungsplan wird umgrenzt vom Flurstück 547/2 ( Maria Gärtner ), 549/5 ,547/14 , 547/13 und der Straßenbegrenzungslinie Im Böhlchen 20-22.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1422 m<sup>2</sup>

#### (2) Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das Gebiet liegt in der Nähe des Lorscheider und Riedrodener Waldes in einem organisch entstandenen Wohngebiet. Die Grundstücksfläche wird als Planeben eingestuft.

#### (3) Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird überwiegend als Bauhof genutzt. Im Südlichen Bereich des Plangebietes steht ein Mehrfamilienhaus .

#### (4) Baugrund , Altlasten

Durch die Nutzung der Bodenfläche als Lagerfläche wurden weite Teile der Grundstücksfläche versiegelt. Nach jetzigem Erkenntnistand sind keine Altablagerungen im Planungsgebiet vorhanden .

### **(5) Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale und Denkmale bekannt. Die Vorgehensweise bei Bodendenkmalverdachtsflächen ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ geregelt.

## **3. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **(1) Raumordnung ,Landes- und Regionalplanung**

Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

### **(2) Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vom März 2002 entwickelt , in dem das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist.

## **B STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **4. FORMALES KONZEPT**

Bei der geplanten Wohnanlage in Einhausen handelt es sich um eine Umnutzung des bestehenden Betriebsgebäudes in eine Wohnanlage mit drei Wohneinheiten. Das Wohngebäude hat zwei Vollgeschosse und ein zurückgezogenes Staffelgeschoss (75 % des darunter liegenden Geschosses) .  
Durch den Rückbau der Lagerhalle an der Nord bzw. Südseite verringert sich das Bauvolumen und somit auch die GRZ.  
Das bestehende Stahlbetonskelett bleibt in diesem Bereich stehen , die Decken und Wandausfachung wird entfernt.

### **5. NACHHALTIGKEIT**

Der Bebauungsplan erhält über die Festsetzungen aus klassischen städtebaulichen Gründen hinaus eine besondere Bedeutung in Bezug auf die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß §§ 1(5) und 1 a BauGB.

(1) Es entsteht im östlichen Bereich eine neue Gartenfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Der Bauhof wird in diesem Bereich entsiegelt und mit Mutterboden aufgewertet. Diese Renaturierungsmaßnahme fällt ins Förderprogramm „ Grün in der Stadt“ des Landes Hessen.

(2) Durch die neue kompakte Bauweise und der Minimierung der Gebäudehülle entstehen Energiesparhäuser die den Verbrauch von Ressourcen stark einschränken.



## 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§ 22 und 23)



Baulinie (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§ 22 und 23)



Baugrenze (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§ 22 und 23)



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen des alten Bestandes (BauGB § 172 Abs. 1)

## 2. Verkehrsflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11)



Straßenbegrenzungslinie (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11)

### 2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)



private Fläche für Zufahrt



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß an andere (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.4, 11)

z. B. Einfahrt



z. B. Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 3. Grünflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11)



Grünflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.15)

## 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)



Bäume anpflanzen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)



Sträucher anpflanzen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)



Sonstige Bepflanzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)

## 5. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
zuletzt geändert durch G v. 15. Dezember 2001, BGBl. I S. 3762
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. S. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 170),
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 GVBl. I S. 145 geändert am 18. Dezember
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3178)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.19976 (BGBl. I S. 3574) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)