

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "IM GÄSSEL - IM OBERDORF"  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄß § 9 (8) BAUGB DER  
GEMEINDE EINHAUSEN, ORTSTEIL GROßHAUSEN.**

**PLANVERFASSER BIS ZUR OFFENLAGE:**

**PLANUNGSGRUPPE  
ARCHITEKTEN**

PROF. DIPL.-ING. BDA  
ROLF HOECHSTETTER  
LUDWIGSHÖHSTR. 13B  
6100 DARMSTADT  
TEL. (0 61 51) 6 45 88

DIPL.-ING. VFA  
KONRAD GÄRTNER

6141 EINHAUSEN  
TEL. (0 62 51) 5 10 77

Mozartstr. 27

**FORTFÜHRUNG DER PLANUNG AB 1994 DURCH:**



**PLANUNGSTEAM**  
DIPL.-ING. DIETER HÜSEL  
DIPL.-ING. KAI RICHTER  
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 · 64293 DARMSTADT  
TELEFON: 0 61 51 - 2 80 70  
TELEFAX: 0 61 51 - 29 81 21

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Im Gässel - Im Oberdorf" mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 9 (8) BauGB der Gemeinde Einhausen, Ortsteil Großhausen.**

---

**1. Einführung**

**1.1 Zweck**

Der Bebauungsplan Nr. 18 enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach dem BauGB vom 01. Juli 1987.

Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Das Plangebiet erstreckt sich auf bereits bebaute Grundstücke, die durch ihre Tiefe von mehr als 80 m eine rückwärtige Bebauung und Verdichtung ermöglichen.

Im Zuge der Gesamtentwässerung für die Gemeinde Einhausen wurde in der vorhandenen Wegeparzelle bereits eine Kanalsammelleitung eingebaut.

Somit sind bereits Teilerschließungsmaßnahmen für dieses Baugebiet vorhanden.

**1.2 Veranlassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. April 1988 veranlaßt.

**2. Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Großhausen der Gemeinde Einhausen. Es wird im Westen von der Friedhofstraße und im Osten von der Schwanheimer Straße begrenzt. Zur Bebauung wurden die rückwärtigen Grundstücksteile der Parzellen Hauptstraße Nr. 3, 5, 7, 11, 13, 15 + 17 vorgesehen sowie die rückwärtigen Teile der Parzellen Almenstraße Nr. 4, 6, 8 + 10.

Die Stammgrundstücke Hauptstraße und Almenstraße weisen Grundstückstiefen von 70 - 80 m auf, deren rückwärtige Bereiche z. T. nicht mehr intensiv privatgärtnerisch genutzt werden. Ehemalige landwirtschaftliche Hofreiten in der Hauptstraße sind als Familienbetriebe aufgelöst worden und deshalb können die landwirtschaftlichen Nebengebäude der vorgesehenen Neubebauung weichen.

Das gesamte bebaute Gebiet der Stammgrundstücke ist als Mischgebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ausgewiesen.

Aufgabe der Planung ist es, die vorhandene Einzelhausbebauung in einem schönen städtebaulichen Rahmen weiter zu entwickeln und ein verkehrsberuhigtes Wohn-Quartier zu schaffen.

Das Plan-Quartier umfaßt nachstehend aufgeführte Grundstück, Straßen- und Wegeparzellen:

Gemarkung Großhausen, Flur 1, Gewinn "Im Gässel", "Im Oberdorf"

Nr. 22, 23, 25, 26, 29, 30/1, 31/1, 33/3, 34/1, 38/1, 60/1, 60/2, 61/2, 62, 63, 64/2, 65/1, 66

sowie die Weg-Parzelle Nr. 472, das Straßenstück Nr. 471 teilw. und 473/4 teilw.

## 2.2 Untergrund für die geplanten Bauvorhaben

Die bebauten Parzellen in der Haupt- und Almenstraße zeigen keine erkennbaren Probleme für die Fundierung von Gebäuden.

Bei den vorhandenen Erdschichtungen liegt nach etwa 0,60 m mittelschwerem Boden ein festgelagerter Flußsand bis ca. 1,50 m Tiefe, darunter fein- bis grobkörniger Kies, an. Die geologische Erdschichtung im gesamten bebauten Ortsbereich findet sich auch in diesem Bauquartier wieder. Spezielle Probebohrungen wurden nicht vorgenommen.

