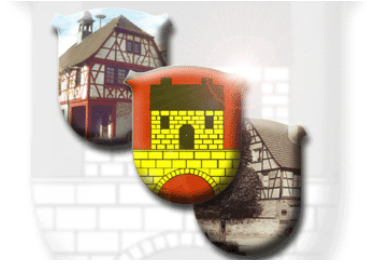


Gemeinde Einhausen

Entwurf des Bebauungsplan NR. 30

Gartenstrasse 19,

64683 Einhausen



Begründung

Bearbeitung: **planungsgruppe-dxf**



Dipl.-Ing. (FH) Achim Diehl
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Feuchter

Waldstrasse 19
64683 Einhausen
Fon 06251.7 80 800
Fon 06251.7 80 802
E-Mail dxfgmx.de

Bearbeitungsstand: September 2004

INHALTSVERZEICHNISS

1.	Ziele und Zweck der Planung	2
1.1	Beschlusslage	2
1.2	Einarbeitung Grundlagenermittlung	2
1.3	Ergebnis – Grundlagenermittlung – Flächenbedarf	2
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	2
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Regionalplanung Südhessen	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung · Vegetation	3
3.4	Beschreibung und Bewertung der Eingriffe	3
3.5	Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	3
3.6	Ausgleichsbilanzierung	3
3.7	Boden	4
3.8	Wasser	4
4.	Bestand / Ausgangssituation	4
4.1	Flächennutzung	4
4.2	Geologie	4
5.	Nutzung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise	5
5.4	besondere städtebauliche Ziele	6
5.5	Ökologischen Bauen	6
5.6	Energiekonzept	6
5.7	Gestalterische Festsetzungen	6
6.	Grünkonzept	7
7.	Sonstige Rahmenbedingungen	7
7.1	Bodendenkmäler	7
7.2	Altlasten	7
7.3	Grundwasser	7
8.	Quellen	7

1. Ziele und Zweck der Planung

1.1 Beschlusslage

Der Bauausschuss hat in Ihrer Sitzung vom 29.06.2004 beschlossen, die Planung des Baugrundstückes „Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken“, Gartenstrasse 19, 64683 Einhausen, Städtebaulich zu begleiten.

1.2 Einarbeitung / Grundlagenermittlung

Um den Entscheidungsprozess für Planer und Grundstücksbesitzer zu ermöglichen wurden im näheren Umfeld die Grundstücke analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass im Ortskernbereich, dem kein Bebauungsplan unterliegt eine wilde organische „Hinterhofbebauung“ entstanden ist.

Demzufolge sind keine Erhaltungsmaßnahmen für Gärten und wichtige private Grünzüge in diesen Bereichen getroffen worden.

Diese privaten Grünzugbereiche ersetzen die fehlenden öffentlichen Freiflächen, für eine ausreichende Fauna und Flora, im Kernbereich von Einhausen.

1.3 Ergebnis · Grundlagenermittlung · Flächenbedarf

Es soll eine zukunftsweisende Bebauung entstehen, die Individualität zulässt. Die Ausrichtung der Gebäude soll die Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Bestehende Privatbereiche und Rückzugsräume, sollen nicht durch Autolärm gestört werden.

Es ist bei dem vorliegenden Konzeptansatz wichtig, dass die Substanz der vorhandenen Scheune voll genutzt werden kann.

Diese Umnutzung trägt maßgeblich zu einer nachhaltigen Bebauung bei.

Bestände die leer stehen, werden sinnvoll umgenutzt, Ressourcen werden geschützt, ohne dass ein städtebaulicher Nachteil entsteht.

Durch diese „Hof-Wohnformen“ entstehen Synergieeffekte die sich positiv auf die Familie auswirken.

Mit dem Baukonzept sind Planinhalte zur Anordnung von Nutzung und Haustyp, zur Erschließung, zur Grünordnung, zu ökologischen Gesichtspunkten usw. verknüpft, die im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan detailliert ausgeführt werden.

Diese Überlegungen sind Beschlusslage.

