

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„LUDWIGSTRASSE 10-16“  
DER GEMEINDE ERZHAUSEN**

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- D EMPFEHLUNGEN**
- E 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)

---

**TEXTLICHE 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] sowie § 81 (1) HBO zum Bebauungsplan „Ludwigstraße 10-16“ der Gemeinde Erzhausen.**

## **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.

#### Kennziffer 1 u. 3:

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Kennziffer 2, 4 u. 5:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude.

### **2.0 Bauweise**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen geregelt. Das jeweils gültige Maß wird bestimmt durch die Festlegung der Baulinien und Baugrenzen.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung:**

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

##### Kennziffer 1, 2 u. 3:

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

##### Kennziffer 4:

Die maximale Größe der Grundfläche beträgt 120 qm.

##### Kennziffer 5:

Die maximale Größe der Grundfläche beträgt 85 qm pro Doppelhaushälfte.

##### Für alle Kennziffern gilt:

Darüber hinaus kann für ‚Carports‘ und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Diese GRZ ist jeweils auf das ungeteilte Gesamtgrundstück bezogen. Ebenso sind bei der Berechnung die Parzellen Nr. 635/1 und 638 gemeinsam heranzuziehen.

### **3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl:**

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

### **3.3 Zahl der Vollgeschosse:**

Kennziffer 1, 2, 4 u. 5:

Maximal II.

Kennziffer 3:

Maximal III.

### **4.0 Höhe der baulichen Anlagen:**

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

Sie beträgt bei:

A: maximal 5,50 m

B: maximal 6,50 m

C: maximal 7,00 m

D: maximal 10,0 m

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

Sie beträgt bei Kennziffer 3: maximal 11,50 m.

### **5.0 Überschreiten von Baugrenzen:**

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile wie Überdachungen, Balkone sowie Wintergärten und Erker ein allseitiges Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien bis zu 12 qm Grundfläche 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.

Das zulässige Maß der Überschreitung beträgt

für Einzelhäuser: max. ein Drittel der traufseitigen Außenwandlänge und  
max. die Hälfte der giebelseitigen Außenwandlänge,

für Doppelhaushälften: max. zwei Drittel der traufseitigen Außenwandlänge und  
max. ein Drittel der giebelseitigen Außenwandlänge.

Ausgenommen davon sind Überschreitungen innerhalb des „Bauwichts“. Dort dürfen sie maximal ein Drittel der Außenwandlänge betragen.

Bei Doppelhäusern dürfen die Balkone ausnahmsweise aneinander angrenzen, sofern dies durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist.

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

**6.1** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.2** ‚Carports‘ und Stellplätze sind außer auf den überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei gilt, abweichend von § 6 (10) 1 u. 3, dass (Gemeinschafts-) Carports und Stellplätze im Fall der Grenzbebauung gemäß Plandarstellung eine Länge von 8 m bzw. 9 m überschreiten dürfen

**6.3** Erker und Wintergärten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nach den Maßgaben des Punktes 5.0 auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.4** Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Terrassen und Gartenhütten sind auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Zuwegungen und Außentreppen.

## **7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

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

Kennziffern 2, 4 u. 5: auf max. 1 Wohneinheit pro Hauseinheit,

Kennziffer 1: auf max. 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit,

Kennziffer 3: auf max. 4 Wohneinheiten pro Hauseinheit

festgesetzt.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8.0 Dachgestaltung:**

#### **8.1 Dachform:**

Kennziffern 1, 2, 4 u. 5:

Die verbindliche Dachform sind das Satteldach. Soweit bereits vorhanden, sind auch Walm- und Pultdächer zulässig.

Kennziffer 3:

Die verbindliche Dachform ist das flachgeneigte Sheddach.

#### **8.2 Dachneigung:**

Kennziffer 1: 25° bis 45°.

Kennziffern 2 u. 4: 30° bis 40°.

Kennziffer 5: zwingend 35°.

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

Dann gilt: 30° bis 40°.

#### **8.3 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 1/3 der Trauflänge.

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

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 3,0 m. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

#### **8.4 Dachüberstände:**

Allseitig maximal 50 cm über die Außenwand hinaus.

### **9.0 Kniestock:**

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

### **10.0 Einfriedigungen**

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

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

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

### **11.0 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.

### **12.0 Gestaltung von Carports**

Die Abmessungen eines Carports werden wie folgt festgesetzt:

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

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

## **C GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **13.0 Erhaltung von Gehölzen:**

Vorhandene Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt würde. Für abgegangene bzw. abgeholzte Bäume sind an geeigneter Stelle entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

### **14.0 Anteil der begrüneten Flächen:**

Für die rückwärtigen, für eine Neubebauung vorgesehene Grundstücksbereiche gilt:

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 sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der begrüneten Fläche.

### **15.0 Maß und Art der Bepflanzung der begrüneten Grundstücksfreiflächen:**

Die nach 14.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind - soweit nicht eine der folgenden besonderen Pflanzfestsetzungen gilt - mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Punkt 16.0 zu bepflanzen.

Dabei gilt, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, dass die unter 14.0 genannten Flächen zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen sind. 1 Baum entspricht dabei 10 qm und 1 Strauch 1,5 qm. Der vorhandene Baumbestand kann darauf angerechnet werden.

### **16.0 Art der Gehölze (Pflanzliste):**

#### **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 europa</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	- <i>Sarothamnus scoparius</i>
Besenheide	- <i>Calluna vulgaris</i>

\* 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.

### **17.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen:**

Für die rückwärtigen, für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücksbereiche gilt:

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. für Stellplätze sowie im Bereich der Garagen und Hofflächen. 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.

### **18.0 Einfriedigung:**

Lebende Einfriedigungen sind durch standortgerechte Gebüscharten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen sollen eine ausgewogene Mischung des Pflanzenmaterials aufweisen.



## **D EMPFEHLUNGEN**

### **19.0 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt insbesondere für den flachgeneigten Teil des Sheddaches im Bereich der Kennziffer 3.

### **20.0 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.

### **21.0 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**

### **22.0 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“).

### **23.0 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.

Aufgestellt: Darmstadt, den 12.12.2005 Si/hh BP1-E-51.doc