



# GEMEINDE EINHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 18  
„Im Gässel – Im Oberdorf“  
1. Änderung

Begründung

Satzung

22.07.2014

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)

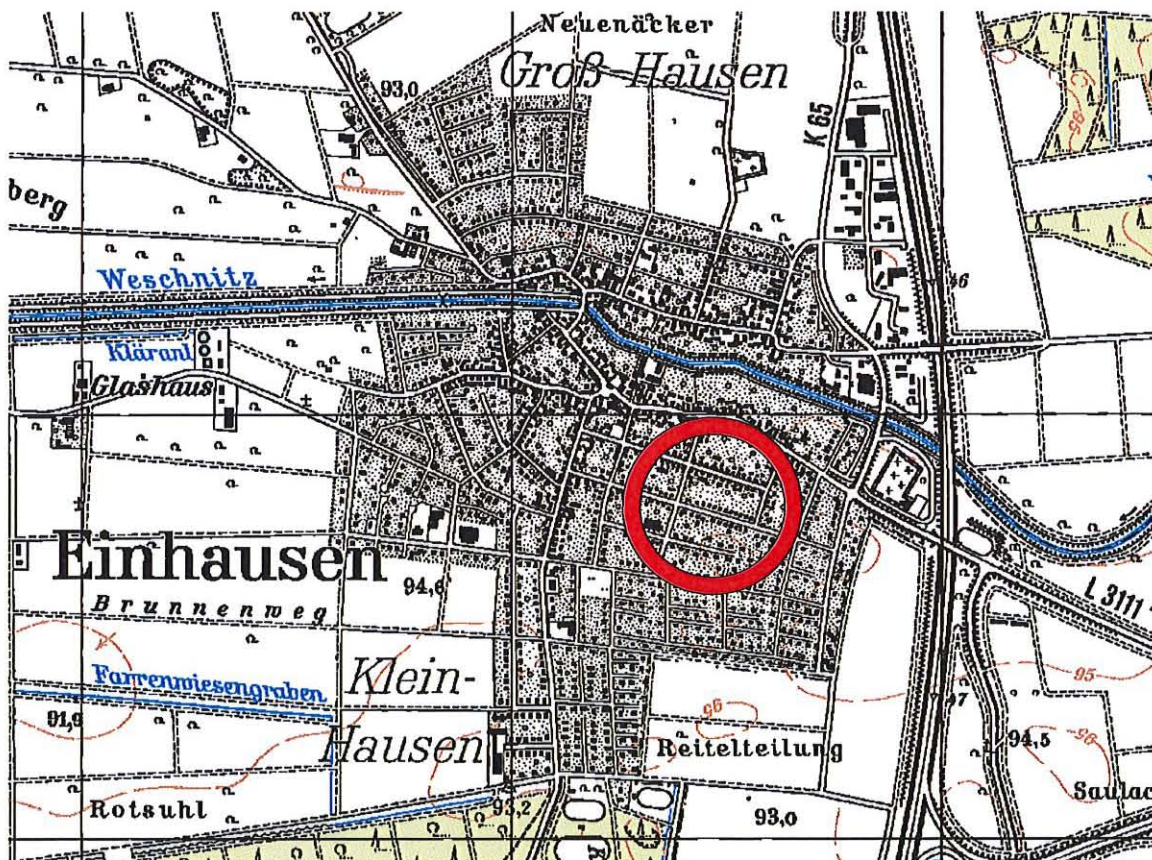




## Inhaltsverzeichnis:

1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	2
2.	Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägung .....	3
3.	Geltungsbereich und Lage im Raum .....	5
4.	Übergeordnete Planungen .....	6
5.	Darstellung der Änderung.....	6
6.	Bauleitplanerische Festsetzungen.....	6
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.	Umweltschützende Belange .....	7

## Übersichtslageplan:





## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Im Gässel – Im Oberdorf“, rechtskräftig seit dem 07.11.1997 im Gemeindegebiet von Einhausen in der Gemarkung Groß-Hausen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält teilgebietsbezogene Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen. Diese sind nur an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aufgrund der stetig steigenden Motorisierung der Bevölkerung - Studien sagen für das Jahr 2050 einen Bedarf von 0,614 PKW je Erwachsenem voraus (*Quelle: Bundesministerium für Verkehr und Mobilität <http://www.bmvi.de/cae/servlet/contentblob/31892/publicationFile/>*) und dem damit steigenden Bedarf an PKW Stellplätzen entspricht die Festsetzung nicht mehr den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Konkret konnte eine Baugenehmigung eines Anwohners für einen Carport direkt an der Straße nicht erteilt werden, da die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans entgegenstehen.

Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne erlauben hingegen Stellplätze, Garagen und Carports direkt an der Straße unter Beachtung der geltenden landesrechtlichen Bestimmungen oder der Garagenverordnung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen damit aus der Sicht der Gemeinde den heutigen Anforderungen angepasst werden. Dazu werden die textlichen Festsetzungen in der Form ergänzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch im Bereich der Vorgärten zulässig sind.