Bei notwendigen Modifikationen des Konzeptes wird entsprechend Gewicht auf eine sorgfältige Darstellung abweichender Planentscheidungen gelegt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Flur 527, Gartenstrasse 19, 64683 Einhausen liegt Nahe dem Ortszentrum der Gemeinde Einhausen. Es handelt sich dabei um im Flächennutzungsplan ausgewiesenem Mischgebiet.

Im Süden gliedert sich das Plangebiet an einen Nachbargarten.

Dieser zusammenhängende Grünzug charakterisiert die Umgebung Gartenstrasse und Kirchgartenstrasse.

Typisch für dieses Gebiet große Höfe und große Nebengebäude die aus landwirtschaftlicher Nutzung Ihre Entstehung fanden und jetzt leer stehen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung Südhessen

Nach dem Regionalplan ist Einhausen „Kleinzentrum“, also Standort, in dem die überörtliche Grundversorgung gesichert werden soll.

RP
2.2.4 – 4 Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, sollen Kleinzentren sich grundsätzlich auf die Eigenentwicklung konzentrieren.

RP
2.2.4 – 5 Das Plangebiet stuft man als ländlichen Siedlungstyp ein, so ist hier ein Dichtewert von 25 – 40 WE/ ha ausgewiesen. Diese Dichte wird nur erreicht, wenn eine Nachverdichtung der Bestände und die Durchmischung mit verdichteten Wohnformen entsteht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist das Plangebiet als Gemischte Bauflächen dargestellt.

3.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung · Vegetation

Durch die Umnutzung der Scheune wird keine dauerhafte Vegetation angegriffen oder zerstört. Der Gartenbereich wird seit Jahrzehnten als Kleingarten genutzt und soll voll geschützt werden.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Erschließungsanlagen / Stellplatznachweiß

Die Erschließung erfolgt über den gemeinsamen Hof von der Gartenstrasse im Norden.

Die Größe dieser Hofanlage ist ausreichend um der Stellplatzverordnung von Einhausen gerecht zu werden.

Die Bauleitplanung legt die max. hintere Fläche für Stellplätze im Bebauungsplan fest und sichert somit die privaten Rückzugsräume.

3.5 Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Festsetzungen

Neben der Bestrebung, Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen und Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster) herzustellen, sollen die Gärten nach Festsetzung im Bebauungsplan naturnah mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

3.6 Ausgleichsbilanzierung

Da die vorhandene Bebauung nicht erweitert wird und der Schutz des Grünzuges gesichert wird, kann nach unserer Einschätzung auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Durch Sanierungsmaßnahmen und Gestalterischen Festsetzungen wird mit einer Verbesserung der Flächen gerechnet.

3.7 Boden

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung (Festsetzung GRZ 0,4) und die „Nicht-Erweiterung“ der Scheune, wird dem Schutzgut Boden im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.
Das Nutzen von Regenwassernutzungsanlagen wird im Bebauungsplan beschrieben.

3.8 Wasser

Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers teilweise möglich ist, soll eine Regenwassernutzung im Plangebiet durchgeführt werden.
Mit dieser Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird eine Entlastung der Trinkwasserreserven erreicht.

Es wird empfohlen Hoffläche sowie Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, der Regenwasserabfluss in den Kanal wird dadurch gemindert.

4. Bestand / Ausgangssituation

4.1 Flächennutzung

Die Scheune wird momentan als Abstellfläche genutzt.
Teilflächen im Gebäude stehen aufgrund der Nutzungsaufgabe der Landwirtschaft leer.

4.2 Geologie

Die überplante Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Anhand vorliegender Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei neuen Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen eine kleinräumige detaillierte Untersuchung in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich wird und damit im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

5. Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung und lässt genügend Spielraum für Einrichtungen für den Gemeindebedarf, soziale Dienste oder auch Wohnungen für bestimmte Gruppen wie Altenwohnungen. Diese und zugehörige Einrichtungen sind in diesem Gebietstyp zulässig.

