

► 01.02.2010

## Gemeinde Erzhausen

Bebauungsplan  
„In den Weidäckern II – 3.  
Änderung“

### Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C. Hinweise

**PLANUNGSTEAM**

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 4 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### **2.0 Bauweise**

Offen, als Einzelhaus

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 03, bezogen auf das ungeteilte Grundstück Flur 1, Nr. 836/1.

Darüber hinaus kann für ‚Garagen‘ und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

#### **3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl**

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

#### **3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

### **4.0 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt maximal 4,50 m.

### **5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen, Nebenanlagen, Terrassen**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den überbaubaren sowie der im Plan dargestellten, dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung/Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist sowohl auf den überbaubaren wie auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.0 Überschreitung von Baugrenzen**

Für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) HBO ist eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

## **7.0 Zurücktreten von Baulinien**

Ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen von der Baulinie ist bis zu maximal 1,0 m zulässig.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.0 Dachgestaltung**

#### **8.1 Dachform**

Die verbindliche Dachform bei Hauptgebäuden ist das Satteldach. Daneben ist auch das Walmdach zulässig.

#### **8.2 Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt 25° bis 40°.

### **9.0 Dachaufbauten**

Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

Durch die Errichtung von Dachaufbauten darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

### **10.0 Einfriedigungen**

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,20 m.

### **11.0 Außenanlagen**

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,00 m über der erschließenden Straßenachse für das Anlegen von Terrassen bzw. Eingangsbereichen am Haus sind nicht zulässig.

Abgrabungen sind nur für Lichtschächte, die eine max. Länge von 3,0 m aufweisen dürfen, zulässig.

### **12.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen**

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. für Stellplätze sowie im Bereich der Garagen und Hofflächen. Sie soll in der Art erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe (z. B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Es wird empfohlen, die notwendigen Zufahrten und Stellplätze mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder Rasensteinen in weitem Fugenabstand zu belegen.

## **C Hinweise**

### **13.0 Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist in dem Baugebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Ebenso wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Als Ergebnis daraus können bauliche Vorkehrungen notwendig werden (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

#### **14.0 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 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 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.