

Festsetzungen, die im GbR-Vertrag zum Bplan „Nördlich Hauptstraße II“ der Gemeinde Erzhausen als bauleitplanerischer Rahmen zu verankern sind.

1.0 Art der baulichen Nutzung:

WA – Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (1), (2) BauNVO sind in dem Baugebiet alle allgemein zugelassenen Nutzungen zulässig.

2.0 Bauweise:

Als Bauweise wird „offen“ festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch 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 Geschößflächenzahl:

Die Geschößflächenzahl wird mit max. 1,0 bestimmt.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse:

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

3.4 Anzahl der Wohnungen/Pkw-Stellplätze:

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz vorzusehen.

4.0 Maximale Traufhöhe:

Die Bezugspunkte sind Oberkante Fußboden Erdgeschoß und Anschnitt der Dachhaut.

Zweigeschossige Gebäude: 6,25 m

Garagen und Carports : 2,50 m

5.0 Grundstücksgrößen:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke dürfen eine Mindestgröße von 250 qm nicht unterschreiten.

6.0 Dachgestaltung:

6.1 Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt max. 45°

6.2 Dachüberstände:

Allseitig maximal 0,50 m über die Außenwand hinaus sind zulässig.

6.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Satteldachgauben zulässig.

7.0 Haussockel:

Haussockel sind zulässig und dürfen eine Sockelhöhe von 0,80 m, gemessen über O.K. Straßenachse, nicht überschreiten.

8.0 Balkone:

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig. Ihre Länge darf max. 2/3 der Hausbreite/-länge betragen.

9.0 Einfriedigungen:

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

„Lebende Einfriedigungen“ in Form von Hecken sind zulässig – auch in Kombination mit Zäunen (Einfriedigungen).

10.0 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände:

Abgegangene Bäume sind entsprechend durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen (siehe Liste).

11.0 Anteil der begrünter Flächen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO) sollen prinzipiell gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

12.0 Maß der Bepflanzung der begrünter Grundstücksfläche:

Für die nach 11.0 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sollen standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Pkt. 13.0 herangezogen werden.

13.0 Gehölzarten auf privaten Grundstücksfreiflächen:

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

Sträucher (u.a.)

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Seidelbast	- Daphne mezereum
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Hundsrose	- Rosa canina
Alpen-Johannisbeere	- Ribes alpinum

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, alter Sorten

14.0 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.

15.0 Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser soll in geeigneter Form auf dem Grundstück versickert werden bzw. in Zisternen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden.

Aufgestellt: Darmstadt, den 30. Oktober 1999, Ri/Br,BP- BG-E-31.doc