

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „NEURÖDER WEG, ZWISCHEN  
FALLTORSTRASSE UND HAUPTSTRASSE“ 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,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987.

## **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 Mischgebiet (M) dargestellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu aufgestellt. Für den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes enthält der Flächennutzungsplan-Entwurf die Darstellung Allgemeines Wohngebiet (WA) - bestehend.

Der Bebauungsplan erfüllt grundsätzlich das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2, BauGB.

## **1.2 PLANGELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt grob Flächen südlich und nördlich des Neuröder Weges und wird im Osten begrenzt durch die Falltorstraße und im Westen durch die Hauptstraße.

Er beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Groß-Hausen:

Flur 1, Parzellen Nrn. 205, 206 tw., 207/2, 207/3, 209/2, 210 tw., 211/2, 212/2, 214/1, 215, 218 tw., 219 tw., 220 tw., 221/2, 222 tw., 223 tw., 224 tw., 225 tw., 226/1, 227/2, 228/9, 229 tw., 230/1, 232, 489.

## **2.0 BESTAND UND STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Gemeindeteil Einhausens und betrifft die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die beiderseits des Neuröder Weges zwischen der Falltorstraße und der Hauptstraße liegen.

Der Bereich um den Neuröder Weg - nicht ausgebaut - ist kaum noch landwirtschaftlich geprägt; Nebengebäude, Haus- und Nutzgärten sowie erste Wohnbauten sind Ausgangsbasis für die geplante Wohnbebauung.

Das Gelände ist eben und weist teilweise gebietsrelevante Gehölzbestände auf. Das Gebiet ist ansonsten als ökologisch strukturarm zu bezeichnen, u.a. weil der Versiegelungsgrad verhältnismäßig hoch ist.

## **3.0 PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIELE**

Die Gemeinde will mit dieser Planung die städtebauliche Situation des Neuröder Weges in einem weiteren, dem letzten Abschnitt bauleitplanerisch regeln, nachdem dies in den Bereichen zwischen der Schwanheimer Straße und der Friedhofstraße, zwischen der Friedhofstraße und der Martin-Luther-Straße sowie zwischen der Martin-Luther-Straße und der Falltorstraße schon geschehen ist. Sie begegnet damit auch einem gewissen Baudruck, der durch die Bplan-Aufstellung in geordnetem und ortsbaulich vertretbarem Rahmen ablaufen soll. Im Plangebiet sind folgende bauliche Anlagen in der letzten Zeit entstanden:

- Wohnhausneubau Neuröder Weg 9, (209/2)
- Wohnhausneubau Neuröder Weg, Parz. 207/2, 207/3

Gleichzeitig ist es Zielsetzung, einen Interessenausgleich der Anlieger zu erreichen und durch Ausbau des Neuröder Weges die Erschließung zu sichern.

Die Bürgeranhörung am 13. September 1999 hat keine wesentlichen Anregungen oder Änderungswünsche gebracht. Die planerische Ausrichtung einschließlich der Festsetzungen folgt den Intensionen des Bplans Nr. 21 „Neuröder Weg, zwischen Martin-Luther-Str. und Falltorstraße“, um den Gesamtzusammenhang zu unterstreichen.

## **4.0 GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

### **4.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung erfolgt über den auszubauenden Neuröder Weg. Bisher weist der Weg eine Breite von 4 – 4,5 m auf; diese soll auf 5 m erweitert werden.

Die Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Mittelrinne auszubauen analog zu dem bisher gewählten Ausbaustandard des Neuröder Weges. Für Bereiche, wo die bestehende Bebauung bis an die derzeitige Wegebegrenzung heranreicht, muß vorerst eine geringere Straßenbreite als 5 m hingenommen werden, weil erst in späteren Jahren mit einer Umstrukturierung und Neubebauung zu rechnen ist.

## 4.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die im Plangebiet befindlichen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG reichen möglicherweise aus, um die Erweiterung der Bebauung am Neuröder Weg sicherzustellen. Andernfalls können beim Ausbau des Neuröder Weges geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden unter Beachtung der Kabelschutzanweisungen für unterirdische Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.
- 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. Inwieweit es einer zusätzlichen Trafostation bedarf, wird im Zuge des Verfahrens zum Bplan geklärt.

Die Kabelschutzanweisungen der HEAG sind zu befolgen.

- Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange muß dafür Sorge getragen werden, daß eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung, eine rationelle Wasserverwendung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer auch im Hinblick auf ihre ökologischen Auswirkungen gewährleistet ist.
- 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 qm<sup>3</sup>/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. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Abwasserbehandlung auch nach Realisierung neuer Wohngebiete gesichert ist.

