

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES „IM GEIßENRAIN“ (NR. 6) DER
GEMEINDE EINHAUSEN**

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I., S. 2191),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 123)
- und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., I.S.466)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BAGBl. I, S. 889).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 (2) BauGB berücksichtigt.

3.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bplanes „Im Geißenrain“ einschließlich seiner 1. Änderung wird begrenzt durch den Weg 495 im Norden, den Weg 494/4 sowie die westlichen Grenzen der Parzellen 676, 602 bis 610/1 und 606/6 im Osten, durch die südlichen Grenzen der Parzellen 524 bis 527 (Odenwaldstraße 5 bis 11) im Süden und die nordöstlichen Grenzen der Parzellen 259/3, 260/1 bis 270/3 sowie 538 (Odenwaldstraße 2, Jägersburger Straße 5 bis 23), jeweils in der Flur 1 der Gemarkung Groß-Hausen liegend.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt die Parzelle 570 der Flur 1, Gemarkung Groß-Hausen.

3.1 Beschreibung- Lage und Bestand

Das Wohngebiet bzw. das umzuplanende Grundstück liegen im Nordwesten Einhausens nordöstlich der Jägersburger Straße (siehe auch Anlage

„Ausschnitt FNP“ der Gemeinde Einhausen). Das in Rede stehende Grundstück befindet sich in der Taunusstraße (Nr. 4).

Die Parzelle 570, ehemals Kinderspielplatz, stellt sich als eine gegenüber den Nachbargrundstücken und der Taunusstraße abgesenkte Rasenfläche dar, die von einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Büschen in Heckenform umgeben ist.

Der Grundstückszugang erfolgt über eine rampenartig ausgebildete Rasengittersteinfläche. Diese „Rampe“ wird von zwei Birken und einer Rot-Buche flankiert. Der Höhenunterschied zwischen Straße und Rasenfläche beträgt ca. 1,00 bis 1,50 m.

Die angrenzenden bebauten Grundstücke weisen im Bauwuch jeweils eine Garage auf.

3.2 Anlaß und Zielsetzung der Planung

Aufgrund der veränderten Alterstruktur im Wohngebiet wird der Spielplatz auch von direkten Anliegern kaum noch genutzt. In fußläufiger Entfernung befindet sich im Heinrich-von-Brentano-Weg ein größerer, in der Lage ansprechenderer Spielplatz, der 1995 mit zusätzlicher Geräteausstattung weiter aufgewertet wird.“

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, den auf dem Grundstück seither vorhandenen Spielplatz zu entfernen und das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, wie es bereits im Bebauungsplan von 1964 vorgesehen war.

4.0 Grundzüge der Planung

4.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Inhalte der 2. Änderung des rechtskräftigen Bplanes haben keine Auswirkungen auf die Erschließung bzw. die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser sowie auf die Abwasser- und Abfallentsorgung.

4.2 Nutzung und Bebauung

Dem Bplan von 1967 bzw. der 1. Änderung zum Bplan von 1974 folgend ist die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Alle anderen Nutzungen, die gemäß §4 BauNVO normalerweise oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Die Gesamtstruktur, das Nutzungsgefüge der Siedlungsfläche, wird davon nicht tangiert.

Die Bebauung und ihre Anordnung wird über Baugrenzen definiert; de facto handelt es sich um offene Bauweise mit der Maßgabe, im nördlichen Bauwuch eine Garage oder einem Carport vorsehen zu können.

Da das Gelände tiefer liegt als die jeweilige Nachbarparzelle und der Grundstückszuschnitt im Bereich der Taunusstraße schmaler ist als im hinteren Grundstücksteil, ist zum einen auf die Angabe der Geschößzahl zugunsten einer maximal zulässigen Außenwandhöhe (5,0 m) verzichtet und zum anderen die Bauwerksflucht gegenüber der Nachbarbebauung zurückgesetzt worden.

Aufgrund der besonderen Grundstückssituation ist die Ausnutzung der im alten Bplan (einschl. seiner 1. Änderung) für zweigeschossige Gebäude vorgesehen angepaßt worden: GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7.

Die Baugestaltungsfestsetzungen sind aus den bisherigen Bplänen entwickelt und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht worden.

Die von der Gemeinde 1993 beschlossenen Änderungen der Gestaltungssatzung zum in Rede stehenden Bplan der 2. Änderung sind Bestandteil der Baugestaltungsfestsetzungen.

4.3 Grünordnerische Belange

Aus der Eingriffs- Ausgleichsplanung-/ bilanzierung geht hervor, daß der Eingriff auf der Basis der Planung durch Maßnahmen und Festsetzungen im Bplan-Geltungsbereich, also hier auf dem Grundstück selbst, ausgeglichen werden kann.

Die vorhandenen Grünstrukturen, Laubbäume im Vorgartenbereich (an der Taunusstraße) sowie die Strauchhecken, werden weitgehend erhalten.

Die Planung sieht Hausgartenflächen vor, begrünte Hausfassaden, eine Dachbegrünung von Garage/Carport sowie Rasenpflaster für Zufahrt und Garagenvorbereich.

Darüber hinaus soll die Heckenstruktur mit 2 Laubbäumen im hinteren Grundstücksteil überstellt werden.

Weitere dezidierte grünordnerische Festsetzungen sollen eine ökologisch gesicherte und landschaftsplanerisch harmonische Einbindung des Grundstücks und seiner Bebauung in die Umgebung, in die schon länger bestehende Siedlungsstruktur gewährleisten.

5.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich = Bruttofläche	:	450 qm
Bauflächen	:	132 qm
Hof- und Zufahrtsflächen	:	60 qm
Grünflächen	:	258 qm

6.0 Kosten

Außer Planungskosten entstehen der Gemeinde Einhausen keine Aufwendungen.

7.0 Stattgeben Anregungen und Bedenken, Aufnahme von Hinweisen

- D) Der Hinweis bezüglich Verwertung von Niederschlagswasser wird als Festsetzung in den Bplan übernommen.

Die Festsetzung lautet:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 (3) HWG auf dem Grundstück zu verwerten, in Zisternen zu sammeln und in Form der Gartenbewässerung als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist bei Eignung des Untergrundes gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu versickern; ist eine ordnungsgemäße Versickerung nicht gewährleistet, muß ein entsprechender Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.

- F) Hinweis bezüglich Grundwasserständen:
Die bisher gemessenen Höchstgrundwasserstände im Bereich Einhausen liegen zw. 1,50 m und 1,90 m unter Flur. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten. Die derzeitigen Stände liegen im betroffenen Bereich zwischen 3,87 m und 4,89 m unter Gelände.
- H) Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe:
Der Bau und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist gemäß § 31 HWG vor Baubeginn anzuzeigen.

7.2 Kreisausschuß Kreis Bergstraße

- C) Unter Punkt 5.0 der textlichen Festsetzungen wird der Passus „gemäß § 6 (6) HBO“ gestrichen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 31. Oktober 1995 Ri/OI, EH2

Ergänzt: Darmstadt, den 05. März 1996, Ri/OI, EH2

Gemeindeverwaltung
Marktplatz 5
64683 Einhausen



Bürgermeister



PLANUNGSTEAM
DIPL.-ING. DIETER HÜSEL
DIPL.-ING. KAI RICHTER
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT
TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70
TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21