

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „NR. 1, IN DER LANGEN WERR/ IM
LICHTEN FLECKEN/ IN DER RÖLL/ IM GEMEINDEACKER/ IN
DER BINN` 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 Wohngebiet (W) zw. den Straßen „Am Katzensee“ und „Im lichten Flecken“ und für Mischgebiet (M) zwischen den Straßen „Im lichten Flecken“ und der „Rheinstraße“ dargestellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu aufgestellt. Für den Geltungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung enthält der Flächennutzungsplan-Entwurf die Darstellung Wohngebiet (W) und Mischgebiet (M) – bestehend, entsprechend den gewachsenen Gegebenheiten.

Die Bebauungsplanänderung bzw. Neufassung steht im Einklang mit dem noch wirksamen FNP bzw. 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 wird im südlichen Teil im Süden von der Straße „Am Katzensee“, im Norden von der Straße „Im lichten Flecken“, im Osten von der „Waldstraße“ und im Westen von der Ortsrandbebauung des „Promenadenweges“ begrenzt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches reicht im Süden von der Straße „Im lichten Flecken“ über die Bebauung beiderseits des „Promenadenweges“, die Bebauung beiderseits der „Römerstraße“ – nur westliche Seite im Bereich um die „Peterstraße“ – und die Bebauung beiderseits der Straße „In der Binn“ mit dem Abschluß der südlichen Bebauung an der „Rheinstraße“ im Norden.

Er beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Klein-Hausen:

Flur 1, Flurstück-Nrn.: 851-854, 829 tw., Straße „Am Katzensee“ 1-7;
693/1, 693/2, 692/11, Straße „Am Katzensee“ 9-11;
845-847, 848/1, 848/2, 849, 850, 827/2 tw., „Waldstraße“ 57-67;
855-860, 861, „Promenadenweg“ 28-38;
692/1-692/5, 692/9, 692/10, „Promenadenweg“ 29-41;
830/3 tw., Straße „Brunnengewann“ 862-869;
1017/12, „Waldstraße“ 41-55;
870-876, 879, „Promenadenweg“ 14-26;
1335/1, 881-888, „Promenadenweg“ 11-27;
877, 878, 831/6, Straße „Im lichten Flecken“ 4-6;
890-895, „Promenadenweg“ 2-10;
896-898, 899/1, 900, „Promenadenweg“ 1-9;
889, 901/2, 1006/1, 1006/2, 1007/1, 1007/2, 1008/1, 1008/2,
1009/1, 1009/2, 833/11 tw., „Römerstraße“ 2-16A;
222/2 tw. 224/2, 226/1 tw. 227/1 tw., 228/1 tw., 292/2, 230/1 tw.,
231/2, 232/2 tw., „Römerstraße“ 3-13;
1005/3, 784/7 tw., „Peterstraße“ 26, 1288 (Trafostation);
760/1, 761/1, 762/1, 764/4, 765/1, 765/2, 766/1, 767/1, 768/1,
770/1, 771/1, 772/4, 837 tw., „Römerstraße“ 20-42;
909-915, „Römerstraße“ 19-31;
903-908, 902/7 tw., Straße „In der Binn“ 2-12;
32/6, 32/5, 11/6, 11/7, 11/8 tw., 1323 tw., „Sepp-Herberger-Str.“

2.0 Ausgangssituation/ Planungsanlaß

Der bestehende Bplan Nr. 1, „In der langen Werr/ Im lichten Flecken/ In der Röll/ Im Gemeindeacker/ In der Binn“ ist seit 1962 rechtsverbindlich. Für einen kleinen Bereich – Römerstraße 10-14A einschließlich rückwärtiger Bebauung zur Stichstraße von der Sepp-Herberger-Straße aus – ist eine 1. Bplan-Änderung erstellt worden, die seit 1992 Rechtskraft hat.

Die jetzige 2. Änderung zum Bplan beinhaltet den gesamten Bereich des alten Bplans von 1962, soll ihn neu fassen und nach den heutigen bauleitplanerischen Anforderungen ausrichten.

Darüber hinaus soll die Geschossigkeit einheitlich festgelegt und die Nutzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt werden.

3.0 Planungsziele

Die Gemeinde will grundsätzlich erreichen, daß der heutigen Situation entsprechend bauleitplanerische Rechtssicherheit entsteht sowohl für die betroffenen Anlieger und ihre baulichen Anliegen als auch für die Gemeinde hinsichtlich Beurteilung dieser baulichen Anliegen (Bauberatung, Bauvoranfrage, Bauanträge).

