

Gemeinde Erzhausen

5. Änderung Bebauungsplan „Am Hainpfad – 2. Änderung Brühlweg“

Textliche Festsetzungen

22. Januar 2018

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise (§ 22 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO)

Folgende Bauweisen sind zulässig:

- Kennziffer 1: Offen, nur Einzelhäuser.
- Kennziffer 2: Offen, nur Doppelhäuser.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Kennziffer 1:

Für Einzelhäuser beträgt die maximal zulässige Grundfläche 130 m².

Kennziffer 2:

Pro Doppelhaushälfte beträgt die maximal zulässige Grundfläche maximal 110 m².

Kennziffer 1 und 2:

Die zulässige Grundfläche von Wintergärten und Erkern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Es wird auf Ziffer II.2. „Wintergärten und Erker“ verwiesen.

Die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)

3.2.1 Maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- Kennziffer 1 (Einzelhaus): maximal 7,00 m
- Kennziffer 2 (Doppelhaus): zwingend 7,00 m

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

Dann gilt zwischen 6,00 m bis 7,50 m

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,00 m.

Als maximal zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

3.2.2 Maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- Kennziffer 1 (Einzelhaus):
 - für Pultdächer: maximal 10,00 m
 - für Flachdächer: es gilt die zulässige Traufhöhe
 - für alle anderen Dacharten: maximal 10,50 m
- Kennziffer 2 (Doppelhaus): maximal 11,00 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).

3.2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließenden Straßenachse.

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Geschoszahl wird wie folgt festgesetzt:

- Kennziffer 1 (Einzelhaus): maximal II
- Kennziffer 2 (Doppelhaus): zwingend II

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

4.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Überdachungen, Balkone, Terrassen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erker ist zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindesten 2,00 m entfernt bleiben. Über Wintergärten und Erkern können Überdachungen und 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 der Abstandsflächen. Innerhalb der Abstandsflächen dürfen sie maximal ein Drittel der Außenwandlänge betragen.

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

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt festgesetzt:

- Kennziffer 1 (Einzelhaus): maximal 2 Wohnungen pro Hauseinheit,
- Kennziffer 2 (Doppelhaus): maximal 1 Wohneinheit pro Hauseinheit.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

7.1 Artenschutzmaßnahmen

Rodungen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

7.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der privaten Stellplätze

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen), und zwar in der Art, dass wasserdurchlässige Baustoffe verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine oder Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.).

Die Flächen der privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.). Bei Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind lediglich die Befestigung der Fahrspuren zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Einzelbäume

Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind als standortgerechte kleinkronige Laubbäume in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten sind bis zu max. 5,0 m zulässig.

8.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern es sich nicht um Terrassen und Dachgärten handelt.

8.4 Grünflächenpflege

Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) ist nicht zulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngern ist zu vermeiden.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßen-, Schienen- und Luftverkehrslärmeinwirkungen sind die Anforderungen der:

- DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016
- DIN 4109-2, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Juli 2016

an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu beachten.

Zum Schutz vor Luftverkehrslärmeinwirkungen sind bei Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde Erzhausen eingesehen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachformen und -neigungen

Folgende Dachform wird festgesetzt:

Kennziffer 1 (Einzelhaus): Tonnendächer sind nicht zulässig.

Kennziffer 2 (Doppelhaus): Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Ausnahmsweise sind auch versetzte Satteldächer und Pultdächer zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachform pro Doppelhaus sichergestellt ist.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung ist wie folgt festgesetzt:

Kennziffer 1 (Einzelhaus): maximal 40° bei Satteldächern und versetzten Satteldächern.
5° - 20° bei Pultdächern

Kennziffer 2 (Doppelhaus): zwingend 35° bei Satteldächern und versetzten Satteldächern
Zwingend 15° bei Pultdächern

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

Hierbei gilt für Satteldächer und versetzte Satteldächer:
25° - 35°,
für Pultdächer gilt: 5° - 20°.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Gauben sind zulässig, sie sind nur als Einzelgauben zulässig. Es darf nur eine Gaubenform je Dachfläche ausgeführt werden. Gaubenbänder sind unzulässig.

Die maximale Breite von Gauben beträgt 2,5 m.

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

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

2. Wintergärten und Erker

Wintergärten müssen eine Außenwandfläche aus Glas von mindestens 75% aufweisen.

Erker sind als Gebäudevorsprung auszubilden. Hierbei ist es unerheblich ob der Erker ein Bodenfundament besitzt oder nicht.

3. Einfriedungen

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

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

4. 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.

5. Gestaltung von Carports

Die Abmessungen eines Carports werden wie folgt festgesetzt:

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

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände Gebiet) erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

2. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Behandlung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf sollte dabei in die Kanalisation geleitet werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser als Brauchwasser weiterzuverwenden. Hierfür können Regenwassernutzungsanlagen genutzt werden, deren Speicher entweder innerhalb der Gebäude oder außerhalb liegen können. Die Versorgung der einzelnen Gebäude kann dabei dezentral über eine eigene Zisterne oder zentral über zentrale Gemeinschafts-Regenwasser-Nutzungsanlagen erfolgen.

Das Fassungsvermögen der oberirdischen Auffangsysteme sollte mindestens 25 l je m² horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

6. Siedlungsbeschränkungsgebiet des Egelsbacher Flugplatzes

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand Erzhausens und grenzt mit ca. 50 m Entfernung im Norden an das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Egelsbacher Flugplatzes. Es liegt damit in nur 300 m Entfernung zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge, durch schwebende Hubschrauber sowie durch den allgemeinen Flugbetrieb muss gerechnet werden."