Die Änderung der Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen führt weder dazu, dass die Grundkonzeption des Baugebietes beeinträchtigt wird noch werden die Grundzüge der Planung hierdurch berührt. Diese bleiben entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten. Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen in den definierten Vorgärten (= Grundstücksfreifläche zwischen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und derjenigen Gebäudefassade, in der sich der Hauptzugang des Gebäudes befindet) gelockert und dem städtebaulichen Umfeld angepasst. Dies entspricht dem ausgesprochenen Planungswillen der Gemeinde, über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, auch in Bezug auf das Heranreichen von Garagen an die öffentliche Verkehrsfläche, keine einschränkenden Festsetzungen zu treffen, sondern vielmehr gemeindeübergreifend, für alle Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne als auch in den Bereichen nach § 34 BauGB, eine für alle Bürgerinnen und Bürger gleichberechtigte Zulässigkeitsgrundlage zu schaffen.

Dies war letztlich auch ausschlaggebend für die vorliegende Anpassung des Festsetzungsgehalts für den rechtskräftigen Bebauungsplan. Die geltende Garagenverordnung der Gemeinde





Einhausen steht dem auch nicht entgegen, da hierin kein Mindestabstand zwischen der Vorderkante einer Garage zur Grundstücksgrenze des öffentlichen Straßenraumes festgelegt ist.

## 2. Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägung

Das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird im sog. beschleunigten Verfahren nach den Maßgaben des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bereits beplanten Innenbereich der Gemeinde befindet und das Plangebiet aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Gässel – Im Oberdorf“ nach § 30 BauGB zu beurteilen ist, wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2007 die Durchführung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren betrieben und die Maßgaben des § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung Anwendung finden können.

Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Die in § 13a (1) BauGB formulierten Maßgaben hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt, da die diesbezüglich bestehenden Festsetzungen nicht geändert werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließende Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB (Natur, Landschaftspflege- und Umweltschutzbelange) genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht; der vorliegende Entwurf soll gemäß § 13 Abs. 2 BauGB direkt zur Beteiligung beschlossen werden. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist hierbei den berührten Trägern öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

**08.04.2014:** Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung „Im Gässel – Im Oberdorf“ und Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



- 12.04.2014:** Ortsübliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses und Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit unter Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und –ortes.
- 22.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- 15.04.2014** Anschreiben der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Übersendung der Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich **23.05.2014**.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **01.08.2014** tritt die Bebauungsplanänderung sodann in Kraft.

#### **Abwägungsergebnisse:**

Aufgrund den vorgetragenen Anregungen der betroffenen Behörde und der (zunächst vorbehaltenen) Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung wurden folgende redaktionelle Anpassungen des Planinhaltes vorgenommen. In diesem Sinne wird festgestellt, dass mit der Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, konnte daher abgesehen werden.

Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße vom 23.05.2014:

- Die Begründung wurde in Kapitel 1, Absatz 1, letzter Satz redaktionell wie folgt zu ergänzt: *„Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne erlauben hingegen Stellplätze, Garagen und Carports direkt an der Straße unter Beachtung der geltenden landesrechtlichen Bestimmungen oder der Garagenverordnung.“*
- Der Textteil wurde um den folgenden Hinweis ergänzt: *„Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. /29.02. des Folgejahres durchgeführt werden.“*
- Der Textteil ist um den folgenden Hinweis ergänzt: *„Stellplätze sollten mit einer teilversiegelten, versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung ausgestattet werden (z. B.*



*versickerungsfähiges und / oder breittufiges Pflaster, Kies- oder Schotterbeläge, Schotterrassen etc.). Ferner wird empfohlen, die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers der Carports und Garagen über flache Mulden (gemäß den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 15) durchzuführen.“*

### 3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Im Gässel – Im Oberdorf“ befindet sich innerhalb der Kerngemeinde Einhausen in der Gemarkung Groß-Hausen. Begrenzt wird der Bebauungsplan durch:

- die Almenstraße in Norden,
- die Friedhofstraße im Westen,
- die Schwanheimer Straße im Osten und
- die Hauptstraße im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Planumgriff des oben genannten Ursprungsplans und ist wie folgt dargestellt:



Abbildung 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Quelle: Gemeinde Einhausen)





## 4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Änderungen der Nutzungsart beabsichtigt sind, gilt dieser somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Darstellung der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gässel – Im Oberdorf“ umfasst ausschließlich eine Änderung der **textlichen Festsetzungen**, welche für den **gesamten Bereich** des rechtskräftigen Bebauungsplanes verbindlich ist. Die Vorgaben zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen werden ergänzt und aktualisiert.

Die Vorgaben zur Bauweise und Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

## 6. Bauleitplanerische Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet „Im Gässel – Im Oberdorf“ wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird ebenso wie die Festsetzungen zur Bauweise und der Grundflächenzahl durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung werden auch diese nicht verändert.

Konkret wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch im Bereich der Vorgärten zulässig sind. Als „Vorgarten“ gilt die Grundstücksfreifläche zwischen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und derjenigen Gebäudefassade, in der sich der Hauptzugang des Gebäudes befindet.





