



# GEMEINDE EINHAUSEN

**Bebauungsplan Nr. 23  
„Gewerbegebiet Einhausen Nord“  
3. Änderung**

**Begründung**

**Satzung**

**26.06. 2012**

## INFRAPRO

Infrastrukturelle ———  
———— Projektlösungen

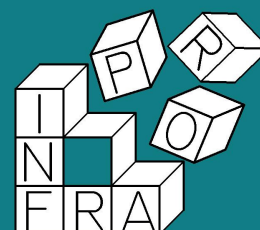
Am Erbachwiesenweg 4  
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: [mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)

Web: [www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



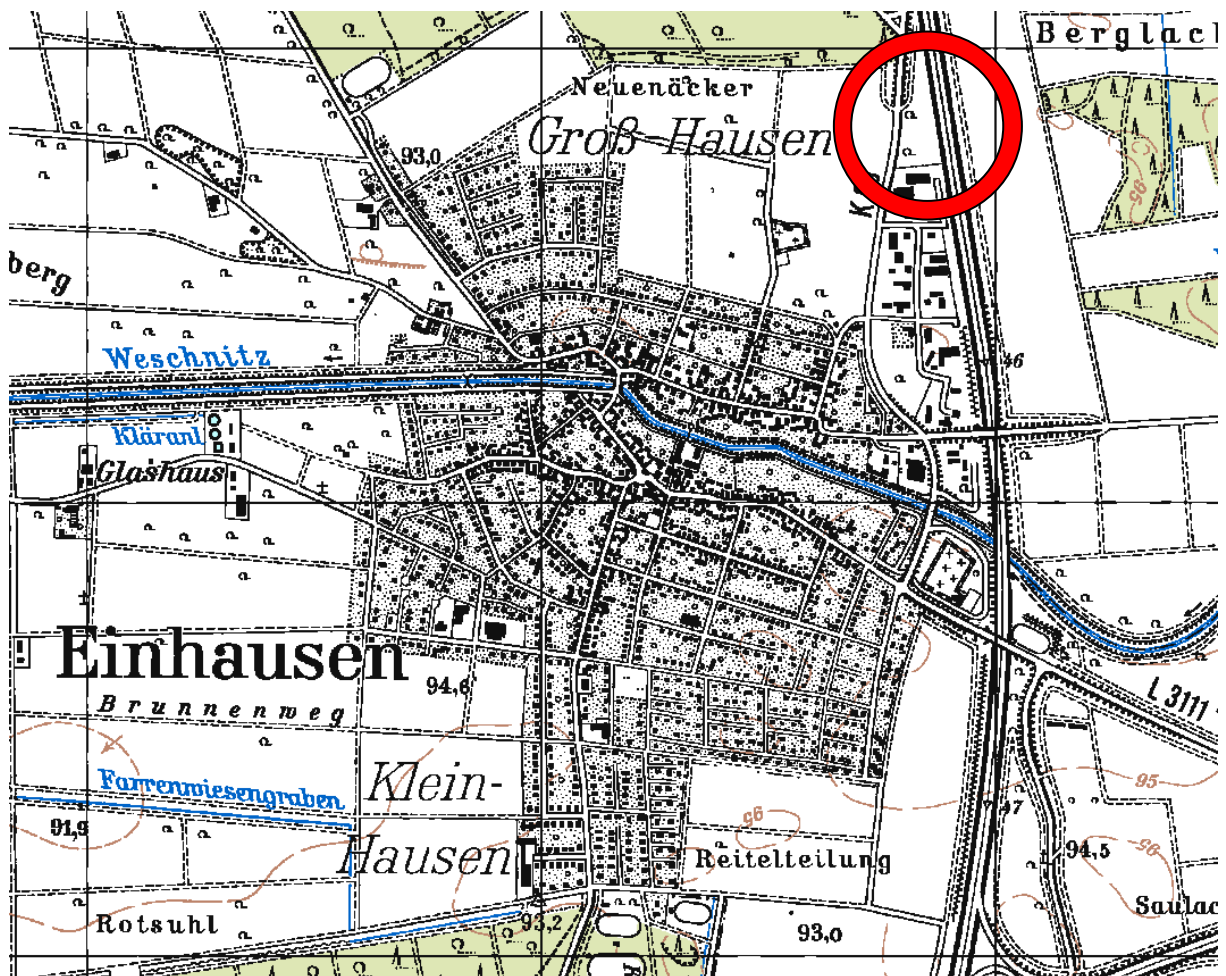


## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe	5
2.2 Bestand und derzeitige Nutzung	6
<b>3. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>7</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>9</b>
5.1 Verkehrserschließung	9
5.2 Nachweis der erforderlichen Stellplätze	9
5.3 Stadttechnische Erschließung	9
<b>6. BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
6.2 Örtliche Bauvorschriften	12
6.3 Sonstige Festsetzungen	12
6.4 Kennzeichnungen	13
6.5 Hinweise	13
<b>7. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>13</b>
<b>8. PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>14</b>
8.1 Bodenordnung	14
<b>9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....</b>	<b>14</b>
<b>10. ENERGIEWENDE UND KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>14</b>

**Anlagen:**

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textteil zum Bebauungsplan

**Übersichtslageplan:**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitergehende Entwicklung und Vermarktung von gewerblich nutzbaren Bauflächen im Nordosten der Gemeinde Einhausen geschaffen werden. Der Entwicklung gingen bereits zwei rechtskräftige Planänderungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ voraus. Geografisch betrachtet bildet das Plangebiet den Abschluss eines gesamtheitlich bestehenden und weitgehend umgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes, welches durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 23 in einem Bereich westlich der Bundesautobahn 67 / nördlich der Carl-Benz-Straße und den südlich davon entwickelten

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 zwischen der A 67 im Osten und der Industriestraße (Kreisstraße K 65) im Westen gebildet wird.