## 2.3 Bisherige Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet bebaute Grundstücksparzellen.

Die Parz. Nr. 23 gehört als rückwärtige Freifläche zu dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Hauptstraße 17; die landwirtschaftliche Hofreite Hauptstraße 3 ist aufgelöst. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich noch in der Schwanheimer Straße Nr. 6 + 8 und sind mit ihrem rückwärtigen Bereich in das Planungskonzept einbezogen.

Alle übrigen Grundstücke stellen reine Wohngrundstücke dar, die die Parzellenfreiflächen für privatgärtnerische Zwecke (Hausgärten) mehr oder weniger nutzen.

Gewerbebetriebe sind im Planbereich ebenfalls nicht angesiedelt.

## 2.4 Bodenordnungsmaßnahmen

Für die zu bebauenden Grundstücksbereiche wird eine Gesamtumlegung nicht angestrebt. Die Einzelhausbebauung sieht vor, daß bei allen Grundstücken die seitlichen Grundstücksgrenzen beibehalten werden können.

Für die Grundstückstiefen wurden Mindestflächen im Bebauungsplan vorgegeben, die jedoch individuell bei der privaten Teilung geringfügig verändert werden können.

Für die vorgesehene verkehrsberuhigte Erschließung der 14 Einzelgebäude wird die Verbreiterung der vorhandenen Weg-Parzelle von 4,0 m auf 6,0 m erforderlich. Diese Verbreiterung kann aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen nur nach Süden über die Grundstücke der Hauptstraße und der Schwanheimer Str. 6 erfolgen. Ein finanzieller Ausgleich wird von den nordsüdlich gelegenen Parzellen (Almenstraße und Schwanheimer Str. 8) gefordert.

Die Gemeinde Einhausen als Planungsträger fördert durch diese großzügige Handhabung inform einer nichtbeabsichtigten Gesamtumlegung und eines Flächenbeitrages die Bebauung in diesem rückwärtigen Bereich, behält sich jedoch die Möglichkeit einer Gesamtumlegung nach dem BauGB bei Nichtverwirklichung der genannten Planungsabsicht vor.

## 2.5 Erschließung und Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der 14 geplanten Einzelhausgrundstücke kann nach Prüfung und Feststellung der örtlichen Situation nur von der Schwanheimer Straße erfolgen.

Die vorhandene Wegparzelle mit 4,0 m Breite wird auf eine Gesamtbreite von 6,0 m vergrößert und erhält eine Ausstattung nach den EAE-Richtlinien als Anliegerweg AW 1.

Der vorhandene Baumbestand ist sorgfältig in das gesamte landschaftsgärtnerische Konzept übernommen worden. Der Anliegerweg wird in Gänze verkehrsberuhigt ausgestattet und erhält kleine Pflanzflächen für vorhandene und neue Bäume mit dem dazugehörigen Straßenbegleitgrün.

Die Oberfläche des Wohnweges soll eine Pflasterung erhalten, und Fahr- und Standstreifen werden verschiedenfarbig in einem ansprechenden Rhythmus nach den Erfordernissen und Grundstückszufahrten ausgelegt.

Der Einbahn-Verkehr von der Schwanheimer Straße wird absolut nur für die Bedürfnisse der Anlieger angelegt PKW - LKW, Versorgungsfahrzeuge (Müll, Feuerwehr), sowie Fußgänger und Radfahrer. Nach den EAE-Richtlinien ist der Mindest-Querschnitt hierfür mit 4,50 m erforderlich.

Die Ausfahrt in die Friedhofstraße ist jedoch durch die vorhandene Grenzbebauung der Wohngebäude Friedhofstraße 3 + 5 auf exakt 4,0 m begrenzt. Wir weisen ausdrücklich auf diese verkehrstechnische Einschränkung hin.

Die Oberflächengestaltung soll hier eindeutig die Fahrspur und die Gehflächen kennzeichnen. Die Ausfahrtgeschwindigkeit zur Friedhofstraße soll auf den niedrigsten machbaren Wert (10 km/h) beschränkt werden. Eine entsprechende Beschilderung und das evtl. Anbringen eines Verkehrsspiegels ist in Verbindung mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

PKW-Parkflächen im öffentlichen Verkehrsbereich sind bedingt vorgesehen. Alle erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Grundstücke müssen unbedingt auf den privaten Flächen nach der geltenden Stellplatzsatzung untergebracht werden.