Die gem. § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betrieb des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um die städtebaulichen Ziele der Wohnnutzung zu sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit „II“ festgesetzt.

GRZ/ GFZ

Im Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich der Bebauungsplan an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Festgesetzt wird also durchgehend eine GRZ von 0,4. Die Möglichkeit diesen Wert gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% mit Garagen usw. zu überschreiten, wird nicht ausgeschlossen. Dabei soll die sinnvolle Nutzung besonders in Bereichen verdichteter Bebauung mit kleinen Grundstücken erleichtert werden.

Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich im Bereich bei zwei Vollgeschossen durch Multiplikation ein Wert von 0,8.

Dieser liegt im Rahmen des heute für Wohngebiete üblichen, ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und erlaubt es die für das Gebiet durch die Regionalplanung vorgegebenen Dichtewerte einzuhalten.

5.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist „abweichende Bauweise“ im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. So wird zunächst einmal eine sehr große Vielfalt der Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbebauungen offen gehalten.

Es erfolgt hier eine Präzisierung im Hinblick auf die maximale Höhenentwicklung von Baukörpern.

5.4 Besondere städtebauliche Ziele

Mit der Nachverdichtung des „Ortskernes“ verbinden sich zahlreiche sehr anspruchsvolle Ziele zu zeitgemäßen und ökologischen Bauformen.

Explizit auftauchende Stichworte:

- Nutzung von bestehenden Gebäuden
- Ressourcen nutzen und schützen
- Minimale Versiegelung der Oberflächen

Für alle diese Überlegungen gibt es mittlerweile zahlreiche Lösungsansätze und gebaute Beispiele.

Letztendlich sind die Anforderungen, die sich aus dem Katalog des städtebaulich begründeten Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB (Baugesetzbuch) ergeben, sehr hoch.

5.5 Anreize zum ökologischen Bauen

Der Bebauungsplan ist ökologischen Zielen verpflichtet und schöpft entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten auf:

- Empfehlung einer Ost – West –Ausrichtung der längsten Gebäudeachse für geneigte Bereiche der maximal 2 - geschossigen Bebauung (also die für Solaranlagen sinnvolle Vorgabe zur Firstrichtung)
- Begrünungsfestsetzung
- Schaffung von Möglichkeiten, um Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

5.6 Energiekonzept

Ein Energiekonzept, aus dem sich planerische Vorgaben für das Plangebiet ableiten und städtebaulich begründen ließen, gibt es für Einhausen oder Teile der Gemeinde nicht.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Der Festsetzungsapparat sieht ansonsten die üblichen Regelungen vor zu:

- Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Angabe zur Traufhöhe und Firsthöhe)
- Dacheindeckung und Dachneigung
- Einfriedungen

Einfriedungen: Hier wird auf die Gestaltungssatzung für Einfriedungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Einhausen hingewiesen.

6. Grünkonzept

Die Planung zielt auf die Erhaltung der Kleingärten im südlichen Bereich des Plangebietes ab. Diese privaten Grünzüge haben aktive und passive klimaökologische Bedeutung für das Ortsklima.

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Die Sicherung der Grünzone
- Eine großzügige Bepflanzung im Rahmen mit Empfehlung auf die Artenliste
- Die Festsetzungen von Zisternenanlagen (natürliche Rückführung von Regenwasser)
- Die textlich festgesetzte Mindestbegrünung der privaten Grundstücke

Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan detailliert dargestellt.

7.0 Sonstige Rahmenbedingungen

7.1 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

7.2 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet nicht bekannt. Bei entsprechendem Verdacht bei Erdarbeiten wird ein Bodengutachten empfohlen.

7.3 Grundwasser

Die überplante Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Anhand vorliegender Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei neuen Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen eine kleinräumige detaillierte Untersuchung in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich wird und damit im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

8. Quellen

Im Rahmen der Planungsarbeit wurden u.a. folgende Quellen -in chronologischer Reihenfolge- benutzt:

Regionalplan Südhessen

Genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 14. November 2000

Bekanntgemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt im Staatsanzeiger 6/ 2001