

Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr.19 - 2.Änderung mit Grünordnungsplan

Begündung gemäß § 9 (8) BauGB

Aufgestellt durch:

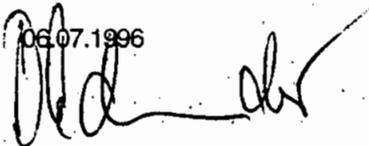
SWAP architekten
Dipl.-Ing. Dieter Schneider

Grünordnungsplan
Dipl.-Ing. Ulla Schuch

Schleiermacherstr. 23
64283 Darmstadt

TEL.: 0 61 51 / 29 20 00
FAX.: 0 61 51 / 29 20 11

06.07.1996



INHALT

TEIL A	<u>BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</u>	SEITE
1.0	Aufgabe und Anlaß	02
2.0	Geltungsbereich	02
3.0	Rechtsgrundlagen	02
4.0	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	03
5.0	Kosten für die Gemeinde	03
TEIL B	<u>GRÜNORDNUNGSPLAN</u>	
1.0	Einleitung	03
2.0	Bestandserfassung und Bewertung	03
3.0	Planung	04
4.0	Ergebnis	07
5.0	Anhang	08

A Bebauungsplan Nr.19 - 2.Änderung

1.0 Aufgabe und Anlaß

Für die Gemeinde Einhausen besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Neben der Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten am Ortsrand, hat die Gemeinde die Möglichkeit durch eine sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung diesen Bedarf zu decken. Mit der Änderung des Bebauungsplan Nr.19 soll ein zusätzliches Wohnbaugrundstück ausgewiesen werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgte daher auf Grundlage des Wohnungsbau Erleichterungsgesetz / Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. (WoBauErlG/BauGB-MaßnahmenG)

2.0 Geltungsbereich

Abgrenzung

Das Plangebiet liegt auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Hagenstraße 1 (Flurstück-Nr. 1417/ Flur 1) in der Gemarkung Klein-Hausen. Auf dem Grundstück befindet sich der öffentliche Kindergarten der Gemeinde Einhausen.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 19 m (Nord -Süd-Richtung) und erstreckt sich über die gesamte Breite des o.g. Grundstücks.

-Die Ostgrenze des Plangebietes verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze des örtlichen Feuerwehrgerätehauses (Flurstücks-Nr. 1318).

-Die Nordgrenze wird gebildet von den südlichen Grundstücksgrenzen des vorhandenen Kinderspielplatzes Heinrich-Frey-Str. (Parzelle 1320) sowie der bestehenden Wohnbebauung (Parzelle 1321).

-Die Westgrenze wird gebildet von der Ostseite der Hagenstraße - im Bereich der Wendeanlage.

-Die Südseite bildet der o.g. Kindergarten.

Beschreibung

Das Plangebiet ist nicht bebaut, eben und liegt bei ca. 92,00 m ü.N.N., d.h. ca 1,10m unter Ok Straße. Die Fläche ist beinahe ohne Vegetation und dient eher einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Wendehammer Hagenstraße und dem nördlich angrenzenden Kinderspielplatz. Eine ausführliche Beschreibung der Nutzungs- und Oberflächenstruktur ist in Teil B/ Grünordnungsplan dargestellt.

3.0 Rechtsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der bestehende rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht den ganzen Bereich des Bebauungsplanes-Nr. 19 als Wohnbaufläche (W) vor.

Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.(Bebauungsplan-Nr.19 Satzungsbeschluß am 23.07.1990) mit der Festsetzung öffentliche Grünfläche.

4.0 Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit in keiner Weise genutzt. Nach der fast vollständigen Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19, insbesondere der Westseite der Hagenstraße (Bauquartier 4) erscheint eine ergänzende und abschließende Bebauung des Plangebiets als sinnvoll. Entsprechend dem Anlaß der Bebauungsplanänderung wird das Bauland als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Der Zielvorstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 eine fußläufige Verbindung zwischen Hagenstraße und dem nördlich gelegenen Kinderspielplatz zu ermöglichen wird dadurch Rechnung getragen, daß entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Fußweg ausgewiesen wird.