Als Versorgungsleitung ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Alle weiteren Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon) sind in dem vorgegebenen Straßen-Querschnitt (siehe Detail) unterzubringen.

### 3. Städtebauliche Planung

Die gesamte umgebende Bebauung besteht aus Einzelgebäuden in teilweise offener Bebauung oder mehrfach mit einfacher Grenzbebauung. Der Grundstückszuschnitt der Parzellen in der Hauptstraße erscheint als sehr schmal und in unterschiedlicher Form.

Bei der städtebaulichen Gestaltung stand im Vordergrund, daß die seitlichen Grundstücksgrenzen nach Möglichkeit beibehalten werden können, um die gesamte Verwirklichung der rückwärtigen Bebauung unabhängig von einer nachbarlichen Zustimmung durchzuführen.

Wenn der Geländezuschnitt es ermöglicht, wird in jedem Falle eine offene Einzelhausbebauung vorgeschlagen; wo dies nicht zutrifft, eine besondere Bebauung mit einseitiger Anbindung des Gebäudes an die Grundstücksgrenze.

So wird im Einzelnen vorgesehen:

#### für die Bauquartiere 1,3 + 5

freistehende Einzelhäuser in zweigeschossiger Ausführung, jedoch mit Festlegung der Traufhöhe auf max. 5,60 m von O.K. Erdgeschoss-Fußboden, Dachneigung 15-40°.

#### für die Bauquartiere 2 + 4

diese erhalten eine besondere Bebauung; d. h., eine einseitige Grenzbebauung, wobei nördlich des Anliegerweges (Bauquartier 2) die einseitige Grenzbebauung nach Westen festgelegt ist.

Durch die Rückstaffelung der Gebäude und der nach Süden angelegten Wohngartenbereiche entsteht hier im Zusammenhang mit der begrünten Wohnstraße ein großzügiger Grünbereich.

Die Einzelgebäude im Bauquartier 4 mit nordseitiger Erschließung und Anlage der Wohngärten nach Süden sind mit 4-5 m Vorgartenbreite vom Wohnweg angelegt. Sie erhalten einseitige Grenzbebauung nach Westen.

Die überwiegend in diesem Bauquartier vorhandenen schmalen Grundstücke können somit für eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zweckmäßig genutzt und in den gesamten bebauten Umgebungsbereich schön eingeordnet werden. Für alle eingeschossigen Gebäude gilt die Ausnutzung des Dachgeschosses nach der HBO. Die Dachneigung wird auch hier mit 15-40° vorgegeben. Auch ist die gestalterische Vielfalt der Planer hier gefordert, um eine lebendig gestaltete Dachflächen-Formation zu erhalten; Dachaufbauten sind erwünscht.

Die gesamte Gliederung der Bauquartiere innerhalb der bestehenden Bebauung erhält neben den unbebaubaren Grünflächen im Zusammenhang mit dem Straßenbegleitgrün für den Anliegerweg eine reizvolle Platz- Straßensituation.

Der torförmige Engpaß an der Zu- und Ausfahrt der Einbahnstraße verstärkt dieses gestalterische Element noch zusätzlich.

#### **4. Maßnahmen der Landschaftspflege und Grünordnung**

##### **4.1 Bestandaufnahme Bewertung**

Die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange konnten im Rahmen der gesamten Planerstellung in allen Teilen durch rechtzeitige Koordinierung, Abstimmung und eine örtliche Bestandaufnahme durch den Verfasser berücksichtigt werden.

Das beplante Areal besteht z. Z. vorwiegend aus Grabegärten, Obstgärten und in kleineren Teilbereichen auch aus Freizeitgärten.

Der erhaltenswerte und integrierbare Baumbestand wurde eingemessen und in der Planung als Bestandsschutz festgesetzt.

Insbesondere die Lage der Erschließungsstrasse wurde entsprechend dem vorh. und wirksamen Großgrün (Walnußbäume, Birken) eingeplant.