Im Einzelnen lauten die Zielsetzungen:

- Neufassung des Bplans einschließlich 1. Änderung zum Bplan,

- Überprüfung des Plangeltungsbereiches,
- Nutzungsfestlegungen entsprechend den Gegebenheiten: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI),
- Durchgehende 2-Geschossigkeit: die teilweise vorhandenen 3-geschossigen Gebäude sollen die Ausnahme bleiben (und nicht durch den neugefaßten Bplan legalisiert werden), während vorhandene Gebäude mit nur einem Stockwerk nunmehr 2-geschossig ausgebaut werden können.

4.0 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Ausgangsplanung, sprich des alten Bplans von 1962, bleiben unverändert.

4.1 Verkehrserschließung

Der Planungsraum ist praktisch vollständig bebaut, die Erschließung über die bestehenden Straßen - Waldstraße, Straße „Am Katzensee“, Straße „Am Brunnengewann“, Promenadenweg, Straße „Im lichten Flecken“, „Römerstraße“, „Peterstraße“, Straße „In der Binn“, Stichstraße von der „Sepp-Herberger-Straße“ aus – wird ebenfalls weder angetastet noch besteht eine Notwendigkeit auf Erweiterung bzw. Ausbau.

4.2 Technische Infrastruktur

Die techn. Infrastruktur bleibt grundsätzlich ebenfalls unverändert. Unter nur 1 m mächtigem, wechselnd schluffigem Sand von mittlerer Tragfähigkeit bis in größere Tiefe steht gut tragfähiger, mit zunehmender Tiefe auch kiesiger Sand an. Die Grundwasseroberfläche kann auf 2 m Flurabstand ansteigen, ist aber infolge Grundwasserentnahmen abgesenkt.

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. Das Gebiet weist zwei Trafostationen auf.
- 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.

Das in der Gemarkung Klein-Hausen liegende Regenüberlaufbauwerk ist:

RÜ 1, Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Nr. 839/1;

Hinzu kommt die Vorbehandlungsanlage „Außerhalb“, Flur 2, Nr. 344/1 – Auslaß Regenüberlaufbecken.

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

Die Nutzung, bisher in südlichen Teil des Planungsraums als Allgemeines Wohngebiet (WA), im nördlichen Teil als Mischgebiet (M) ausgewiesen, wird weitgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. In Teilen z.B. in der Waldstraße, der Römerstraße und der Peterstraße bleibt es bei der Ausweisung Mischgebiet (MI).

Die Geschossigkeit, bisher ein- und zweigeschossig bestimmt, wird durchgängig mit max. zweigeschossig festgesetzt. Für die Ausnutzung gilt bei weiterhin offener Bauweise eine GRZ von 0,4 (wie bisher) und eine GFZ von 1,0 (bisher 0,8) gemäß § 17 (1) BauNVO.

Baugestalterische Festsetzungen, die aus den bisher geltenden entwickelt worden sind sowie 1993 beschlossene, ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen.

4.4 Grünordnerische Belange

Da es sich um ein durchweg bebautes Wohnareal handelt, ist auf eine Vegetationserhebung und, daraus abgeleitet, auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsplanung/ -bilanz verzichtet worden.

Gleichwohl sind Grünordnerische Festsetzungen in die Bplan-Änderung aufgenommen worden, um bei künftigen An- und Umbauten, Hauserweiterungen oder Aufstockungen ökologische Belange miteinzubringen, die heutigen Standards entsprechen.

Dies gilt besonders für die Erhaltung vorhandener Gehölze und die gärtnerische Eingrünung von unbebauten Grundstücksteilen.

Darüber hinaus sind u.a. Festsetzungen zur Gehölzartenauswahl, zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Einfriedung getroffen worden.

5.0 Kosten

Außer Planungskosten entstehen der Gemeinde keine Aufwendungen.

6.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich	8,59 ha	=	100%
– öffentl. Verkehrsfläche	1,58 ha	=	18,4%
– Nettobauland	7,01 ha	=	81,6%
– davon bebaute und bebaubare Flächen	3,68 ha	=	42,9%
– davon nicht bebaubare Grün- und Freiflächen, Garten	3,31 ha	=	38,5%
– davon Trafostationen + Grundstücke	0,02 ha	=	0,2%

Aufgestellt: Darmstadt, den 18. Mai 1999, Ri/YS, BB-EH-9.DOC
Geändert: Darmstadt, den 09. Juni 2000, Ri/hh



PLANUNGSTEAM
DIPL.-ING. DIETER HÖSEL
DIPL.-ING. KAI RICHTER
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT
TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70
TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21