

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„1. ÄNDERUNG RODENSEE II“  
DER GEMEINDE ERZHAUSEN**

- A PLANUNGSREICHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**



**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](mailto:planungsteam-hrs@t-online.de)

---

**A PLANUNGSRECHTLICHEN 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.

Kennziffern 1 und 2:

WR – Reines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Kennziffer 3:

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Kennziffer 4:

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,  
Gemäß § 9(1)8 BauGB nur Wohngebäude, die ausschließlich für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: Ältere Menschen – bestimmt sind.
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind nichtstörende Gewerbebetriebe, soweit sie in einem Nutzungszusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

Kennziffer 5:

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,  
Gemäß § 9(1)8 BauGB nur Wohngebäude, die ausschließlich für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: Ältere Menschen – bestimmt sind.

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind nichtstörende Gewerbebetriebe, soweit sie in einem Nutzungszusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

## **2.0 Bauweise:**

### Kennziffern 1:

Offen, als Einzelhaus

### Kennziffer 2:

Offen, als Doppelhaus

### Kennziffern 3, 4 und 5:

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

## **3.0 Maß der baulichen Nutzung:**

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

#### Kennziffern 1:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Darüber hinaus sind außer den dargestellten Stellplatz- und Garagenflächen Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 12 qm zulässig.

Zusätzlich ist pro Grundstück eine Garten-/ Gerätehütte von maximal 5 qm Grundfläche zulässig.

#### Kennziffer 2:

Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Darüber hinaus sind außer den dargestellten Stellplatz- und Garagenflächen sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sonstige untergeordnete Nebenanlagen wie Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 6 qm zulässig.

Zusätzlich ist pro Grundstück eine Garten-/ Gerätehütte von maximal 5 qm Grundfläche zulässig.

#### Kennziffern 3, 4 und 5:

Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

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

### 3.2 Zulässige Geschoßfläche:

#### Kennziffern 2, 3, 4 u. 5:

Auf die Festsetzung der Geschoßfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche und die maximale Höhe baulicher Anlagen.

#### Kennziffer 1:

Die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 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 bei:

- Kennziffern 1, 3 und 5: maximal 7,00 m,
- Kennziffer 2: zwingend 7,00 m.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Höhe pro Doppelhaus gesichert ist.

Dann gilt: 5,00 m - 7,50 m.

- Kennziffer 4 sowie den Gemeinbedarfsanlagen: maximal 9,25 m.

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

4.2 Die maximale Firsthöhe wird gemessen über der Oberkante der **erschließenden** Straßenachse.

Sie beträgt bei:

- Kennziffern 1, 3 und 5: maximal 10,50 m für alle Dachformen,
- Kennziffer 2: maximal 11,0 m für Satteldächer,  
**Walmdächer** u. Tonnendächer,  
maximal 10,0 m für Pultdächer
- Kennziffer 4: maximal 14,0 m für Satteldächer,  
**Walmdächer** u. Tonnendächer,  
maximal 13,0 m für Pultdächer

**4.3** Die Höhe des Fertigfußbodens EG wird gemessen **über der erschließenden Straßenachse**.

Sie beträgt für alle Gebäude **maximal 1,0 m**

**4.4** Die Geschosszahl wird in Kennziffer 4 auf maximal III, in Kennziffern 3 und 5 auf maximal II festgesetzt.

## **5.0 Zulässige Gebäudebreiten:**

### Kennziffer 2:

Die zulässigen Gebäudebreiten betragen 7,50 m bzw. 8,00 m.

Für die westlichen Eckgrundstücke des nördlichen Baufeldes der Kennziffer 2 können Gebäudebreiten bis 9,50 m (siehe „Anlage 1“ zu den Textlichen Festsetzungen) zugelassen werden.

## **6.0 Zulässigkeit von Garagen, `Carports`, Stellplätzen, Nebenanlagen, Erkern und Wintergärten:**

**6.1** Garagen einschließlich `Carports` und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**6.3** Es wird zugelassen, einen Pkw-Stellplatz zwischen der für eine Garage (Carport) zulässigen bebaubaren Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der seitlichen Abstandsfläche 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.)

## **7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:**

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude bei den Kennziffern 1 und 2: auf maximal 2 begrenzt.

## **8.0 Besondere bauliche Vorkehrungen:**

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

## **9.0 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 (Schotterrassen, 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 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (1) und (2)**

---

### **1.0 Dachgestaltung:**

#### **1.1 Dachform:**

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Daneben sind auch versetzte Satteldächer, **Walmdächer**, Pultdächer und Tonnendächer zulässig. Dabei ist bei der Kennziffer 2 eine einheitliche Dachform und Dachneigung durch eine gemeinsame Baulast sicherzustellen.

Für freistehende Garagen der Kennziffern 1, 2, und 5 ist das begrünte Flachdach verbindlich.

#### **1.2 Dachneigung:**

Die Dachneigung beträgt bei

- Kennz. 1, 3, 4 und 5: maximal 35° bei Satteldächern, **Walmdächern** und versetzten Satteldächern  
10°- 20° bei Pultdächern
- Kennziffer 2: zwingend 35° bei Satteldächern, **Walmdächern** und versetzten Satteldächern  
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus sichergestellt ist.  
Dann gilt: 30°- 40°  
  
zwingend 15° bei Pultdächern  
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig; wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus sichergestellt ist.  
Dann gilt: 10°- 20°

#### **1.3 Dacheindeckung:**

**Es werden keine Festsetzungen getroffen.**

**Solardächer sind zulässig. Begrünte Dächer sind erwünscht.**

#### **1.4 Dachüberstände:**

Allseitig maximal 0,50 m über die Außenwand hinaus.

### **1.5 Dachaufbauten:**

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

Die maximale Breite von Gauben 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 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:**

Geschlossene Mauern sind nur bei der Kennziffer 2 aus Sichtschutzgründen im Terrassenbereich auf einer Länge von 3,5 m auf Nachbargrenzen zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt mind. 1,00 m und 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.

Bei den Grundstücken am Rande des Geltungsbereiches ist das Gelände – auf der Seite zur Geltungsbereichsgrenze hin – dem Niveau der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches anzugleichen.



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 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 m<sup>2</sup> horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern -vgl. hierzu **Pkt. 9.0** der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgestellt: 12.08.2002, BP1-E49