**Abbildung 1:** Luftbild (Quelle: hessenviewer.de) mit Eintragung Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 11 und 23

In der Ursprungsplanung wurde das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt; der Bebauungsplan wurde erstmals am 07.05.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und am 21.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge einer 1. Änderung des Ursprungsplanes wurde in Teilflächen westlich der Industriestraße eine Umplanung der verkehrlichen inneren Erschließung vorgenommen. Die 1. Änderung wurde am 16.12.2003 als Satzung beschlossen und am 22.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

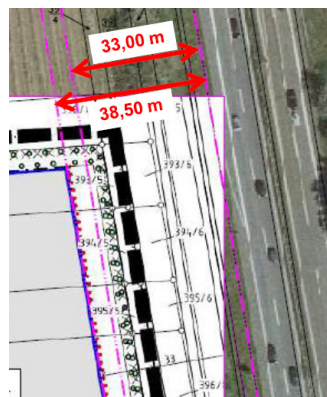
Aufgrund einer damals konkreten Nutzungsabsicht für den Teilbereich zwischen der K 65



und der A 67 wurde in 2009 der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Das Areal sollte für ein Unternehmen bauplanungsrechtlich modifiziert werden, das im Bereich der Herstellung und Vermarktung von Kraftstoffadditiven tätig war und insofern die Festsetzung als Industriegebiet (GI) beanspruchte. Das Plangebiet wurde demgemäß im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt, so dass die Festsetzung GI nunmehr den letztgültigen Rechtszustand und Grundlage für die hier vorliegende 3. Änderung darstellt.

**Abbildung 2:** Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes  
(Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

Nachdem die geplante Nutzungsabsicht letztendlich nicht durchgesetzt werden konnte, soll das Areal wieder als Gewerbegebiet festgesetzt und überdies durch kleinere, der örtlichen Nachfrage angepasste Grundstückszuschnitte sowie einer verbesserten Erschließbarkeit der Flächen angepasst werden. Eine große zusammenhängende Industriegebietsfläche, wie



dies der letzte rechtmäßige Planzustand vorsieht, ist innerhalb der vorhandenen Gemeindestruktur Einhausens nur schwer vermarktbare.

Hinzu kommt, dass in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum befestigten Fahrbahnrand der BAB 67 von 33,00 m vereinbart wurde. In der Plandarstellung des Ursprungsplanes ist dieser Abstand der sogenannten Bauverbotszone dementsprechend auch vermaßt (vgl.

obigen Planausschnitt), real befindet sich die Grenze der überbaubaren Fläche jedoch in einem Abstand von 38,50 m zum befestigten Fahrbahnrand. In diesem Sinne soll die östliche Baugrenze auf das Maß von 33,00 m zum äußeren Fahrbahnrand der A 67 nach Osten erweitert werden.

Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde somit zur Schaffung einer verbesserten Vermarktungsgrundlage ein erneutes, drittes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan eingeleitet.