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, Gemarkung Großhausen, Flur 1, Nr. 214/1; RÜ 3, Gemarkung Großhausen, 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von natürlichen bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

- 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**

Der Plangeltungsbereich des in Rede stehenden Bplans ist im rechtsverbindlichen FNP als Mischgebiet (M) ausgewiesen. In der Neufassung zum FNP ist indessen – abgestimmt auf die nunmehr vorhandenen Gegebenheiten – der Bereich um den Neuröder Weg als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet. Die Randbebauung – Ringstraße, Hauptstraße, Falltorstraße – bleibt Mischgebiet. Der Katalog der

allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO wird beschränkt auf Wohngebäude, auf nicht störende Handwerksbetriebe und auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Anordnung der Gebäude und Garagen ist so konzipiert, daß es einer Umlegung nicht bedarf; Grenzregulierungen im Bereich des Neuröder Weges sind notwendig.

Die baulichen Anlagen sollen in offener Bauweise bei max. 2 Geschossen errichtet werden. Dabei gelten die Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (1) BauNVO in leicht reduzierter Form.

Darüber hinaus werden die Gebäudehöhen durch Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen definiert, um so auch auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu reagieren.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind in ausreichender Anzahl grundstückorientiert Flächen für Garagen, Carports oder/ und Stellplätze ausgewiesen, um zum einen der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Rechnung zu tragen und zum anderen die verhältnismäßig schmale Mischverkehrsfläche des Neuröder Weges vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 87 (1) HBO wesentliche Gestaltungselemente, etwa zu Dächern und Einfriedigungen, in ortstypischer Weise festgelegt.

Im Zuge der Bauantragsstellung ist die Grundwasserfrage - Höhe des Grundwasserhorizontes - sowie eventuell notwendig werdende bauliche Sicherungsmaßnahmen abschließend zu klären.

#### **4.4 GRÜNORDNERISCHE BELANGE**

Die Vegetationserhebung des Ist-Zustandes zeigt neben einer teilweise sehr kompakten Bebauung und einen sehr hohen Versiegelungsgrad ökologisch kaum relevante Grün- und Freiflächen:

- eine intensiv genutzte Frischwiese auf der Parzelle 211/2,
- Nutzgärten speziell auf den Parzellen 218 und 219,
- eine Vielzahl von stukturarmen Hausgärten, sowie Intensivrasenflächen (Parz. 224)
- Flächen mit wasserdurchlässiger Beschaffenheit (u.a. Lagerplatz)

Die Gehölzstruktur ist teilweise ökologisch wertvoll; dies gilt speziell für die Obstbäume und die einheimischen Laubbäume. Dabei ist der Obstbaum – weil gebietsprägend – auf der Parzelle 207 zu 206 hin von besonderer Bedeutung.

Ziel der Planung ist es, soweit möglich Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren und an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen.

Dies kann schon deshalb gelingen, weil durch die geplante Wohnhausstruktur und die nunmehr entstehenden Hausgärten die derzeit bestehenden Defizite wie hoher Versiegelungsgrad und großflächige bauliche Anlagen beseitigt werden. Durch den weitgehenden Erhalt der Obstbäume, die Neuanpflanzung von Laubbäumen, die Fassadenbegrünung und die Regenwassernutzung (Zisternen, Versickerung) wird durch die Planung eine deutliche Aufwertung der ökologischen Gesamtsituation erreicht.

Der Bplan enthält u.a. grünordnerische Festsetzungen, die eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Sinne der Neuanlage strukturreicher Hausgärten vorsehen. Damit verbunden ist auch eine Mindestbepflanzung mit Gehölzen. Speziell im Bereich der Streifen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze für Pkw, Carports) sollen Laubbäume gepflanzt werden, die einen lockeren Alleecharakter erzeugen.

Die zulässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen wird dagegen eingeschränkt. Ergänzt werden die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen durch Regelungen zur Fassadenbegrünung und zur Regenwassernutzung.

Verbindliche Pflanzlisten sichern die Auswahl standortgerechter und einheimischer Gehölze für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen gewährleisten, daß trotz der baulichen Ausnutzung im Bplangebiet eine sowohl aus ortsgestalterischer als auch ökologischer Sicht wünschenswerte Mindestbegrünung und eine abwechslungsreiche Gestaltung erzielt werden.

Aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz geht hervor, daß die Planung zur Verbesserung der ökologischen Situation und der Grünstruktur beiträgt, alle Eingriffe im Planungsraum selbst kompensiert werden können und sogar ein gewisser Überhang an Biotopwertpunkten zu verzeichnen ist.

## 5.0 KOSTEN

Außer Planungskosten entstehen der Gemeinde keine Aufwendungen; die Anlieger werden zur Finanzierung des Ausbaus des Neuröder Weges herangezogen.

## 6.0 PLANUNGSSTATISTIK

Plangeltungsbereich	1,32 ha
– öffentl. Verkehrsfläche (Neuröder Weg)	0,22 ha
– Nettobauland	1,10 ha
– davon bebaute und bebaubare Flächen	0,44 ha
– davon nicht bebaubare Grün- und Freiflächen, Garten	0,66 ha
Zahl der Häuser, neu	ca. 20
Wohneinheiten	<u>ca. 30 WE</u>
Einwohnerzuwachs: (lt. RROPS = 2,2 Pers. /WE)	ca. 66

Aufgestellt: Darmstadt, den 01. November 1999, Ri/ML, BB-EH-14.DOC

Anlagen: - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz  
- Vegetationserhebung