Ökologische Nischen, wie z. B. Geländesenkungen, Gräben oder Erhebungen, sind im Areal nicht vorhanden.

Die Bodenqualität ist als sandig, lehmig und humos zu bezeichnen.

Entsprechend der Wichtigkeit der Bestandserhaltung für die Sicherung und Fortentwicklung des dörflich ländlichen Charakters haben die genannten Baumgruppen eine Sonderstellung.

Sie müssen während der zu erwartenden Baumaßnahmen im Kronen- und im Wurzelbereich vor allen zu erwartenden negativen Einflüssen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen) durch geeignete Abgrenzungen geschützt werden und sind später in die vegetationstechnische Gestaltung wachstumsgesichert zu integrieren.

Der Eingriff in die vorgefundenen, langgestreckten Gartenparzellen zum Zwecke einer Bebauung in der geplanten Form ist ansonsten aus landschaftspflegerischer Sicht unproblematisch, zumal im Rahmen der vorgesehenen Bebauung sich der Verdichtungs-/Versiegelungsgrad von Böden in erträglichem Rahmen hält.

#### **5. Entwässerung**

Die Abwasserversorgung für das geplante Baugebiet ist gesichert und erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Versiegelung der öffentlichen Wegflächen und privaten Parzellen wird auf das äußerste Minimum beschränkt (nähere Aussagen dazu im Abschnitt 4., Landschaftsgestaltung).

#### **6. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk "Riedgruppe - Ost". Das Versorgungsnetz wird in ausreichendem Querschnitt gewählt und gebaut.

7. Das Plangebiet wird durch Erweiterung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes erschlossen. Versorgungsträger ist die Hess. Elektrizitäts-AG in Darmstadt.

Das Stromversorgungsnetz ist Eigentum der HEAG.

In Verbindung mit dem Stromversorgungsunternehmen wird für die Stromversorgung im Endausbau ein Standort für 1 Trafostand festgelegt. Das Transformatorengebäude wird in die städtebauliche und landschaftsgestalterische Situation eingebunden.

#### 8. Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt über die Gemeinde nach dem Abfallbeseitigungsgesetz.

Der gesamte Hausmüll wird auf der Kreismülldeponie in der Gemarkung Lampertheim untergebracht.

#### 9. Gestaltung der Anliegerstraße, verkehrsberuhigt

Gemäß den Ausführungen unter 2.5 der Begründung ist ein niveaugleicher Ausbau der Verkehrsfläche (gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer) geplant, wobei zur Geschwindigkeitsminderung innerhalb der Trasse Versatzanlagen mit gefassten Bauminseln und markierten Besucherstellplätzen zur Ausführung kommen.

Als Belag ist Parkettsteinpflasterung in differenzierten Verlegetformen sowie in gedeckter Farbgebung mit Oberflächenstruktur vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einseitig angelegtes und gepflastertes Rinnenprofil.

Bei den Baumpflanzungen im Verkehrsraum ist auf Lichtraumprofil und freie Entwicklungsmöglichkeiten zu achten. (Anpflanzung schmalkroniger bzw. kleinkroniger Baumarten)

#### 10. Wirtschaftlichkeit

Gesamtfläche des Plangebietes	13.267 qm	=	<u>1,3267 ha</u>
Fläche Neubaugebiet	8.179 qm	=	<u>0,8179 ha</u>
Bebaute Flächen	5.088 qm	=	<u>0,5088 ha</u>

Länge der Wohnstraße	167 m
Pflanz- und Grünfläche	
Befestigte Geh- u. Fahrbahnfläche	
Öffentliche Verkehrsfläche	962 qm

Reine Bauflächen	7.217 qm	=	88,24 ‰
öffentl. Verkehrsfläche	962 qm	=	11,76 ‰

Anzahl der Baugrundstücke = 14 Stck.

geplante Gebäude, 1-geschossig	=	9 Stck.
geplante Gebäude, 2-geschossig	=	5 Stck.
max. Wohneinheiten = 14 x 2	=	28 Stck.