## 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ befindet in peripherer Randlage im Nordosten der Kerngemeinde innerhalb der Gemarkung Groß-Hausen.



**Abbildung 2:** Lage des Geltungsbereichs (Luftbild: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

Für die angestrebte städtebauliche Zielsetzung ist der Geltungsbereich vordergründig auto-kundenorientiert und aufgrund der räumlichen Lage an einer klassifizierten Straße aus verkehrlicher Sicht günstig gelegen. Es ist anzunehmen, dass der überörtliche gewerbliche Güterverkehr vorwiegend aus Osten von der A 67 oder B 426 kommend das Plangebiet an-

dient und somit nicht den Ortskern belasten wird. Aufgrund der räumlich-funktionalen Anbindung an das übrige Gemeindegebiet ist der Standort aber auch aus dem Ortskernbereich sowie für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer sehr gut zu erreichen.

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- die angrenzende freie Flur in landwirtschaftlicher Nutzung im Norden,
- den Lärmschutzwall / -wand und der Verkehrsanlage der Bundesautobahn 67 im Osten,
- das vorhandene Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 11) im Süden,
- die Verkehrsanlage der Industriestraße (K 65) im Westen.

Der verkehrliche Anschluss des Plangebiets erfolgt über die Industriestraße im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und beinhaltet die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Nr. 393/4, 393/5, 394/4, 394/5, 395/4, 395/5, 396/6, 396/7, 397/7, 397/8 sowie 402/4 teilweise und 507/45 teilweise.

## 2.2 Bestand und derzeitige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Nachdem die nach wie vor noch unbebaute Fläche in die Vermarktungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde einbezogen wurde, ist die landwirtschaftliche Nutzung vollständig zurück getreten. Derzeit wird die Fläche nicht genutzt und ist entsprechend brachgefallen.

Topographisch ist das Gelände weitgehend eben. Die vorgesehene Erschließungsstraße bindet an die Höhenlage der K 65 und dessen Kreisel an, dessen Höhenlage (Deckelhöhe des Kanals) nach Informationen der Unteren Wasserbehörde lt. Auskunft des KMB ca. 94,45 müNN beträgt (Deckelhöhen in der Umgebung des Kreisels betragen ca. 93,71 müNN).

Das Standortumfeld ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Südlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Gewerbegebiet „Die alte Heckenteilung“ (Bebauungsplan-Nr. 11) entlang der Industriestraße.

Westlich ist das ausgewiesene Gewerbegebiet in der Marie-Curie-Straße und Carl-Benz-Straße ebenfalls bereits fast vollständig bebaut. Die beiden Gewerbegebiete sind über die Industriestraße (K 65) verbunden. Östlich verläuft in unmittelbarer Nähe die Autobahn 67 (Frankfurt-Mannheim).

### 3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand“ dar. Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 - 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet errechnet sich wie folgt:

10.530 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche) x 0,8 (GRZ) = 8.424 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und der erfolgten Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Da die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Nutzung des Areals als Industriegebiet mit Ansiedlung eines großflächigen Betriebes auf absehbare Zeit nicht mehr realisierbar ist, erfolgt im Rahmen der 3. Änderung wieder die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO. Zusätzlich soll durch Anlage einer inneren Erschließungsstraße (ähnlich wie auf der Westseite der K 65) das Gebiet besser erschlossen und eine variable Aufteilung in kleinere Grundstückseinheiten ermöglicht werden. Hierdurch kann der derzeit vorhandene Bedarf an kleineren Gewerbegrundstücken besser befriedigt werden.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstücksteilung ergibt insgesamt 9 Grundstücke mit Größen zwischen ca. 870 bis ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

Auf die im rechtskräftigen Ursprungsplan der 2. Änderung bislang sehr großflächig festgesetzte Randbegrünung wird zugunsten gewerblich nutzbarer Grundstücksflächen verzichtet, da sich der Geltungsbereich in einem bereits durch anthropogene Standortfaktoren äußerst vorbelasteten Umfeld befindet. In diesem Sinne sind mögliche Nachteile auf das städtebauliche Umfeld oder das Landschaftsbild aufgrund der fehlenden Randeingrünung in die Abwägung einzustellen und die Gemeinde ist nach erfolgter Variantenprüfung zu dem Schluss gekommen, dass gravierende negative Einwirkungen nicht zu erwarten sind. Stattdessen wird der Nutzungsabsicht einer marktgerechten gewerblichen Vermarktung der Vorzug erteilt, da dies in der Vergangenheit nicht befriedigend dargestellt werden konnte.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits ausgebaute Industriestraße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses erfolgt im Süden eine Anbindung an den Kreisel sowie ca. 70 m nördlich eine zweite Anbindung an die K 65, die jedoch nur als Ausfahrt genutzt werden soll (Links-raus bzw. Rechts-raus). Die innere Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 6,50 m vorgesehen, lediglich das nordwestliche Anschlussstück an die geplante zweite Ausfahrt auf die K 65 ist in der Fahrbahnbreite reduziert (Einbahnstraßenregelung).