## 7. Umweltschützende Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auf eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden bereits bestehende rechtskräftige Nutzungen überplant.

Ein Widerspruch zu den bestehenden Planfestsetzungen, die die Anlage des Vorgartens als Rasen- oder Ziergartenfläche vorsehen, wird jedoch nicht gesehen. Grundsätzlich steht die Anlage von Stellplätzen und / oder Garagen im Bereich der Vorgärten, wie beispielsweise in den Bereichen nach § 34 BauGB auch, nicht der Maßgabe entgegen, die verbleibenden Flächen der Vorgartenzone als Rasen- oder Ziergartenfläche anzulegen. Vielmehr gilt die Festsetzung außerhalb der Flächen, die zulässigerweise als Stellplatz- und / oder Garagenfläche angelegt werden, unverändert weiter.

Zu differenzieren ist die bauplanungsrechtliche Bewertung indes von den Belangen aus der Sicht von Natur und Landschaft im Hinblick auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Hier muss zugestimmt werden, dass aufgrund der künftigen Zulässigkeit von Flächen für Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen ein über das Maß der Ursprungsplanung hinausgehender Versiegelungsgrad erwirkt werden kann, da anstelle der bisher ausschließlich Festsetzung von Rasen- und Ziergarten künftig auch eine faktische Voll- oder Teilversiegelung durch Stellplätze und Garagen auftreten kann.

Dem ist alsdann jedoch beizustellen, dass bei den Bebauungsplänen nach § 13 a und § 13 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig beurteilt werden. Der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) bezweckt im Sinne des Gesetzgebers explizit die Verringerung der Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereiche auf dem Wege der Stärkung der Innenentwicklung in einem vereinfachten (bzw. beschleunigten) Bebauungsplanverfahren. Vereinfacht werden soll die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, so wie dies für die vorliegende Planänderung zutrifft. In diesen Fällen ist ein naturschutzbezogener Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Bodennutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene ist vom Erfordernis der Umweltprüfung ausgenommen (vgl. OVG Saarl., Beschl. V. 11.10.2012 - 2 B 272/12 -, juris).

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und - objektiv gesehen - ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt und das Erfordernis der weitergehenden Festsetzung





naturschutzbezogener Ausgleichsmaßnahmen entfällt. Die 1. Änderung zielt auf die Nachverdichtung - in diesem Fall beschränkt auf Stellplätze und Garagen - in einem Teil des bebauten Ortskerns von Einhausen, Die Gemeinde will den Ortsteil dahingehend fortentwickeln, indem sie zusätzlich benötigten Parkraum für den privaten Stellplatzbedarf schafft und somit im Gegenzug den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr freizuhalten versucht.

## **Anlagen:**

- Textteil zum Bebauungsplan
- Planteil mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

aufgestellt:

INFRAPRO INGENIEUR GMBH & Co. KG  
Lorsch, den 22.07.2014  
Dipl.-Ing. Dirk Helfrich



**Planteil:**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18  
„Im Gässel – Im Oberdorf“, 1. Änderung**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## Textteil zum Bebauungsplan

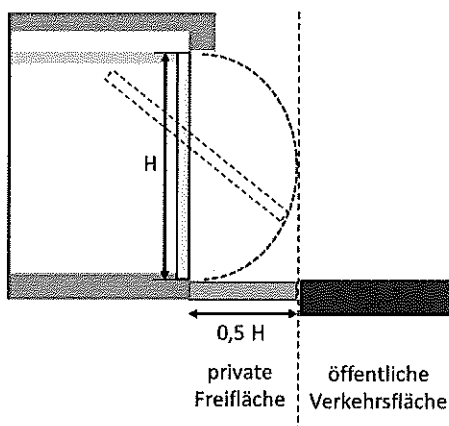
Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 „Im Gassel – Im Oberdorf“ durch Planzeichen festgesetzten räumlichen Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Sofern die rechtskräftigen Planfestsetzungen nicht durch den nachfolgenden Textteil konkretisiert, ergänzt oder ersetzt werden, gelten die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 „Im Gassel – Im Oberdorf“ unverändert weiter.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### ▪ Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und der Flächen für Stellplätze zulässig sowie im Bereich der Vorgärten. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfreifläche zwischen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und derjenigen Gebäudefassade, in der sich der Hauptzugang des Gebäudes befindet.

Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hat der Eigentümer in eigener Verantwortung Sorge



zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors einzuhalten.



## **B Hinweise**

### ▪ **Vorbeugende Maßnahmen für den Artenschutz**

Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. /29.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

### ▪ **Gestaltung von Stellplätzen und Verwerten von Niederschlagswasser**

Stellplätze sollten mit einer teilversiegelten, versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung ausgestattet werden (z. B. versickerungsfähiges und / oder breitfugiges Pflaster, Kies- oder Schotterbeläge, Schotterrasen etc.). Ferner wird empfohlen, die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers der Carports und Garagen über flache Mulden (gemäß den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 15) durchzuführen.“