Die Bebauungsplanänderung übernimmt die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.19, insbesondere die Festsetzungen für das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Bauquartier 4 (Westseite -Hagenstr.)

Damit soll eine gute städtebauliche Einbindung des geplanten Wohnhauses in die Umgebung gewährleistet werden.

5.0 Kosten für die Gemeinde

Für Bauleitplanung und Umlegung entstehen der Gemeinde Kosten in Höhe von DM.

Teil B

Grünordnungsplan

Erläuterungsbericht vom 08. Juli 1996



ULLA SCHUCH
Dipl. Ing. für Garten-
und Landschaftsplanung

Dipl. Ing. Ulla Schuch, Landschaftsplanung
Kiesbergstraße 56, 64285 Darmstadt, Telefon 06151-661394, Telefax 661835

Gliederung

	Seite
1. Einleitung	
1.1 Anlaß und Aufgabenstellung	03
2. Bestandserfassung und Bewertung	03
3. Planung	
3.1 Erfassung und Bewertung des Eingriffs	04
3.2 Gestaltungskonzept	04
3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	04
3.4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	05
4. Ergebnis	
4.1 Bilanz	07
4.2 Zusammenfassung und landschaftsplanerische Stellungnahme	07
5. Anhang	
5.1 Quellen	08
5.3 Massenermittlung und Kostenschätzung	08

1. Einleitung

1.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Anlaß des Grünordnungsplanes ist die Änderung des Bebauungsplanes auf Parzelle 1417 wie im Teil A beschrieben.

Dabei wird angestrebt den Eingriff zu minimieren und vor Ort auszugleichen.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt gemäß den Hessischen Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG) vom Mai 1992, überarbeitete Version vom 1. April 1993.

Der Bilanzierungsbereich umfaßt die Gesamtfläche von 795 qm.

2. Bestandserfassung und Bewertung

Das zu bilanzierende Grundstück ist zur Zeit noch ein Teil der Parzelle 1417, auf welcher der Kindergarten gebaut wurde. Das Grundstück ist im gültigen B-Plan (Nr. 19 verabschiedet am 23.7.1990) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, jedoch nicht entsprechend gestaltet/bepflanzt. Zuvor war die Fläche Teil des großflächigen Ackerlandes.

Für die ausführliche Bestandsbeschreibung und -bewertung wird auf den gültigen B-Plan verwiesen. Im folgenden nur die für diesen Eingriff erforderlichen Daten:

Das Grundstück ist eben und liegt bei rund 92 mü.NN. Die Grundwasserstände schwanken stark und können zeitweise bis an die Geländeoberkante treten. Der Boden ist wie im gesamten Umfeld stark sandig mit geringen Nährstoffgehalten und relativ hohen Wasserdurchlässigkeiten. Schutzgebiete, Naturdenkmäler i.S.v. Einzelobjekten oder andere Schutzstatus sind nicht ausgewiesen.

Eine Ortsbegehung am 29. Februar 1996 ergab folgendes Erscheinungsbild:

Das Grundstück wurde mit einem Zaun zum Kindergarten hin abgegrenzt, und wird als Crossradfläche, Bolzplatz etc. genutzt. Unmittelbar nörd- und östlich angrenzend ist Wohnbebauung; südlich angrenzend ist der o.g. Kindergarten. Westlich grenzt das Grundstück an den Wendehammer der Hagenstraße; welche die sich im Westen anschließende neue Wohnbebauung erschließt. Ein Fußweg verbindet diesen Wendehammer mit dem älteren Wohngebiet. Nordwestlich im Eckbereich angrenzend liegt ein kleiner Kinderspielplatz, der zur Zeit auch über das brachliegende Grundstück begehbar ist.

Die Fläche ist beinahe ohne jede Vegetation; der Deckungsgrad ist max. 30%. Der sandige Boden liegt großflächig offen. Vereinzelt wurden Kiese und Sande abgeladen. Gehölze und Sträucher sind nicht auf dem Grundstück vorhanden. Aufgrund der starken Nutzung finden sich nur Pionierpflanzen im 2. - max. 3. Lebensjahr.

