

A PLANUNGSRECHTLICHE 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] zum Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“, Gemeinde Erzhausen.

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 4 (1), (2) bzw. 6 (1), (2) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen zulässig.

WA - Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind lediglich: Wohngebäude.

Mi – Mischgebiet

Allgemein zulässig sind : 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude.

2.0 Bauweise:

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

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu einer Länge von 21 m, jedoch nicht mehr als 3 Reihenhäuser.

3.0 Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zulässige Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 bestimmt.

3.2 Zulässige Geschoßflächenzahl:

Die Geschoßflächenzahl wird mit max. 1,0 bestimmt.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgesetzt. Das Dach darf so ausgebaut werden, daß entsprechend HBO kein Vollgeschoß entsteht.

3.4 Anzahl der Wohnungen / Pkw-Stellplätze:

Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz vorzusehen.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen:

4.1 Die Außenwandhöhe beträgt max. 7,00 m; bei Garagen und Carports beträgt sie max. 3,00 m.

4.2 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen in der Gebäudemitte zwischen der Geländeoberkante und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

5.0 Grundstücksgrößen:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke dürfen eine Mindestgröße von 200 qm nicht unterschreiten.

6.0 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen:

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig.

Teil 2 HINWEISE:

1.0 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).

2.0 Lärmeinwirkungen des Flugplatzes Egelsbach

Aufgrund der Entfernung von ca. 600 m 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.

3.0 Vorkehrungen gegen Kellervernässungen

Im Zusammenhang mit dem im Plangebiet vorhandenen und zukünftig steigenden hohen Grundwasserstand wird auf die Einhaltung des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.4.1999 hingewiesen. Dieser Erlaß fordert bauwerksseitig Vorkehrungen (erhöhter Abdichtungsstandard der Keller z.B. „weiße Wanne“) hinsichtlich zukünftig steigender Grundwasserstände.

Aufgestellt: Darmstadt, den 10.04.2000, Ri/hh, BP4-E-31.doc

Geändert: Darmstadt, den 05.09.2000