

# **GEMEINDE EINHAUSEN**

Einfacher Bebauungsplan

**“Hauptstrasse 17”**

---

## **Begründung**

aufgestellt durch: **SARTORIUS + PARTNER**  
Planungs- und Ingenieurbüro  
Fehlheimer Straße 59  
64625 Bensheim

**Oktober 2002**

**Inhalt:**

<b>1. SITUATION UND GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
<b>2. STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung	4
2.2 Erschließungssituation	4
<b>3. PLANUNGSINHALT</b>	<b>4</b>
3.1 Städtebauliches Grundkonzept	4
3.2 Bauliche Nutzung	5
3.3 Gestaltung der Baukörper	5
3.4 Stellplätze und Garagen	5
<b>4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>5</b>
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG</b>	<b>6</b>

## **1. Situation und Grundlagen**

### **1.1 Anlass der Planung**

Im Geltungsbereich befinden sich ein Wohnhaus und mehrere Nebengebäude. Das hier in Rede stehende Grundstück soll nun real geteilt werden. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehende Nebengebäude abzurechen und durch den Neubau eines Wohnhauses zu ersetzen. Das Nebengebäude in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches soll zu einem Drittel bestehen bleiben.

### **1.2 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Südhessen 2000, ist der Plangeltungsbereich als "Siedlungsfläche, Bestand" eingetragen.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstrasse 17" bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstück Nr. 24.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 975 m<sup>2</sup>.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Einhausen, direkt an der „Hauptstrasse“ gelegen. Aufgrund der umgebenden Nutzung aus überwiegend Wohngebäuden ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht zweckmäßig. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend zweigeschossig, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Nebengebäude sind überwiegend eingeschossig. In der Ausweisung eines Wohngebietes für das Grundstück wird keine Verletzung des Entwicklungsgebotes (Darstellung als MI im Flächennutzungsplan) gesehen, da innerhalb von Mischgebieten eine Wohnnutzung grundsätzlich zulässig ist.

### **2.2 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist über die „Hauptstrasse“ erschlossen. Innerhalb der vorgenannten Strasse sind ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Kanäle vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Die „Unterschließung“ wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## **3. Planungsinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Durch die mit der Bebauung verbundene Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird den Vorgaben der Regionalplanung sowie dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Abmessungen der Gebäude entsprechen der Umgebungsbebauung. Diese ist geprägt durch offene Bauweise oder Sonderbauweisen wie etwa eine einseitige Grenzbebauung der Hauptgebäude und zweiseitige Grenzbebauung von Nebengebäuden. Aus diesem Grund wird die Bauweise im Plangebiet als „abweichend“ festgelegt.

### **3.2 Bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Bauweise innerhalb des Gebietes wird als „abweichend“ festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximale Traufwandhöhe der baulichen Anlagen wird auf 7,50 m und die maximale Firsthöhe auf 11,00 m beschränkt, um die Errichtung unverhältnismäßig großer Gebäudekörper zu unterbinden.

### **3.3 Gestaltung der Baukörper**

Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert festgelegt. Statt dessen wird ein zulässiger Bereich zwischen 25° und 45° a. T. angegeben. Als zulässige Dachformen werden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung Sattel-, Pult- oder Walm-dächer festgesetzt.

### **3.4 Stellplätze und Garagen**

Es werden Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) bis zur Strassen abgewandten Baugrenze bzw. auf der im Planteil ausgewiesenen Fläche zugelassen.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen zu ermitteln und zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

## **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Grundstücksveränderungen sind durch privatrechtliche Verträge abzudecken. Eine Berücksichtigung von Erschließungsflächen ist wegen der vorhandenen Wege- und Straßenflächen nicht erforderlich.

## **5. Ver- und Entsorgung, Kosten der Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen erschlossen. Die "innere" Erschließung erfolgt ausschließlich zu Lasten der Grundstückseigentümer. Die Gemeinde wird finanziell nicht belastet. Die Grundstückseigentümer tragen auch die Kosten des Bauleitplanverfahrens.