

06.02.2012

# GEMEINDE ERZHAUSEN

„5. Änderung - Im Rodensee I“

## Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C. Grünordnerische Festsetzungen
- D. Empfehlungen
- E. 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 zulässig sind:

1. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### **2.0 Bauweise**

Offene, als Einzel- oder Doppelhäuser.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl**

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, soweit die überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt.

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zuwegungen sowie 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 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwingend II.

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

#### **4.1 Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Sie beträgt**

- bei Einzelhäusern maximal 6,50 m.
- bei Doppelhäusern zwingend 6,50 m.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Ausbildung der Gebäudehöhe sichergestellt ist. Dann gilt die o.a. Traufhöhe für Einzelhäuser.

#### **4.2 Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenkante und der Oberkante der Dachhaut am Dachfirst.**

Sie beträgt maximal 10,0 m.

## 5.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen mit ihren Zufahrten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage/ Errichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen 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.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 7.0 Dachgestaltung

#### 7.1 Dachform

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach. Daneben können auch Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

#### 7.2 Dachneigung

- Bei Einzelhäusern: 30° bis maximal 35°.
- Bei Doppelhäusern: zwingend 30°.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Ausbildung der Dachneigung sichergestellt ist. Dann gelten die o.a. Dachneigungen für Einzelhäuser.

### 8.0 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.

### 9.0 Einfriedigungen

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

### 10.0 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 2,0 m aufweisen dürfen, zulässig.

## **C Grünordnerische Festsetzungen**

### **11.0 Anteil der begrünter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs.1 HBO) sind zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen sind nicht Bestandteil der begrünter Fläche.

### **12.0 Art der Bepflanzung der begrünter Grundstücksfreiflächen**

Die nach 11.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Punkt 13.0 zu bepflanzen.

### **13.0 Art der Gehölze (Pflanzliste)**

#### **Bäume (u.a.)**

Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Eßkastanie*	- <i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraster</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>

#### **Sträucher (u.a.)**

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>
Pfaffenhütchen*	- <i>Euonymus europaea</i>
Liguster*	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	- <i>Rosa rubiginosa</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Alpen-Johannisbeere	- <i>Ribes alpinum</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	- <i>Amelanchier ovalis</i>
Zwergmispel	- <i>Cotoneaster integerrimus</i>
Bibernell-Rose	- <i>Rosa pimpinellifolia</i>
Besenginster	- <i>Sarothamnus scoparius</i>
Besenheide	- <i>Calluna vulgaris</i>

\* giftige Gehölze

Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % des Pflanzgutes nicht übersteigen; insbesondere Heckeneinfassungen mit Zypresse, Thuja, Abies Picea und Chamaecyparis sind zu vermeiden.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

#### **14.0 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, Zuwegungen oder Terrassen. 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.

### **D Empfehlungen**

#### **15.0 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer auf Garagen oder Nebenanlagen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

#### **16.0 Anlage von Zisternen**

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in angemessenem Umfang über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (- mit Überlauf in den Kanal) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

#### **17.0 Nisthilfen**

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

### **E Hinweise**

#### **18.0 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“).

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist der Plangeltungsbereich gemäß § 9 (5) 2 BauGB als „vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

### **19.0 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.

### **20.0 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.