

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RODENSEE II“ DER GEMEINDE ERZHAUSEN IN TEXTFORM



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

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RODENSEE II“ SOWIE DER DAZU ERFOLGTEN 1. UND 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE ERZHAUSEN IN TEXTFORM

Die planungsrechtlichen 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. I, S.127) sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rodensee II“ sowie der dazu ergangenen 1. und 2. Änderung werden in den folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Überschreitung der Baugrenzen

- Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile wie Überdachungen, Balkone, Wintergärten und Erker bis zu 12 qm Grundfläche 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.

HINWEIS:

Gebäudeteile, die einem Nachbargrundstück gegenüberliegen (also Gebäudeteile im seitlichen Bauwuch bei Einzelhausbebauung) und deren Abstand zum Nachbargrundstück weniger als 2,50 m beträgt, müssen nach § 27 (2) HBO mit einer Brandwand zum Nachbargrundstück hin ausgeführt werden müssen, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich rechtlich gesichert ist.

- Das zulässige Maß der Überschreitung beträgt
für Einzelhäuser: max. ein Drittel der traufseitigen Außenwandlänge und
max. die Hälfte der giebelseitigen Außenwandlänge,
für Doppelhäuser: max. zwei Drittel der traufseitigen Außenwandlänge und
max. ein Drittel der giebelseitigen Außenwandlänge.
Ausgenommen davon sind Überschreitungen innerhalb des „Bauwuchs“. 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.
- Durch die zulässige Errichtung von Wintergärten und Erkern außerhalb der überbaubaren Flächen darf eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

2. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen, Nebenanlagen, Erkern und Wintergärten

- Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie, abweichend von der Plandarstellung, auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Die Abmessungen eines „Carports“ werden wie folgt festgesetzt:
Breite max. 3m; Länge max. 6 m; Höhe max. 3m
Es können mehrere „Carports“ nebeneinander errichtet werden, die auch durch ein gemeinsames Dach verbunden werden können.
- Erker und Wintergärten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nach den Maßgaben des Punktes 1) auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Gestaltung von Carports

- Der „Carport“ besteht aus einer Tragkonstruktion mit Abdeckung bzw. Dach ohne seitliche Umschließungswände und ohne Tor.
- Der „Carport“ ist zu beranken, dabei die Art der Berankung frei wählbar.
- Als Material wird Holz, alternativ Metall, festgesetzt.

4. Dachaufbauten

- Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche auf einer Doppelhaushälfte darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die maximale Breite von Dachgauben beträgt 2,50 m. Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurück zu setzen.
- Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 2,50 m.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rodensee II“.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rodensee II“ sowie der dazu ergangenen 1. und 2. Änderung werden von dieser Änderung nicht betroffen; sie behalten weiterhin Gültigkeit.

Aufgestellt: Darmstadt, den 13.12.2004 / BP1-E-52.doc

Verfahrensnachweis:

| | |
|--|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss vom (§ 2 (1) BauGB) | -/- |
| Offenlage vom bis | 15.07.2004 13.08.2004 |
| Satzungsbeschluss vom (§ 10 BauGB) | 13.12.2004 |
| Bekanntmachung, Rechtskraft am (§ 10 BauGB) | 16.12.2004 |