Einwohner, max. 28 x 2,3 (Indexzahl) = 84 Personen

**11. Kostenschätzung für Erschließungsmaßnahmen**

**11.1 Wasserversorgung**

175 lfdm. Hauptwasserleitung in der Dimension NW 125, komplett mit allen Formstücken, Hauptanschlüssen und Absperrorganen, sowie Einbau

a. DM 95,-- = DM 16.625,--

**11.1.2 Hausanschlüsse**

14 Stck. Hausanschlüsse komplett mit Rohrmaterial und Anbohrschellen sowie allem Zubehör einschl. Einbau und allen Nebenarbeiten.

pauschal = DM 6.500,--

Summe 11.1 + 11.1.2 inkl. MWST = DM 23.135,--

**11.2 Kanalisation**

180 lfdm. Mischwasserkanal DN 700 mit Erdarbeiten, Formstücken und allem Zubehör

a. DM 420,-- = DM 75.600,--

**11.2.1 Revisionsschächte**

3 Stck. Revisionsschächte mit allen Einbauten und schwerer Verkehrsabdeckung

a. DM 2.900,-- = DM 8.700,--

**11.2.2 Hausanschlüsse**

15 Stck. Hausanschlüsse DN 150 einschl. Anschluß an Hauptkanal und allen Nebenarbeiten

a. DM 1.200,-- = DM 18.000,--

**11.2.3 Straßeneinläufe**

8 Stck. Straßeneinläufe mit Anschlußleitung DN 150, an die vorhandenen liefern und anschließen

a. DM 1.200,-- = DM 9.600,--

**11.2.4 Verkehrsberuhigter Ausbau**

Schutz- und Umbaumaßnahmen für verkehrsberuhigten Ausbau

pauschal = DM 5.000,--

+ 14 % MWST

Summe 11.2 - 11.2.4

DM 116.900,--

DM 16.366,--

DM 133.266,--

11.3 Verkehrsberuhigter Straßenausbau,  
pauschal inkl. MWST

DM 105.000,--

11.4 Straßenbegleitgrün und Baumpflanzung,  
pauschal inkl. MWST

DM 10.500,--

11.5 Straßenbeleuchtung

3 Stck. Massiv-Aufsatzleuchten mit kompletter  
Bestückung und Montage

a. DM 2.500,--  
+ 14 % MWST  
Summe 11.5

= DM 7.500,--  
DM 1.050,--  
DM 8.550,--

Zusammenfassung

11.1 - 11.1.2	Wasserversorgung	DM	23.135,--
11.2 - 11.2.4	Kanalisation	DM	133.266,--
11.3	Verkehrsberuhigter Straßenausbau	DM	105.000,--
11.4	Straßenbegleitgrün u. Baumpflanzungen	DM	10.500,--
11.5	Straßenbeleuchtung	DM	<u>8.550,--</u>

Erschließungskosten inkl. MWST DM 280.451,--

Aufgestellt:  
Einhausen, den 1. Sept. 1988

Geändert: Darmstadt, den 05.08.1994

Planungsgruppe  
Prof. Dipl.-Ing Dipl.-Ing.  
Rolf Hochstetter Konrad Gärtner  
Architekten



**PLANUNGSTEAM**  
DIPL.-ING. DIETER HUSEL  
DIPL.-ING. KAI RICHTER  
DIPL.-ING. DETLEF BIEBERT

LIEBIGSTRASSE 26 - 64293 DARMSTADT  
TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70  
TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21

**BEGRÜNDUNGSFORTFÜHRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "IM GÄSSEL - IM OBERDORF" MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 9 (8) BAUGB DER GEMEINDE EINHAUSEN, ORTSTEIL GROSSHAUSEN.**

**Vorbemerkung**

Der erste Entwurf zum Bplan Nr. 18 "Im Gässel- Im Oberdorf" stammt vom Aug. 1989. Es ist also notwendig nach Wiederaufnahme des Verfahrens, diesen Entwurf den neuesten bauleitplanerischen Gegebenheiten anzupassen. Daneben sind geringfügige Änderungen am Inhalt des Bplanes vorgenommen worden, die aber die Grundzüge der Planung kaum berühren. Die inhaltlichen Änderungen werden in dieser Begründung noch im Einzelnen dargelegt.

**1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl., I. S.2191),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.11.1990 (BGBl., I. S. 132),
- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1993 (BGl. I. S. 622)
- und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl I. S.466)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1980 (GVBl. I. S.309) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889).

Die Fortführung des Bplanverfahrens erfolgt in verkürzter Form nach den Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG, weil der Bplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfes in Einhausen dient.

