

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN
„2. ÄNDERUNG RODENSEE II“ IN ERZHAUSEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl.S.127]

1.0 Art der baulichen Nutzung:

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.0 Bauweise:

Offen, als Einzelhaus

3.0 Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

- für die Kennziffer 3.1: GRZ 0,35
- für die Kennziffer 3.2: GRZ 0,4

Darüber hinaus sind außer den dargestellten Stellplätzen und Garagen Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 12 qm, sowie pro Grundstück eine Garten-/ Gerätehütte von maximal 5 qm Grundfläche zulässig, soweit die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird.

Abweichend von § 19 (4) 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl:

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt

- für die Kennziffer 3.1: GFZ 0,7
- für die Kennziffer 3.2: GFZ 0,8

4.0 Höhe der baulichen Anlagen:

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

Sie beträgt maximal 7,00 m

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

4.2 Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der erschließenden Straßenachse und dem höchsten Punkt des Daches.

Sie beträgt maximal 10,50 m für alle Dachformen.

- 4.3** Die Höhe des Fertigfußbodens EG wird gemessen zwischen der Oberkante der erschließenden Straßenachse und der Oberkante Fertigfußboden.

Sie beträgt für alle Gebäude maximal 1,0 m

- 4.4.** Die Geschosszahl wird auf maximal II festgesetzt.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen:

- 5.1** Garagen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2** Nebenanlagen gemäß Pkt. 3.1 sind auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.3** Es wird zugelassen einen Pkw-Stellplatz zwischen der für eine Garage oder einen Carport ausgewiesenen Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu errichten. (Hinweis: Eine Ausnahme nach § 6 Abs. 11 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I Seite 655) in der derzeitigen Fassung wird durch diese Festsetzung hinfällig.)

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten

- bei der Kennziffer 3.1 auf maximal 2 pro Gebäude begrenzt,
- bei der Kennziffer 3.2 auf maximal 8 pro Gebäude begrenzt.

7.0 Besondere bauliche Vorkehrungen:

Gemäß § 9 (5) BauGB wird festgesetzt, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Planbereich Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden sind (z.B. „weiße Wanne“).

8.0 Behandlung von Niederschlagswasser:

auf privaten Grundstücken

Das von Dachflächen abfließende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, Regenwassernutzungsanlagen zuzuführen und ggf. auf dem Grundstück zu versickern (Versickerungsmulden).

Zu Regenwassernutzungsanlagen bzw. Brauchwassernutzung siehe Punkt 8.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Im öffentlichen Bereich

Fuß- und Gehwege und öffentliche Stellplätze sind durch Systeme mit einem integrierten Vegetationsanteil wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine).

Der bei Regenereignissen anfallende Abfluss der wasserundurchlässig befestigten öffentlichen Straßenflächen ist durch straßenbegleitende Rasenmulden, Kastenrinnen und Pflasterrinnen zu sammeln und zu semizentralen Mulden abzuleiten.

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist eine Genehmigung einzuholen.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB, § 4 HENatG und § 8a BNatSchG

1.0 Anteil der begrüneten Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO) sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bestandteil der begrüneten Fläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.

2.0 Maß der Bepflanzung der begrüneten Grundstücksflächen:

Die nach 1.0 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Pkt. 4.0 zu bepflanzen.

Dabei gilt, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, dass diese Flächen zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen sind. 1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1,5 qm.

3.0 Bäume im öffentlichen Bereich:

An den öffentlichen Parkplätzen und an den Versickerungsflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.

Für die Bäume an den öffentlichen Parkplätzen sind Baumscheiben oder Pflanzinseln von mind. 5 qm Größe anzulegen.

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.

Für die Art der im Bebauungsplan dargestellten Bäume gilt:

Bäume kleinkronig:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Birke	- Betula pendula
Speierling	- Sorbus domestica
Feld-Ulme	- Ulmus campestris

4.0 Gehölzarten auf privaten Grundstücksfreiflächen:

Auswahllisten für Bäume und Sträucher auf den zu begrünenden Flächen, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

Sträucher (u.a.)

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Pfaffenhütchen*	- Euonymus europaeus
Liguster*	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Hundsrose	- Rosa canina

Bäume (u.a.)

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hängebirke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eßkastanie *	- Castanea sativa
Haselnuß	- Corylus avellana
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Walnuß	- Juglans regia
Wildapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Wildbirne	- Pyrus communis
Stieleiche	- Quercus robur
Eberesche*	- Sorbus aucuparia

sowie Hochstamm-Obstbäume einheimischer, alter Sorten

* = giftige Gehölze

Immergrüne Nadelgehölze sind möglichst zu vermeiden, insbesondere Heckeneinfassungen mit Zypresse, Thuja, Abies Picea und Chamaecyparis. Sie haben negativen Einfluß auf den Chemismus des Bodens (Versauerung) und können zudem die Luftzirkulation behindern. Im Gegensatz zu einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen haben sie vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt des Planungsgebietes.

