Gemeinde Eppertshausen

Entwurf Bebauungsplan

„Abteistraße 17“

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Verfahren nach §13a BauGB
4. Flächennutzungsplan
5. Beschreibung der Planung
6. Umweltauswirkungen
7. Lärmschutz
8. Andere Rechtsvorschriften

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Abteistraße 15 (Flur 2 Nr. 897/6) wurde seinerzeit im Zuge der Bebauung der Straße Im Kreuzbruch in gleicher Weise wie die benachbarten Grundstücke erschlossen und bebaut. Grundlage hierfür war der Bebauungsplan „Kreuzbruch-Niederfeld“, welcher 1975 in Kraft getreten ist und noch heute Gültigkeit besitzt.

Der Bebauungsplan sieht ein an der Straße Im Kreuzbruch gelegenes Baufester vor, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Der rückwärtige Gartenbereich ist - ebenso wie bei allen Nachbargrundstücken in der Reihe - nicht bebaubare Grundstücksfläche. Aufgrund des aus heutiger Sicht sehr großen Grundstücks bietet sich für den rückwärtigen Garten eine Wohnbebauung in zweiter Reihe an.

Das Eckgrundstück Abteistraße 15 ist schon heute von zwei Straßen erschlossen. Der rückwärtige Grundstücksbereich könnte sofort bebaut werden, wenn der geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 dem nicht entgegen stünde. Die Hausnummer für ein neu zu bildendes Grundstück wird Abteistraße 17 lauten.

Der Bebauungsplan Abteistraße 17 wird mit dem Ziel aufgestellt, eine rückwärtige Wohnbebauung für das betreffende Grundstück durch Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zu ermöglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Abteistraße 15 (Nr.897/6, 897/11 und 897/12) sowie die anliegenden Straßenabschnitte von der Grundstücksgrenze bis zur Straßenmitte. Mit der Festsetzung der Erschließungsfläche gilt der Bebauungsplan als qualifiziert gem. § 30 Abs.1 BauGB.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung gemäß § 13a Absatz 1 mit einer Größe von rund 1.000 qm. Der Bebauungsplan darf daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4. Flächennutzungsplan

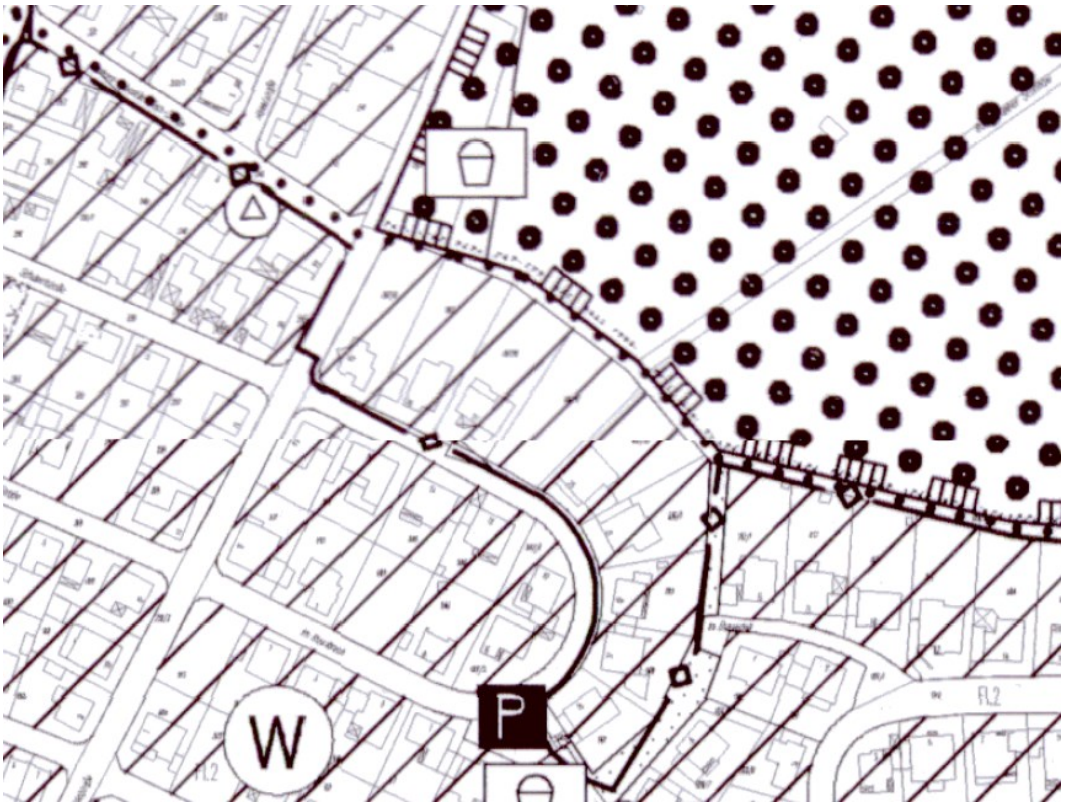

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppertshausen

Der Flächennutzungsplan weist für den betreffenden Bereich die Nutzung Wohnen aus. Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan entspricht daher den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

5. Beschreibung der Planung

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer zusätzlichen bebaubaren Fläche auf der nördlichen Grundstückshälfte. Die Tiefe des bislang vorhandenen Baufensters wird (ohne Beeinträchtigung für die vorhandene Bebauung) um ca. 2 Meter zurückgenommen und beträgt künftig 15 Meter.