**1.1 Übergeordnete Planungen**

Das Planungsgebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen als Siedlungsfläche - Bestand ausgewiesen.

**1.2 Plangeltungsbereich gemäß §9(7) BauGB**

Der Plangeltungsbereich hat sich gegenüber der bisherigen Entwurfsfassung nicht geändert (vgl. Pkt. 2 "Beschreibung" der Ausgangsbegründung).

## 2.0 Planungsinhalte der Bplan-Fortführung

Der gesamte Blockinnenbereich mit seiner ausschließlichen Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und nicht mehr als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Da es hier primär um die Deckung von Wohnbedarf geht und typische Nutzungen des Mischgebietes ausgeschlossen werden sollen, ist eine WA-Festsetzung die logische Konsequenz. Der FNP der Gemeinde wird dieser Nutzungsausformung entsprechend angepaßt.

An Bauweise und Ausnutzung erfolgen keine Veränderungen. Lediglich auf der Parzelle 23 wird die überbaubare Fläche nach Süden verschoben und der besonderen Situation, die durch das kleine, nicht bebaubare Grundstück 22 entsteht, Rechnung getragen (Kennziffer 6). In den Gebieten der Kennziffern 2 und 4 ( einseitige Grenzbebauung ) wurde eine maximale Traufhöhe von 3,90 m festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (HBO in V.m. BauGB), die sog. "Gestaltungssatzung", werden im Einklang mit den von der Gemeinde 1993 beschlossenen Änderungen zu Gestaltungssatzungen diverser Bpläne hinsichtlich Dachneigung, Dachaufbau und Dach-einschnitten geändert. Die Vorschrift über die Zulässigkeit von geringen Bauwerksabständen (§ 118 (1) Nr. 6 HBO) ist entfallen. Die nach der neuen HBO einzuhaltenden Grenzabstände lassen eine sinnvolle bauliche Nutzung der Grundstücke zu.

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben erhalten; eine Ergänzung oder Korrektur erübrigt sich.

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf zwei pro Gebäude beschränkt, um einer übermäßigen Verdichtung des Quartierinnenbereiches entgegenzuwirken und der verkehrlichen Situation - Minimierung des Erschließungsaufwandes unter Berücksichtigung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen - Genüge zu tun. Daneben soll auch der Versiegelungsgrad im Rahmen des Vertretbaren gehalten werden; eine Steigerung der Zahl der Wohneinheiten würde dieses planerische Ziel konterkarieren.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß der Bplan aus zwei rechtlich unterschiedlich zu behandelnden Teilbereichen besteht. Während entlang der neuen Erschließungsstraße qualifizierte Festsetzungen für die geplante Neubebauung getroffen werden und die Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 (1) BauGB zu erfolgen hat, wird für die angrenzenden, bereits bebauten Flächen auf Festsetzungen verzichtet (§ 30 (2) BauGB). Hier richtet sich die Beurteilung von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

### 2.1 Abwägung der Eingriffsproblematik

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit als Nutz- und Ziergärten und als Baustoff-Lagerplatz genutzt.

Ziel der Landschaftsplanung ist es, den durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes zu minimieren und soweit als möglich innerhalb des Planungsgebietes selbst wieder auszugleichen. Zu diesem Zwecke enthält der Bplan zahlreiche grünordnerische Festsetzungen. So werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Regelungen getroffen, die eine Versiegelung dieser Flächen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränken und eine intensive Bepflanzung der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen festlegen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume und Gehölze sollen - soweit die Flächen nicht für eine Bebauung oder Straßenflächen vorgesehen sind - erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden.

Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad drastisch eingeschränkt und das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, um bei der Gartenbewässerung zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Um einer Aufheizung der Verkehrserschließung entgegenzuwirken und das Kleinklima positiv zu beeinflussen, werden neben Pflanzrabatten hochstämmige Laubbäume vorgesehen, die gleichzeitig den Verkehrsraum und die nördlichen Vorgartenzonen gliedern.

Diese vorgesehenen planerischen und grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen schaffen einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs im Plangeltungsbereich. Der Nachweis wird in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erbracht.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen können als ausreichend angesehen werden, weil durch die Geringfügigkeit der zusätzlichen baulichen Nutzung keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten sind.

