

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

- A PLANUNGSREICHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- D HINWEISE**



**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: [info@planungsteam-hrs.de](mailto:info@planungsteam-hrs.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.

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.

**2.0 Bauweise:**

Offen, als Doppelhaus

**3.0 Maß der baulichen Nutzung:**

**3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl:**

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

Darüber hinaus sind außer den dargestellten Stellplatz- und Garagenflächen auch Terrassen sowie 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.

**3.2 Zahl der Vollgeschosse:**

Zwingend II.

**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 zwingend 6,50 m.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn bei Errichtung durch einen Bauträger oder durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Höhe pro Doppelhaus gesichert ist.

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

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,00 m.

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

Sie beträgt maximal 11,50 m.

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

Sie beträgt für alle Gebäude maximal 1,00 m.

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

- siehe Bplan „7. Änderung Rodensee II“ -

**6.0 Überschreiten der Baugrenzen:**

- siehe Bplan „7. Änderung Rodensee II“ -

**7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:**

Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

**8.0 Besondere bauliche Vorkehrungen:**

- siehe Bplan „1. Änderung Rodensee II“ -

**9.0 Behandlung von Niederschlagswasser:**

- siehe Bplan „1. Änderung Rodensee II“ -

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

---

### **1.0 Dachform:**

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Daneben sind auch versetzte Satteldächer und Walmdächer zulässig. Dabei ist bei Errichtung durch einen Bauträger oder durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachausbildung sicherzustellen.

Für freistehende Garagen ist das begrünte Flachdach verbindlich.

### **2.0 Dachneigung:**

Die Dachneigung beträgt zwingend 35°.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn bei Errichtung durch einen Bauträger oder durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus sichergestellt ist.

Dann gilt: 30° - 40°.

### **3.0 Dachaufbauten:**

- siehe Bplan „7. Änderung Rodensee II“ -

### **4.0 Für die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten die Vorschriften des Bplans „1. Änderung Rodensee II“ weiter:**

- **Dacheindeckung**

- **Dachüberstände**

- **Kniestock**

- **Fassadengestaltung**

- **Balkone**

- **Einfriedigungen**

- **Außenanlagen**

- **Hof- und Terrassenflächen**

- **Brauchwassernutzung**

### **5.0 Gestaltung von ‚Carports‘:**

- siehe Bplan „7. Änderung Rodensee II“ -

## **C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** **gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

---

Die Vorschriften der Grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Rodensee II“ gelten auch für den Bereich der 8. Änderung weiter.

## **D HINWEISE**

---

### **1.0 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 erheblich ansteigenden 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. Als Ergebnis daraus können bauliche Vorkehrungen notwendig werden (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

### **2.0 Bodendenkmäler:**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

Aufgestellt: Darmstadt, 18.07.2005, BP-E-54