

**BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB
ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NR. 11, DIE
ALTE HECKENTEILUNG, IM KAHLBÜHL, IM KNIPPEL, DIE
FÜNFZEHN MORGEN, DIE SCHAFLÖSER BEIM KLEINEN
WEHR“ DER GEMEINDE EINHAUSEN**

SIEHE AUCH ZEICHNERISCHEN TEIL

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 Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu gefasst. Für den Geltungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung enthält der Flächennutzungsplan-Entwurf die Darstellung Mischgebiet (M) - bestehend.

Die Bebauungsplanänderung steht im Einklang mit 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 umfasst das Grundstück 452/5 der Fl. 1, Gemarkung Groß-Hausen, Bensheimer Straße 15.

2.0 Ausgangssituation/ Planungsanlaß

Der bestehende Bplan Nr. 11, „Die Alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die Fünfzehn Morgen, Die Schaflöser Beim Kleinen Wehr“ der Gemeinde Einhausen ist seit 1990 rechtsverbindlich. Bisher sind 6 Bplan-Änderungen aus unterschiedlichem Anlaß vorgenommen worden.

Die jetzige 7. Änderung zum Bplan beinhaltet das Grundstück 452/5 zwischen Weschnitz und Bensheimer Straße und wird mit dem Ziel aufgestellt, die derzeitige Gewerbenutzung (GE) in Mischnutzung (MI) umzuwidmen.

Das Grundstück 452/5 bildet zur Zeit das letzte Gewerbegrundstück am Übergang zwischen Gewerbe- und Mischgebiet. Aufgrund der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück ist eine Umwidmung in Mischgebiet (MI) erforderlich.

Eine derartige Umwidmung erfolgte für die westlichen Grundstücke mit der 6. Änderung zum B-Plan. Das nördlich gegenüber der Bensheimer Straße angrenzende Gebiet ist ebenfalls Mischgebiet. Die derzeitige Nutzung auf dem Grundstück entspricht dem eines Mischgebietes. Eine Umwidmung stellt somit keinen Widerspruch dar. Somit wird die angrenzende Nutzung übernommen.

3.0 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für eine geplante bauliche Erweiterung mit Wohnungen. Da die bisherige Nutzung Gewerbe nur eine begrenzte Zahl von Wohnungen zulässt ist die Umwidmung in Mischgebiet erforderlich, um hier die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

4.0 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Ausgangsplanung, sprich des alten Bplans von 1990, bleiben unverändert.

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Bensheimer Straße aus .

4.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur bleibt grundsätzlich unverändert.

4.3 Nutzung und Bebauung

Die bisherige Nutzung Gewerbegebiet (GE) wird zu Mischgebiet (MI) umgewandelt.

Der Grünbereich zur Weschnitz hin – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – wird aus dem Ausgangsplan übernommen.

Erhalten bleibt auch der Vorgartenbereich an der Bensheimer Straße.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit Gebäudelängen über 50m. An der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird eine Baulinie festgesetzt. Dies entspricht dem seit Jahren vorhandenen und sich entwickelten Bestand.

Grundstücksflächenzahl (GRZ) = 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 gemäß § 17(1) BauNVO bei Zweigeschossigkeit (II).

4.4 Grünordnerische Belange

Die bisher im Bplan vorgesehene Grünfläche wird übernommen. Die im südlichen Teil des Grundstückes parallel zur Weschnitz vorhandene Bebauung wurde vor dem Inkrafttreten

des B-Planes Nr. 11 genehmigt und errichtet gemäß Bauschein I-V/1J 73/75-Fa/Gu vom 23.4.79. Das gebäude genießt somit Bestandschutz. Eine bauliche Veränderung des Bestandes bezüglich Nutzung und Baukörper im Bereich der Grünzone ist unzulässig. Wenn in Zukunft ein Abbruch erfolgt ist hier gemäß B-Plan eine Bepflanzung vorzunehmen. Eine zeitliche Aussage ist hierzu gegenwärtig nicht machbar.

5.0 Hinweise auf Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

6.0 Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Aufwendungen. Die Kosten des Verfahrens tragen die Eigentümer des Grundstückes 452/5.

Aufgestellt: Einhausen, den 3.6.2003