

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR 6. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „NR. 11, DIE ALTE HECKENTEILUNG, IM
KAHLBÜHL, IM KNIPPEL, DIE FÜNFZEHN MORGEN, DIE
SCHAFLÖSER BEIM KLEINEN WEHR“ DER GEMEINDE
EINHAUSEN**



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 Bplan 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 23.01.1990 (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).

1.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen als Siedlungsfläche - Bestand ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist das Plangebiet als Fläche für Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu gefasst. Für den Geltungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung enthält der Flächennutzungsplan-Entwurf die Darstellung Mischgebiet (M) - bestehend.

Die Bebauungsplanänderung steht im Einklang mit der in Aufstellung befindlichen Neufassung des FNP und erfüllt damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2, 1. Satz, BauGB.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück 451/4 der Fl. 1, Gemarkung Groß-Gerau, Bensheimer Straße 13.

2.0 Ausgangssituation/ Planungsanlaß

Der bestehende Bplan Nr. 11, „Die Alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die Fünfzehn Morgen, Die Schaflöser Beim Kleinen Wehr“ der Gemeinde Einhausen ist seit 1990 rechtsverbindlich. Bisher sind 5 Bplan-Änderungen aus unterschiedlichem Anlaß vorgenommen worden.

Die jetzige 6. Änderung zum Bplan beinhaltet die Parzelle 451/4 zwischen Weschnitz und Bensheimer Straße und wird mit dem Ziel aufgestellt, die derzeitige Gewerbenutzung (GE) in Mischnutzung (MI) umzuwidmen.

Die Parzelle 451/4 bildet zur Zeit das letzte Gewerbegrundstück am Übergang zwischen Gewerbe- und Mischgebiet. Aufgrund der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück ist eine Umwidmung in Mischgebiet (MI) erforderlich.

3.0 Planungsziele

Die Gemeinde will grundsätzlich erreichen, daß für die Errichtung zweier Wohnhäuser auf eigenen neu zu bildenden Parzellen bauleitplanerische Rechtssicherheit entsteht. Dies ist nur möglich, wenn die in Rede stehende Parzelle aus dem GE-Gebiet herausgenommen und dem anschließenden Mischgebiet (M) zugeschlagen wird.

4.0 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Ausgangsplanung, sprich des alten Bplans von 1990, bleiben unverändert.

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt vor der Bensheimer Straße aus über eine private Verkehrsfläche an der östlichen Grundstücksgrenze der noch zu teilenden Parzelle 451/4.

4.2 Technische Infrastruktur

Die techn. Infrastruktur bleibt grundsätzlich unverändert.

Hinsichtlich der Versorgungsträger bzw. der Ver- und Entsorgungseinrichtungen gilt folgendes:

- Die im Plangebiet befindlichen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG reichen aus.
- Die Gasversorgung der Gemeinde Einhausen wird durch die Südhessische Gas- und Wasser AG, Darmstadt bereitgestellt.
- Die Stromversorgung für die Gemeinde Einhausen ist durch die Hess. Elektrizitäts-AG (HEAG) Darmstadt sichergestellt.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Riedgruppe Ost, Wasserwerk Feuersteinberg (liegt in der Gemarkung Lorsch direkt an der Grenze zu Einhausen) und ist grundsätzlich sichergestellt.

Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist nach Angaben des WBV Riedgruppe Ost z.Z. nicht geplant.

Bezüglich Wassertechnik wird auf folgende Möglichkeiten hingewiesen:

- Einsatz wohnungsbezogener Wasserzähler
- Verwendung wassersparender Technik im Haushalt
- Entsiegelung oder Nichtversiegelung von Flächen
- Information über Förderprogramme
Sorgsamer Umgang mit dem Lebensmittel Wasser

- Zur Brandbekämpfung muß eine Wassermenge von mind. 48 qm³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

- Westlich des Ortsrandes, südlich der Weschnitz liegt die mechanisch betriebene Kläranlage bzw. Vorbehandlungsanlage von Einhausen. Seit Mitte 1996 ist sie mit dem biologischen Verfahren stillgelegt. Die in der Gemeinde anfallenden Abwässer werden in der gemeindeeigenen Kläranlage mechanisch vorbehandelt und dann zum Klärwerk des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße nach Bensheim gepumpt und dort biologisch weiterbehandelt. Die Verbandskläranlage entspricht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und ist für die biologische Nährstoffelimination ausgerüstet. Sie ist für 90.000 EW ausgelegt. Der Anteil der Gemeinde Einhausen beträgt 12.000 EGW, worin die Einwohnerzuwächse nach dem RROP berücksichtigt sind.

Die Ortsentwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Kanalnetz für die Ortsentwässerung befindet sich weitgehend im Bereich des Straßennetzes Einhausens.

Die Weschnitz hat die Funktion eines Vorfluters für die Ableitung von entlasteten Mischwasser aus der Kanalisation sowie für die Entlastung aus Regenüberläufen.