Der Anteil an Nadelgehölzen darf nicht mehr als 20% des Pflanzgutes betragen.

6.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen:

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen), und zwar in der Art, dass wasserdurchlässige Baustoffe verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen (Rasensteine oder Pflastersteine in weitem Fugenabstand).

7.0 Private Stellplätze:

Die Flächen der Parkstände sind versickerungsfähig auszuführen.

Bei Gemeinschaftsstellplätzen ist je 3 Stellplätze ein Baum aus der Pflanzliste nach Pkt. 4.0 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.0 Grundstückseinfriedigungen:

Die in Pkt. 5.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehenen Grundstückseinfriedigungen sind mit Rankpflanzen einzugrünen.

Dafür geeignet sind u.a.:

als Selbstklimmer:

Efeu	-Hedera helix,
Wilder Wein	-Parthenocissus quinquefolia

als Gerüstklimmer:

Waldrebe	-Clematis vitalba
Geißblatt	-Lonicera

Werden Lebende Einfriedigungen angelegt, so sind die Sträucher aus Punkt 4.0 festgesetzt.

9.0 Fassadenbegrünung:

Mindestens 20 % der Gesamtfassade eines Gebäudes sind zu begrünen. Fensterlose Außenwandflächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Wände von Garagen und Nebengebäuden sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

Pergolen und Carports sind mit Kletter-, Schling - oder Rankpflanzen zu versehen.

Für Vertikal- und Fassadenbegrünung geeignet sind u.a. die unter Pkt. 8.0 aufgeführten Selbst- und Gerüstklimmer.

10.0 Dachbegrünung:

Die Flachdächer über den Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, sofern es sich nicht um Terrassen oder Dachgärten handelt.

11.0 Grünflächenpflege:

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) unzulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngern ist zu vermeiden.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (1) und (2) HBO

1.0 Dachgestaltung:

1.1 Dachform:

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Daneben sind auch versetzte Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Tonnendächer zulässig.

Für freistehende Garagen und Nebenanlagen ist das begrünte Flachdach verbindlich.

1.2 Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt

maximal 40° bei Satteldächern und versetzten Satteldächern,
5° - 20° bei Pultdächern.

1.3 Dacheindeckung:

Es werden keine Festsetzungen getroffen.

Solardächer sind zulässig. Gründächer sind erwünscht.

1.4 Dachüberstände:

Allseitig maximal 0,50 m über die Außenwand hinaus.

1.5 Dachaufbauten:

Gaube sind zulässig; sie sind als Einzelgaube auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die maximale Breite von Gaube beträgt 2,5 m.

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

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 2,5 m. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.0 Kniestock:

Kniestöcke sind allgemein zulässig, soweit die maximale Außenwandhöhe dadurch nicht überschritten wird.

3.0 Fassadengestaltung:

Es sind lediglich Putze in hellen Farben, sowie Schiefer bzw. schieferähnliche Materialien, Klinker- und Holzverkleidungen zulässig.

Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen sind – auch im Sockelbereich – unzulässig.

4.0 Balkone:

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig. Ihre Länge darf max. 2/3 der Hausbreite/-länge betragen.

Brüstungselemente aus Kunststoff sind nicht zulässig

5.0 Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 2,00 m.

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Einfriedigungen aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

Alternativ sind auch „lebende Einfriedigungen“ in Form von Hecken zulässig.

6.0 Außenanlagen:

Als Geländeoberfläche wird gemäß § 2 (4) HBO die Oberkante der erschließenden Straßenachse festgesetzt, dies ist durch Aufschüttungen zu gewährleisten.

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

Abgrabungen sind nur für Lichtschächte, die eine max. Länge von 2,0 m aufweisen dürfen, zulässig.

7.0 Hof- und Terrassenflächen:

Notwendige Flächenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Vegetationsanteil (z.B. Rasenfugensteine, Rasengittersteine) auszuführen.

Bei Terrassen kommen dabei Materialien wie Holzroste, Holzpflaster und Porenpflaster in Frage. Alternativ können Terrassenflächen auch wasserundurchlässig ausgebildet werden.

Die befestigten Flächen sind derart anzuordnen, daß ein oberflächlich abfließender Restabfluß in grundstückseigene Versickerungsanlagen abläuft.

8.0 Brauchwassernutzung:

Das Niederschlagswasser ist als Brauchwasser weiterzuverwenden.

Hierfür sind Regenwassernutzungsanlagen zu nutzen, deren Speicher entweder innerhalb der Gebäude oder außerhalb liegen können. Die Versorgung der einzelnen Gebäude kann dabei dezentral über eine eigene Zisterne oder zentral über zentrale Gemeinschafts-Regenwasser-Nutzungsanlagen erfolgen.

Das Fassungsvermögen der oberirdischen Auffangsysteme muß mindestens

25 l je m² horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern -vgl. hierzu Pkt. 8.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgestellt: Darmstadt, 16.04.2002