Der Erhalt des jetzigen Zustandes - so wie er *praktisch vorliegt* - ist aus Sicht des Naturschutzes und des Landschaftsbildes nicht erstrebenswert. Für die Bewertung muß jedoch von dem *rechtlichen Tatbestand* ausgegangen werden, nämlich der, daß hier eine öffentliche Grünfläche vorliegt. Dies kann den Umständen entsprechend nur über die Bilanzierung gemäß den geltenden Hess. Richtlinien erfolgen; die Bewertung einzelner Landschaftsfaktoren des Bestandes verbietet sich von selbst.

3. Planung

3.1 Erfassung und Bewertung des Eingriffs

Der vorliegende Entwurf sieht den Bau eines Einzelwohnhauses vor, sowie die Anlage eines öffentlichen Fußweges entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Erschließung des Kinderspielplatzes. Dies beinhaltet folgende Eingriffe in Natur- und Landschaft:

- **Überbauung von max. 184 qm** (Einzelwohnhaus, GRZ 0,3)
- **zusätzliche Teilversiegelung von 188 qm** (wasserdurchlässige Flächen) (davon 102 qm auf öffentlicher Fläche und 86 qm im privaten Garten)

Dafür ist erforderlich die Rodung / der Umbruch / die Veränderung von:

- **730 qm Grünfläche** (so im B-Plan ausgewiesen, de facto Brachland/Ackerland)

Der Bedarf einer Bebauung ist im Teil A dargestellt und nachgewiesen worden. Die Anlage des Fußweges zum Kinderspielplatz ist sinnvoll, damit auch das neuere Wohnbaugebiet sowie der Kindergarten direkt an diesen Spielplatz angebunden sind. Ansonsten wäre ein Umweg über die ältere Wohnbebauung von rund 450 m erforderlich.

Für die Bewertung des Eingriffs muß davon ausgegangen werden, daß hier eine öffentliche Grünfläche vorliegt, die bebaut und in einen privaten Hausgarten umgewandelt wird. Praktisch wird durch den Eingriff jedoch eine Ackerfläche bebaut und in einen privaten Hausgarten umgewandelt. Auf eine Bewertung der tatsächlichen Eingriffe in den Naturhaushalt soll daher an dieser Stelle verzichtet werden.

3.2 Gestaltungskonzept

Die Gestaltung der Grünflächen hat neben dem Ausgleich des Eingriffs folgende Ziele:

- **Anbindung des Kinderspielplatzes** an die Hagenstraße und damit an die neuere Bebauung und den dort liegenden Kindergarten.
- Einhaltung **aktueller Umweltstandards** für Wohnbebauung wie Regenwassersammlung etc.

3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs, und sind sowohl im Plan als auch in den textlichen Festsetzungen bindend festgelegt:

- Jeglicher anfallende **Aushub** (Gebäude, Versickerungsmulden etc.) soll innerhalb des Geltungsbereiches endgelagert werden.

- Alle **Parkierungsflächen, Gehwege und Mischverkehrsflächen im privaten und öffentlichen Bereich** sollen wasserdurchlässig als Schotterrasen, als Rasenfugenpflaster, als weitfugiges Pflaster in wasserdurchlässigem Untergrund, als wassergebundene Decke oder anderen ähnlich versickerungsfähigen Befestigungsarten mit einem Versickerungsgrad von mindestens 30 % ausgeführt werden. Die Versiegelung wird damit auf ein Minimum beschränkt; das auftreffende Regenwasser an Ort und Stelle dem natürlichen Kreislauf zugeführt.
- Das **Niederschlagswasser aller Dachflächen** soll für eine Weitemutzung z.B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung in Regenwasserrückhaltebehältern gesammelt werden oder alternativ direkt vor Ort versickert werden. Die Reduzierung des Trinkwasserbedarfs, bzw. der Verlust der Niederschläge für die Grundwasseranreicherung wird damit minimiert. Um die Grundwasserreinheit zu gewährleisten, wird die Versickerung in Sickerschächten jedoch ausgeschlossen und eine maximale Tiefe der Versickerungsmulden von 0,5 m vorgegeben. Auch der Überlauf der Sammelbehälter soll versickert werden.
- Für alle Pflanzungen ist die Verwendung von **Herbiziden und Pestiziden** untersagt.