Die in der Gemarkung Groß-Hausen liegenden Regenüberlaufbauwerke sind:

RÜ 2, Flur 1, Nr. 2141/1; RÜ 3, Flur 1, Nr. 520/1.

Als mittel- und langfristige Maßnahmen zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserableitung sollen im Sinne der Eigenkontrollverordnungen Kanaluntersuchungen und die Beseitigung von Kanalschäden, Undichtigkeiten und Fremdwassereintritten durchgeführt werden.

Natürliche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hess. Ried.

- Die Hausmüllentsorgung erfolgt alle drei Wochen durch ein privates Unternehmen. Zusätzlich gibt es die Entsorgung der Biotonne 14-tägig und die Altpapierentsorgung monatlich. Seit Mai 1997 wird die Einsammlung von Elektro- und Elektronikschrott von der Fa. Umwelt Service Bergstraße angeboten.

Als generelle Zielsetzung bei der Abfallbeseitigung gilt die Erhöhung des Anteils der Müllverwertung durch Getrenntsammlung von Müll und Einrichtung von Sammelstellen. In Einhausen bestehen zur Zeit folgende Entsorgungsmöglichkeiten:

- neun Sammelstellen für Altglas (farbgetrennte Glasbehälter),
- Sammelstelle für Grünschnitt, Styropor, Kleinbatterien, Eisenkleinteile und Naturkorken; Windelcontainer auf dem Müllplatz an der Kläranlage,
- Altpapiersammlungen der Freiwilligen Feuerwehr viermal im Jahr,
- Christbaumsammlung,
- Kleidersammlung des DRK zweimal im Jahr,

Die gesamte Müllbeseitigung erfolgt in der Kreismülldeponie Lampertheim-Hüttenfeld.

- Kompostsammelstellen oder Kompostanlagen gibt es nicht. Die Entsorgung des Kompostes erfolgt über die 14-tägige Entleerung der Biotonne. Der Kompost wird ebenfalls zur Kreismülldeponie gebracht.
- Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altablagerungen (Verdachtsflächen) nach § 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Altlastenrechtes.

4.3 Nutzung und Bebauung

Die bisherige Nutzung Gewerbegebiet (GE) wird zu Mischgebiet (MI) umgewandelt.

Der Grünbereich zur Weschnitz hin – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – wird aus dem Ausgangsplan übernommen.

Erhalten bleibt auch der Vorgartenbereich an der Bensheimer Straße. Die bisher schon vorhandene private Verkehrsfläche am bestehenden Gebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird verlängert und ausgebaut sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

Es gilt offene Bauweise (o) mit einer Grundstücksflächenzahl (GRZ) = 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 gemäß § 17(1) BauNVO bei Zweigeschossigkeit (II).

Die baugestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten weiter, ergänzt durch die 1993 beschlossenen baugestalterischen Festsetzungen.

4.4 Grünordnerische Belange

Die bisher im Bplan vorgesehene Grünfläche wird übernommen und kann auch als Ausgleichsfläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herangezogen werden.

Da schon Baurecht besteht, bedarf es keiner Eingriffs- Ausgleichsbilanz; die Situation in ökologischer Hinsicht wird durch die geplante Wohnbebauung grundsätzlich gegenüber einer bisher möglichen Gewerbebebauung verbessert.

5.0 Hinweise auf Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

6.0 Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Aufwendungen.