Entlang der K 65 und des Kreisels sind aus Verkehrssicherheitsgründen keine Einfahrten zulässig, so dass die Grundstückszufahrten von der inneren Erschließungsstraße aus erfolgen müssen.

Am Ostrand des Geltungsbereichs wird ein 4 m breiter Weg festgesetzt, der für Unterhaltungsmaßnahmen am angrenzenden Lärmschutzwall der Autobahn erforderlich ist.

Entlang der Autobahn sowie der K 65 sind die gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Bauverbotszonen zu beachten.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes aus der bestehenden Ortslage im Westen wird im südöstlichen Quadrant des Kreisverkehrsplatzes ein öffentlicher Gehweg festgesetzt. Somit ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes von der Carl-Benz-Straße kommend gegeben.

### **5.2 Nachweis der erforderlichen Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze werden nicht vorgesehen, da angenommen werden kann, dass gewerblicher Kunden- und Beschäftigtenverkehr innerhalb der privaten Gewerbegrundstücke nachgewiesen werden kann.

### **5.3 Stadttechnische Erschließung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe Ost (WBV), Wasserwerk Feuersteinberg, sie ist grundsätzlich sichergestellt.

Gemäß der Stellungnahme der Fachstelle „Brand- und Katastrophenschutz“ beim Landkreis Bergstraße ist innerhalb des Planbereichs zur Brandbekämpfung eine Löschwassermenge nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Der über den Grundschatz hinausgehende objektbezogene Brandschutz (Objektschutz) ist einzelfallbezogen vom jeweiligen Betroffenen zu ermitteln und nachzuweisen. Sofern hierbei von einem erhöhten Risiko auszugehen ist, sind jeweils objektbezogen zusätzliche Maßnahmen z. B. zur Löschwasserbereitstellung mittels eigener Vorkehrungen nachzuweisen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über vorhandene Entwässerungskanäle in der Industriestraße grundsätzlich gesichert werden. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem, die Abwasserbehandlung im Klärwerk des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße in Bensheim. Der einschlägige § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) ist im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsverfahren zu beachten, wobei eine Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers im Gebiet aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ausscheidet.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung sind, neben den privaten Hausanschlussleitungen, entsprechende öffentliche Erschließungsmaßnahmen durch Neuverlegung innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverbindung erforderlich. Dies betrifft auch die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen.

Mit dem geplanten Neubau der inneren Erschließungsstraße im Plangebiet wird auch die Erweiterung des vorhandenen Netzes der Stadtbeleuchtung erforderlich.

## **6. Bauleitplanerische Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Von den gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden nur Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlos-

sen, da diese dem städtebaulichen Gefüge des Teilbereiches und des angrenzenden Gewerbegebietes nicht entsprechen. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche begründet sich zudem aus der wohnungsfernen Lage des Planstandortes, da die genannten Anlagen vorwiegend in fußläufiger Entfernung oder doch räumlicher Nähe zur Wohnbebauung angeordnet werden sollten.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), welche wie im übrigen Gewerbegebiet auch auf die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 festgesetzt wird.

Die so festgesetzte Obergrenze für die GRZ kann aber aufgrund der nutzungsspezifischen Anforderungen und Bedürfnisse für gewerbliche z. B. durch Anlagen des ruhenden Verkehrs oder auch Lager-, Hof- und sonstige private Verkehrsflächen, die bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzuzurechnen sind, zulässigerweise auf einen Wert bis GRZ = 0,9 überschritten werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die nominelle Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 auf GRZ = 0,9 für vertretbar gehalten, da aufgrund der Vorbelastung des Gebietes sowie der bereits realisierten Gewerbeansiedlung im Umfeld nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzunehmen ist. Überdies wird die Auffassung vertreten, dass im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden eine dichtere Bebauung auf kleinerer Fläche der Vorzug zu erteilen ist vor dem Mehrverbrauch von Land aufgrund einer geringeren Baudichte. Die Überschreitung der GRZ darf daher auch nur durch Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen erfolgen.

Zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wird zudem eine entsprechende Festsetzung erlassen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich mit max. 14 m an den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

Für die Bestimmung des Bezugspunktes wird die Ausbauhöhe der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche heran gezogen. Zum Nachweis der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes maßgebliche Fahrbahnhöhe in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte heranzuziehen.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Als Umsetzungsvoraussetzung für das Planvorhaben innerhalb des GE-Gebietes wird als Abweichung zur offenen Bauweise, die nach BauNVO eine Beschränkung der Gebäudelänge vorsieht, mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die Festlegung der Baugrenzen ist dabei so konzipiert, dass Gebäude einschließlich Überdachungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen liegen müssen. Ansonsten gelten die Bestimmungen des § 23 BauNVO.

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) soll neben Maßgaben zur äußeren Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen auf die Umgebung auch eine Festsetzung zu Einfriedungen und Werbeanlagen gemacht werden, da negative städtebauliche Auswirkungen an dieser Stelle insgesamt vermieden werden sollen. Somit wird die Verwendung leuchtend-greller oder fluoreszierender Farben zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Die Standorte für Werbeanlagen werden reglementiert, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine störende Häufung solcher Anlagen zu vermeiden und die „freien“ Flächen vor baulichen Nachnutzungsabsichten zu schützen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen soll den optisch nahtlosen Übergang zwischen öffentlichem Raum und privater Grundstücksfläche gewährleisten.

### **6.3 Sonstige Festsetzungen**

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Unterhaltungsweg entlang der Autobahn sowie die Fußwegeverbindung werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ebenso erfolgt die Festsetzung des Einfahrtverbots entlang der K 65 und des Kreisels auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die Bauverbotszone wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

## 6.4 Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Nach dem Grundwassergleichenplan liegt die angestrebte mittlere Lage des Grundwasserspiegels im Plangebiet bei 90,5 m ü. NN. Nach der Planzeichnung „Grundwasserflurabstände / Bemessungsgrundwasserstand der Gemeinde Einhausen“ vom Mai 2003 liegt das Plangebiet zwischen den Grundwassergleichen für 91,5 m ü. NN im Westen und 92,00 m im Osten.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Plangebiet < 0,5 m. Daher wird der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „vernässungsgefährdet“ gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden zu treffen.

## 6.5 Hinweise

Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern
- Hinweise zum Schutz von Versorgungsleitungen
- Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz
- Pflanzlisten
- Hinweis zur Bauverbotszone.

## 7. Flächenbilanz

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>14.335 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Fläche Gewerbegebiet	10.530 m <sup>2</sup>	73,5 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	9.477 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.053 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen	3.805 m <sup>2</sup>	26,5 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.170 m <sup>2</sup>	
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „öffentlicher Unterhaltungsweg“	572 m <sup>2</sup>	
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“	63 m <sup>2</sup>	

## **8. Plandurchführung**

### **8.1 Bodenordnung**

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in der Verfügungsgewalt der Gemeinde. Eine Grenzregelung ist entsprechend des Vermarktungsfortschrittes erforderlich. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Grundstücksanteile zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge der Grenzregelung der Gemeinde zugeteilt.

## **9. Umweltschützende Belange**

Wie in Kapitel 3 bereits dargelegt, wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auf eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich bereits bestehende rechtskräftige Nutzungen überplant. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, deshalb nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Durch die vorliegende Planung werden jedoch (im Bezug zur rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans) keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern die bereits vorhandenen Baurechte lediglich im Detail planerisch geändert.

Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## **10. Energiewende und Klimaschutz**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern auch ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Demgemäß wird dargelegt, mit welchen Planinhalten „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen“ wird.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2 b) und c) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b) BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wie auch
- Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Aufgrund der vorstehenden Empfehlungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und es ist festzustellen, dass alle Möglichkeiten optional anwendbar sind, so dass von der dezidierten Festsetzungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht werden muss.

aufgestellt:

Heppenheim, den 13.04.2012

Ergänzt aufgrund von Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.06.2012

INFRAPRO

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich,

Beratender Ingenieur IKH