

24.09.2012

GEMEINDE ERZHAUSEN

3. Änderung des Bebauungs- planes „Am Hainpfad und 2. Än- derung Brühlweg“

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,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.0 Bauweise

Offen, nur Doppelhäuser zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche

Kennziffer 1:

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

Kennziffer 2:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, aber maximal bis zu einer Grundfläche von 110 qm pro Doppelhaushälfte.

Kennziffer 1 und 2:

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten 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)

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwingend II.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Zulässige Traufhöhe

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

- zwingend 6,50 m.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast oder bei Errichtung durch einen Bauträger eine einheitliche Ausbildung der Gebäudehöhe sichergestellt ist. Dann gilt:

- maximal 6,50 m.

4.2 Zulässige Firsthöhe

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

Sie beträgt maximal 10,50 m.

5.0 Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile wie Überdachungen, Balkone sowie Wintergärten und Erker ein allseitiges Überschreiten der Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben. Über Wintergärten und Erkern können Überdachungen oder Balkone errichtet werden.

6.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

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

Die Anlage/ Errichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem 3,0 m breiten „Bauwich“ entlang der Nachbargrenzen sowie in einer maximalen Breite und Tiefe von jeweils 5,0 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.

Nebenanlagen sowie Terrassen und Zuwegungen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

8.0 Besondere bauliche Vorkehrungen

Gemäß § 9 (5) BauGB wird festgesetzt, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes im gesamten Planbereich Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden sind.

9.0 Führung von Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.0 Dachgestaltung

10.1 Dachform

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

10.2 Dachneigung

Zwingend 35 °.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast oder bei Errichtung durch einen Bauträger eine einheitliche Ausbildung der Dachneigung sichergestellt ist. Dann gilt:

- 25 ° – 35 °.

11.0 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.

Gauben und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite zusammen nicht mehr als 49 % der Trauflänge betragen.

Durch die Errichtung von Dachaufbauten darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

12.0 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,50 m.

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 5,0 m Länge auf der Grundstücksgrenze zulässig.

13.0 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.

14.0 Gestaltung von Carports

Die Abmessungen eines Carports werden wie folgt festgesetzt:

Breite max. 3,0 m, Länge max. 6,0 m, Höhe max. 3,0 m.

Es können maximal zwei Carports nebeneinander errichtet werden, die auch durch ein gemeinsames Dach verbunden werden können.

C Grünordnerische Festsetzungen

15.0 Anteil der begrüntten 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 begrüntten Fläche.

16.0 Art der Bepflanzung der begrüntten Grundstücksfreiflächen

Die nach Punkt 15.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind zu 30 % mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Punkt 17.0 zu bepflanzen.

17.0 Art der Gehölze (Pflanzliste)

Laubbäume entlang der Erschließungsstraße - kleinkronig

Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraeaster</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>

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 pyraeaster</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</i> , <i>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 - *Sarothamnus scoparius*
Besenheide - *Calluna vulgaris*

* 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.

18.0 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.

Bei den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist lediglich die Befestigung der Fahrspuren zulässig.

19.0 Grünflächenpflege

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

D Empfehlungen

20.0 Dachbegrünung

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

21.0 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.

22.0 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

23.0 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.

24.0 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.

25.0 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.

26.0 Lärmeinwirkungen des Flugplatzes Egelsbach

Aufgrund der geringen Entfernung zum Abflug der Piste 27 bzw. Anflug auf die Piste 09 des Verkehrslandeplatzes Egelsbach ist u.U. mit akustischen Beeinträchtigungen durch den Luftverkehr zu rechnen.

Zum Schutz vor diesen Lärmeinwirkungen wird empfohlen, Lärmschutzfenster und schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Wohnbebauung liegt in einer Entfernung von ca. 420 m zur An-/ Abfluglinie der Asphaltpiste und ca. 265 m zur An-/ Abfluglinie der Graspiste. Die Starts vom Flugplatz, die mit annähernder Volleistung der Triebwerke durchgeführt werden müssen, gehen aufgrund der Windverhältnisse zu etwa 70 % in westliche Richtung und damit in vorgenannter Entfernung an der Wohnbebauung vorbei. Es ist daher mit möglicher Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge zu rechnen.

Aufgestellt: Darmstadt, 24.09.2012 Si/sh