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die folgenden Maßnahmen sollen den o.g. Eingriff ausgleichen. Der Ausgleich bzw. der Ersatz ist vollständig innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 19 geplant.

- Für die **private Grünfläche** werden die folgenden heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher festgesetzt. Gemäß der Kennzeichnung haben diese Arten besondere Qualitäten als Bienennährgehölz BNG, Falternährgehölz FNG und/oder Vogelschutzgehölz VSG:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn) BNG/VSG
 - Acer platanoides (Spitzahorn) BNG/VSG
 - Berberis vulgaris (Sauerdorn) BNG
 - Betula pendula (Sandbirke) BNG/FNG
 - Carpinus betulus (Hainbuche) BNG/VSG
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) BNG/FNG
 - Corylus avellana (Hasel) BNG/FNG
 - Crataegus spec. (Weißdorn) BNG/FNG/VSG
 - Daphne mezereum (Seidelbast) BNG/
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) BNG/VSG
 - Fraxinus excelsior (Esche) BNG/FNG
 - Pinus sylvestris (Waldkiefer) BNG
 - Populus tremula (Zitter-Pappel) BNG/FNG
 - Prunus padus (Vogelkirsche) BNG/FNG/VSG
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche) BNG/FNG/VSG
 - Quercus robur (Stieleiche) BNG/FNG/VSG
 - Rubus idaeus (Himbeere) BNG/FNG/VSG
 - Sorbus aucuparia „Moravica“ (Mährische Vogelbeere) BNG/VSG
 - Tilia cordata (Winterlinde) BNG/VSG

Auch die folgenden fruchtbaren Bäume und Sträucher sind zulässig:

- Castanea sativa (Eßkastanie)
- Juglans regia (Walnuß) BNG
- Prunus cerasifera (Kirschpflaume) BNG
- Prunus domestica (Zwetschge) BNG
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) BNG
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) BNG
- Ribes uva-crispa (Stachelbeeren) BNG
- Rubus fruticosus (Wildbrombeere) BNG
- Rubus idaeus (Himbeere) BNG

Sorbus domestica (Speierling) BNG/VSG

Die Pflanzung von Koniferen (außer Pinus sylvestris) ist nicht zulässig.

Für die Obstbäume sollen ortstypische, möglichst kleinkronige Sorten gewählt werden. Dabei sollen insbesondere die von dem Hessischen Landesamt für Regionalentwicklung empfohlenen Obstsorten verwendet werden (vgl. „Empfehlungen für resistente, tolerante und robuste Obstsorten in Hessen“).

An der Nord/Nord-Ostfassade soll mittels Fassadenbegrünung ein Wärme- und Schallpuffer entstehen. Fassadenbegrünung ist auch für die Garage, Carports und Müllbehälter sowie für alle ungegliederten Wandflächen (bis 30 qm) vorgesehen. Als Rankpflanzen werden vorgeschlagen:

Clematis spec. (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera spec. (Geißblatt)
Parthenocissus spec. (Wilder Wein)

Auch die Anlage von Spalierobst, besonders ortstypische Sorten, wird empfohlen.

Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken sowie zu den untergeordneten Straßen sollen in licht- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o.ä.) oder als lebende Hecken ausgeführt werden. Letztere Ausführung wird empfohlen; zulässig sind alle o.g. Arten.

Dem Bauantrag muß ein verbindlicher Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beigelegt werden incl. Pflanzlisten, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. (Nur so wird der Hausgarten als sturkturreich mit einer Bewertung von 20 Punkten pro qm anerkannt.)

Dabei müssen folgende Auflagen erfüllt werden: max. 20 % der Freifläche dürfen für Stellflächen, Carports, Zuwege und Terrassen gestaltet werden. Diese dürfen nur in wasserdurchlässiger Form versiegelt werden, vgl. oben. Auf den verbleibenden unversiegelten Freiflächen dürfen maximal 30% für intensiv genutzte Flächen, wie z.B. Sitzbereiche, Rasenflächen, Nutzgärten etc. gestaltet werden. Die ökologisch wertvollen Restflächen von 255 qm sollen z.B. die folgenden Strukturen beinhalten: freiwachsende Hecken, Baumpflanzungen, Kräuterwiesen, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern, Versickerungsmulden etc.