Das vorhandene Grundstück hat eine Größe von 1.016 qm.

Der vorhandene Bebauungsplan „Im Kreuzbruch“ setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Diese Höchstwerte können aufgrund der ausgewiesenen Baufenster auf keinem der Grundstücke voll ausgenutzt werden.

Die beiden zeichnerischen Baufenster des neuen Bebauungsplans haben zusammen eine Größe von rund 388 qm – dies entspricht einer maximal realisierbaren GRZ von 0,38 und einer GFZ von max. 0,76.

Die GRZ bleibt daher mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 unverändert. Es liegen keine stadtplanerischen Gründe vor, welche eine Festsetzung der GFZ / GRZ oberhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete rechtfertigen könnten.

Die Zahl von maximal zwei Vollgeschosse bleibt unverändert.

Die Höhenbeschränkungen des Bebauungsplans von 1975 werden ebenfalls übernommen, d.h. eine außenwandige Traufhöhe von 6,50 m darf nicht überschritten werden. Zusätzlich wird eine maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage von 9,50 m festgesetzt.

Es wird eine Zahl von maximal zwei zulässigen Wohnungen pro Baufenster festgesetzt. Dies leitet sich aus der Nachbarbebauung mit kleinen Baufenstern und sehr großen Grundstücken ab. Es soll damit der Charakter des Baugebiets gewahrt und eine zu große Versiegelung durch Stellplätze unterbunden werden.

6. Umweltauswirkungen

Die vorhandene nicht bebaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch angelegt und intensiv gepflegt. Die den Garten am nördlichen und östlichen Rand prägenden großen Laubbäume befinden sich jedoch bis auf eine Ausnahme außerhalb des aktuell vorhandenen Wohngrundstücks.

Das neu ausgewiesene Baufenster im Gartenbereich befindet sich im heutigen Zierrasen. In die auf dem Grundstück befindlichen Hecken und Sträucher wird durch eine Neubebauung im Bereich einer neuen Grundstückeinfahrt eingegriffen. Dieser Eingriff ist jedoch bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans zulässig.

Es wird ein großkroniger Laubbaum in der nordwestlichen Grundstücksecke des aktuell vorhandenen Wohngrundstücks als zu erhaltend festgesetzt. Eine Bebaubarkeit des Baufensters wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Bäume des vorhandenen Waldsaums werden durch die Festsetzungen „Wald“

und „Zu erhaltende Einzelbäume“ erhalten und planerisch gesichert, unabhängig davon, wie die eigentumsrechtliche Zuordnung in Zukunft sein wird.

Insgesamt sind daher mit dem Bebauungsplan keine wesentliche Veränderungen zu erwarten. Zur Schonung des Grundwassers wird auch in diesem Bebauungsplan der Bau einer Zisterne von mind. 3 cbm festgesetzt.

7. Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Grundstücks gibt es keine Hinweise darauf, dass die zulässigen Emissionswerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch Autoverkehr, Bahnverkehr oder Flugverkehr überschritten werden könnten.

8. Wald

Der Abstand des neuen Baufensters zu Forstflächen beträgt weniger als 30 Meter. Eine Gefahrenlage wird jedoch nicht gesehen, weil die betroffene Waldecke durch einen Kinderspielplatz genutzt ist und damit eine Pflege der betroffenen Bäume ohnehin erforderlich ist. Darüber hinaus befindet sich zwischen Forst und privatem Grundstück die Wegeparzelle, auf der ebenfalls großkronige Laubbäume der Gemeinde stehen. Es ist beabsichtigt, die betreffende Fläche an den Privateigentümer zu verkaufen, damit die dort befindlichen zwei Großbäume (Eichen) in dessen Pflegeverantwortung übergehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass aufgrund eigenverantwortlicher Pflege keine Gefahr für ein Gebäude im neuen Baufenster ausgeht.

9. Andere Rechtsvorschriften

Auf die Bestimmungen des Artenschutzes wird im Bebauungsplan hingewiesen. Auf der durch das neue Baufenster betroffene Fläche befindet sich heute fast vollständig Zierrasen. Der hochstämmige Baum in der nordwestlichen Grundstücksecke wurde geschützt.

Vor dem Abriss von Gebäuden und vor dem Entfernen von Bäumen oder Gehölzen ist von der Bauherrschaft eine fachkundige Person einzuschalten. Für gegebenenfalls erforderliche artschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zuständig.

Auf die Bestimmungen des Denkmalrechts für Bodendenkmäler wird im Bebauungsplan hingewiesen.

26.06.2024 - ah