

07.11.2011

# GEMEINDE ERZHAUSEN

## 6. Änderung des Bebauungsplanes „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**

Abweichende Bauweise: Bauweise mit zwingender einseitiger Grenzbebauung, als Doppelhaus

### **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).

Die für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen den Wohnbaugrundstücken zugeordnete Fläche (Fl.St.Nr. 278 bzw. 279 einschl. Flächenanteil Zufahrt) ist gem. § 19 (3) BauNVO Teil der für die Errechnung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche.

##### **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**

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Sie beträgt max. 6,50 m.

Dabei ist aufgrund des Anbaus an das bestehende Gebäude ‚Am Falltor 22‘ die dort vorhandene Traufhöhe auch für das geplante Bauvorhaben verbindlich.

Des weiteren ist die Traufhöhe des geplanten Doppelhauses einheitlich auszubilden. Dies ist ggf. durch eine gemeinsame Baulast sicherzustellen, soweit die Errichtung nicht durch einen Bauräger erfolgt.

## **5.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO einschließlich Terrassen ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf der gesamten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur auf der, den Wohnbaugrundstücken zugeordneten Fläche (Fl.St.Nrn. 278 bzw. 279) 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. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

### **7.2 Dachneigung**

Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Dabei ist aufgrund des Anbaus an das bestehende Gebäude ‚Am Falltor 22‘ die dort vorhandene Dachneigung auch für das geplante Bauvorhaben verbindlich.

Des Weiteren ist die Dachneigung des geplanten Doppelhauses einheitlich auszubilden. Dies ist ggf. durch eine gemeinsame Baulast sicherzustellen, soweit die Errichtung nicht durch einen Bauträger erfolgt.

## **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.

Zwerggiebel 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 europa</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 Zuwegungen oder Terrassen. Sie soll in der Art erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Es wird empfohlen, die notwendigen 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.