Grundstück, gesamt	612 qm
- davon bebaut	183 qm
- verbleiben an Freifläche	429 qm
Freifläche gesamt	429 qm
- davon teilversiegelt für Stellflächen, Carports, Zuwege, Terrassen max. 20%	86 qm
- verbleiben als unversiegelte Freifläche	343 qm
unversiegelte Freifläche, gesamt	343 qm
- davon für intensive Nutzung wie Sitzbereiche, Rasen, Nutzgarten max. 30 %	103 qm
- verbleiben an ökologisch wertvollen Flächen	240 qm

- Im Bereich des Fußweges sollen wie im Plan dargestellt zwei Einzelbäume der Art Juglans regia (Walnuß) gepflanzt werden. Pflanzqualität: 3 x verpfl., mit Drahtballierung, Durchmesser 5-5,5 cm, Stammumfang 16-18 cm. Die heimische Nußbaum ist seit alter Zeit in Kultur und wird auch durch seine Früchte dazu beitragen, dem Wohnort Identität und Dorfcharakter zu verleihen. Für die Pflanzung sollen **15 qm der bestehenden Pflasterfläche (wasserdurchlässig) entsiegelt** werden. Die Pflanzbeete sollen flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern unterpflanzt werden:

4. Ergebnis

4.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Flächen gemäß Plan - Flächen gemäß E/A-Bilanz mit Angabe der Biotoptypen- nummer und Punktzahl pro qm	Bestand		Planung	
	Fläche in qm	Wert- punkte	Fläche in qm	Wert- punkte
<u>Private Grünfläche</u>				
- Ziergarten arm; 11.223 *	20	0	343	6.860
<u>Öffentliche Grünfläche</u>				
- Grünanlage; 11.221	14	729	30	420
<u>Verkehr</u>				
- teilversiegelt; 10.530	6	66	239	1.434
<u>Bauliche Nutzung</u>				
- bebaut; 10.710 mit Regensammlung**	3	0	183	549
<u>Einzelbäume</u>				
- Einzelbaum, heimisch, 04.110	31	0	42	1.302
Summen	795	10.602	795	10.665

Punktedifferenz

-37

* Voraussetzung für die Anerkennung eines solchen Hausgartens ist die Vorlage eines detaillierten Bepflanzungsplanes incl. Pflanzlisten.

** ohne Aufwertung für Regenwassersammlung auf den Dachflächen, da struktureicher Hausgarten, neu

4.2 Stellungnahme des Verfassers

Die Bilanz ist nahezu ausgeglichen bzw. im Rahmen der zulässigen 1% Abweichung. Wäre in der Bilanz der tatsächliche vorliegende Zustand der Fläche berücksichtigt worden, wäre das Ergebnis ähnlich (sandiger Ackerboden 13 Punkte/qm). Dem Eingriff kann demnach aus landesplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Die Ausweisung von isolierten Grünflächen in einer Größenordnung von 600 qm im dörflichen Siedlungsbereich ist aus landschaftsplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da hier weder die Natur, noch die Anwohner Nutzen tragen. Da im B-Plan die Durchgrünung des Wohngebietes ausreichend festgeschrieben ist, und bereits mit schönen Beispielen von den Anwohnern in die Tat umgesetzt wurde, fallen auch die potentiellen kleinklimatischen Verbesserungen der ausgewiesenen Grünfläche nicht ins Gewicht. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist der Eingriff vertretbar.

Darmstadt, den 08. Juli 1996


Dipl. Ing. Ulla Schuch

5. Anhang

5.1 Quellen

- Bestandsaufnahme: Aufnahmezeitpunkt: 29.02.1996, Dieter Schneider, Architekturbüro SWAP und Ulla Schuch, Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Maßstab 1:5.000, 1:10.000 vom Februar 1991
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 1990
- Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22. Januar 1990, geändert durch Gesetz vom 26. Januar 1990.
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993.
- Planzeichenverordnung 1990 vom Dezember 1990
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977, in Verbindung mit der HBO in der Fassung vom 20. Dezember 1993
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23. September 1986, geändert durch Gesetz vom 26. August 1992