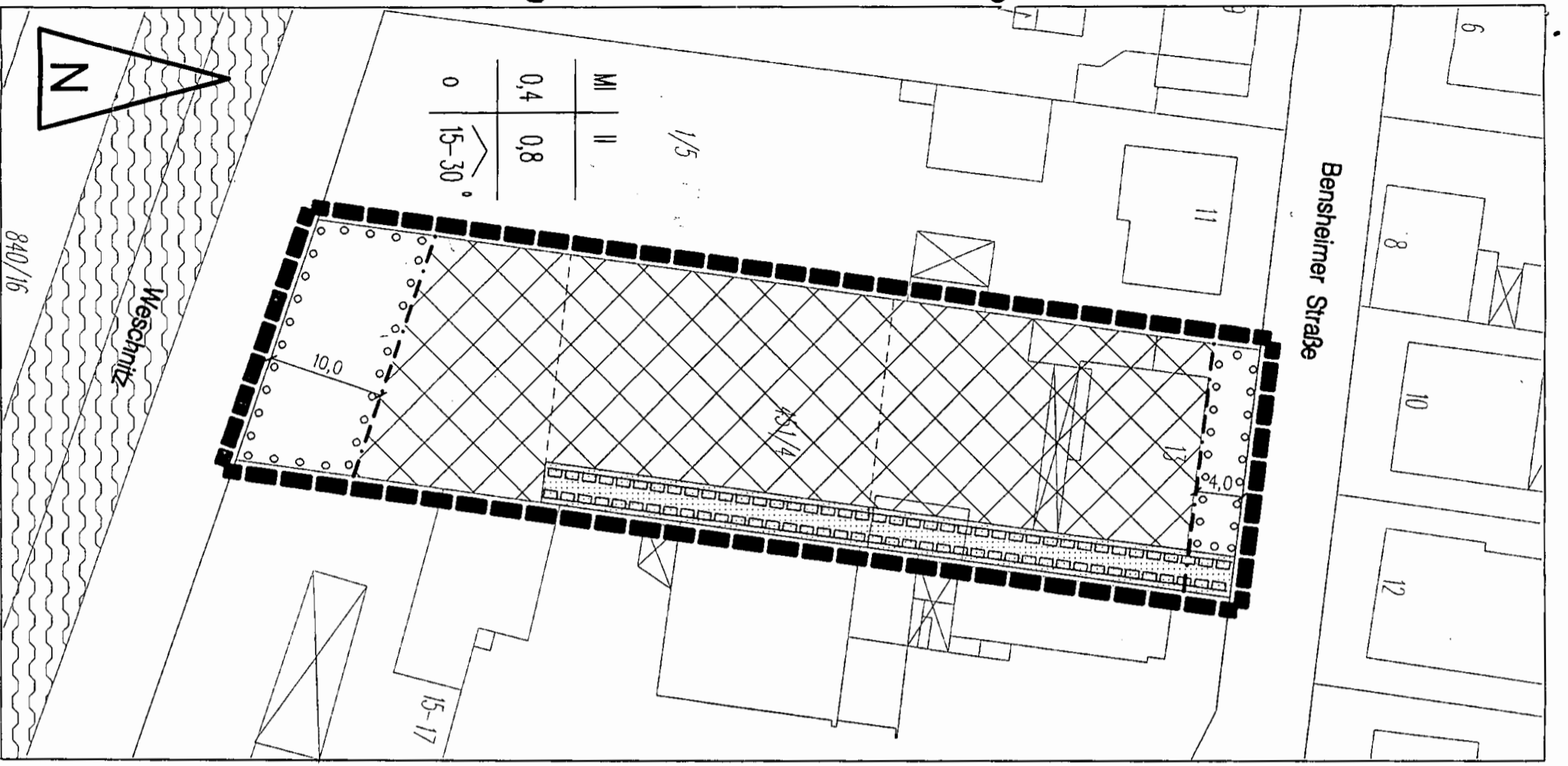
7.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich 1.824 qm = 100%


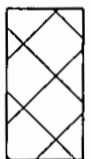
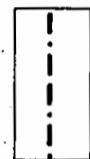
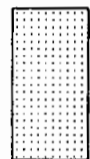
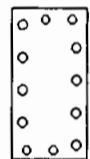
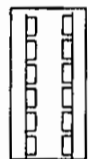

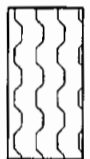
- Private Erschließung	210 qm	=	11,5%
- Grünfläche (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern)	287 qm	=	15,7%
- Überbaute Flächen, Frei- und Grünflächen	1.327 qm	=	72,8%

Aufgestellt: Darmstadt, den 22.01.2001, Ri/ML, BB-EH-18.DOC

Geändert: Darmstadt, den 19.06.2001, Ma



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereich
-  Mischgebiet
-  Baugrenze
-  private Verkehrsfläche
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- HINWEISE**
-  Parzellierungsvorschlag
-  Weschnitz

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am **01.08.2001**
 Rechtswirksam am **02.08.2001**

**'6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.11
 DIE ALTE HECKENTEILUNG, IM KAHLBÜHL,
 IM KNIPPEL, DIE FÜNFZEHN MORGEN,
 DIE SCHAFLÖSER BEIM KLEINEN WEHR'
 GEMEINDE EINHAUSEN**

BESTEHEND AUS	
-1- BLATT PLANTEIL	vom: 22.01.2001 geändert am: 19.08.2001
FESTSETZUNGEN A,B,C	vom: 22.10.01 geändert am: 19.6.01
BEGRÜNDUNG	vom: 22.01.2001 geändert am: 19.08.2001
MASSTAB:	1 : 500
PLANGRÖßE	
PLAN NR.:	bp-E18

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, Maßnahmen gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung am 28. April 1993 (BGBl. I S. 6222), Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1996 i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993.

VERFAHREN
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS vom: 12. Dezember 2000
 [§2 (1) BauGB]

OFFENLAGE vom: 19.03.2001
 [§3 BauGB] bis: 20.04.2001

SATZUNGSBESCHLUSS am: 19.06.2001
 [§10 BauGB]

BEKANNT GEMACHT am: 1.8.2001
 [§10 BauGB]

BEGLAUBIGT
 Oseramistrot



PLANUNG UND VERFAHREN

PLANUNGSTEAM HÖSEL - RICHTER - SIEBERT
 64293 DARMSTADT, LIEBIGSTR. 25A, TEL. 06151 - 5393090