

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN „FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 154 – 156 – 158“

DER GEMEINDE ERZHAUSEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNG:



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 23.01.1990 [BGBl.S.132]

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 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 lediglich Wohngebäude

2.0 Bauweise

offen, als Einzelhaus

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche/ Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

3.2 Zulässige Geschossfläche/Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

3.3 Zulässige Gebäudetiefe

Die maximal zulässige Gebäudetiefe (Nord-Süd-Ausdehnung) eines Einzelhauses beträgt 17,0 m. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

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 maximal 7,0 m

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden, Carports und Garagen beträgt 3,0 m

Die Geschosszahl wird auf maximal II festgesetzt.

5.0 Überschreiten von Baugrenzen

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile gemäß § 6 (6) HBO ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

6.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

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

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 (1) 6 BauGB pro Hauseinheit auf maximal 2 begrenzt.

8.0 Teilungsgenehmigung (§ 19(1) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Erzhausen.

9.0 Besondere bauliche Vorkehrungen

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Planbereich Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden sind (z.B. weiße Wanne“).

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

1.0 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Entfernen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bei einer Bebauung ist auf den Schutz der Wurzelwerke der zu erhaltenden Bäume Rücksicht zu nehmen.

Abgegangene Bäume sind entsprechend durch standortgerechte Arten der Pflanzliste (Punkt 4.0) zu ersetzen.

2.0 Anteil der zu begrünenden Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO) sind zu 70 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bestandteil der zu begrünenden Flächen sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der zu begrünenden Flächen.

3.0 Maß der Bepflanzung der zu begrünenden Grundstücksflächen

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

Pro 100 qm der gärtnerisch anzulegenden Flächen ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

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.

4.0 Gehölzarten auf privaten Grundstücksfreiflächen

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

Sträucher (u.a.)

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/levigata
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, traditioneller Sorten

* = giftige Gehölze

Immergrüne Nadelgehölze sind möglichst zu vermeiden, insbesondere Heckeneinfassungen mit Zypresse, Thuja, Abies, Picea und Chamaecyparis. Der Anteil an Nadelgehölzen darf nicht mehr als 20% des Pflanzgutes betragen.

5.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. PKW-Stellplätze, Zufahrten, Carports, Terrassen). Dabei sind vornehmlich wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken oder Rasensteine / Pflastersteine in weitem Fugenabstand) zu verwenden und die Versickerungsfähigkeit grundsätzlich zu sichern.

6.0 Grundstückseinfriedigungen

Die in den 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
Knöterich	-Fallopia od. Polygonum
Geißblatt	-Lonicera

Werden lebende Einfriedigungen angelegt, so sind die Sträucher aus Pkt. 4.0 festgesetzt.

7.0 Dachbegrünung

Flachdächer über Nebengebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen.

8.0 Grünflächenpflege

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

9.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.)

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) HBO

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach. Für Carports und Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Solardächer und begrünte Dächer sind zulässig.

1.3 Dachüberstände

Allseitig maximal 0,5 m über die Außenwand hinaus.

1.4 Dachaufbauten

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

Die maximale Breite von Gauben beträgt 2,5 m.

Die Gaubenaußenwand ist 0,5 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 Fassadengestaltung

Es sind lediglich Putze in hellen Farben, sowie Holzverkleidungen zulässig.

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

3.0 Einfriedigungen

Es sind allgemein 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.

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt mind. 1,00 m und max. 1,25 m.

4.0 Außenanlagen

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,0 m für das Anlegen von Terrassen am Haus sind nicht zulässig.

Abgrabungen sind nur für Lichtschächte zulässig.

5.0 Hof- und Terrassenflächen

Notwendige Flächenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke, mit Ausnahme von Terrassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster) auszuführen.

6.0 Pkw-Stellplätze

Es wird zugelassen einen Pkw-Stellplatz zwischen der für eine Garage oder offenen Garage (Carport) zulässigen bebaubaren Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der seitlichen Abstandsfläche zum Nachbargrundstück zu errichten.

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

EMPFEHLUNGEN

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.

Brauchwassernutzung

Das Niederschlagswasser kann als Brauchwasser weiterverwendet werden. Hierfür sind Regenwassernutzungsanlagen zu nutzen, deren Speicher entweder innerhalb der Gebäude oder außerhalb liegen können. Das Fassungsvermögen der oberirdischen Auffangsysteme sollte dabei mindestens 25 l je qm horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

HINWEISE

Denkmalschutz

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).

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.