## 3.0 Kosten

Die in der Begründung zum 1. Entwurf genannten Aufwendungen werden sich aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen nicht halten lassen. Es muß mit einer Steigerung der Kosten um ca. 20-30% gerechnet werden.

Anlage: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Aufgestellt, Darmstadt, den 02.02.1994, Ri/Le/Br, BB EI2  
Geändert, Darmstadt, den 05.08.1994, He/Br



**PLANUNGSTEAM**  
DIPL.-ING. DIETER HÜSEL  
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

# Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: BPLAN/LPLAN "Im Gässel- Im Oberdorf", Ortsteil Großhausen der Gemeinde EINHAUSEN.

Blatt: 1

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Geltungsbereich: 6.500 qm.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2.x Sp.4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag						
<b>BESTAND</b>						
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3	634		1.902		
10.530* Schotterweg, Lagerplatz, Hüh- nergehege	6	1.834		11.004		
11.221* Hausgarten, ar- ten und struktur- arm	14	1.656		23.184		
11.211 Nutzgarten	14	1.961		27.454		
11.222 Strukturreicher Garten	25	364		9.100		
04.210 Baumhecke, klein- flächig	33	51		1.683		
Summe/Übertrag		6.500		74.327		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		Bei REI=0,62 DM /Wertpunkt er- gibt sich eine Abgabe von ca.
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen:  Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt _____

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: BPLAN/LPLAN "Im Gässel- Im Oberdorf", Ortsteil Großhausen der Gemeinde EINHAUSEN.

Blatt: 2 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Geltungsbereich: 6.500 qm.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Obertrag		6.500		74.327		
<b>BESTAND, Fortsetzung</b>						
04.110 Einzellaub- und Obstbäume	31	448		13.888		
<b>PLANUNG</b>						
10.710 Dachflächen (Garagen, Wohnhäuser), nicht begrünt	3		2.330		6.990	
10.510* Versiegelte Fl.: Straße, Zufahrten, Terrassen	3		446		1.338	
10.530* Wassergeb. Decke (Straße)	6		498		2.988	
10.540* Rasenpflaster, Rasengitterstein	7		400		2.800	
Summe/Übertrag		6.500 / 448	3.674	88.215	14.116	Bei REI=0,62 DM/Wertpunkt ergibt sich eine Abgabe von ca.
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen:  Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt

# Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: BPLAN/LPLAN "Im Gässel- Im Oberdorf", Ortsteil Großhausen der Gemeinde EINHAUSEN.

Blatt: 3

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Geltungsbereich: 6.500 qm.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag		6.500 / 448	3.674	88.215	14.116	
<b>PLANUNG, Fortsetzung</b>						
11.221* Straßenbegleit- grün	14		48		672	
11.221* A = Hausgarten, Vorgarten	14		944		13.216	
11.223 B = Hausgarten, Strukturreicher rückwärtiger Be- reich	20		1.834		36.680	
			6.500		64.684	
04.110 Bestand Einzel- laub- und Obst- bäume	31		372		11.532	
04.110 Neuanpflanzung	31		49		1.519	
Summe/Übertrag		6.500 / 448	6.500 / 421	88.215	77.735	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		Bei REI=0,62 DM /Wertpunkt er- gibt sich eine Abgabe von ca.
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen:  Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt _____

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: BPLAN/LPLAN "Im Gässel- Im Oberdorf", Ortsteil Großhausen der Gemeinde EINHAUSEN.

Blatt: 4 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Geltungsbereich: 6.500 qm.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag		6.500 / 448	6.500 / 421	88.215	77.735
PLANUNG, Fortsetzung 10.743 Fassadenbegrünung	13		2.730 x 0,3 = 819		10.647
Summe/Übertrag		6.500 / 448	6.500 / 1.240	88.215	88.382
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: <b>Keine, Ausgleich gegeben.</b>	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			 <b>PLANUNGSTEAM</b> Bei Ersatzmaßnahmen: DIPL.-ING. RICHTER, 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	

Bei REI=0,62 DM  
/Wertpunkt er-  
gibt sich eine  
Abgabe von ca.

Bei Ersatzmaß-  
nahmen DM/Punkt  
**04. Juli 1994**

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