

# Gemeinde ERZHAUSEN

## BESCHLUSS

der Sitzung des Bau-, Verkehrs und Umweltausschusses

vom Montag, den 21.02.2022.

### 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße II - 6. Änderung"

#### Vorbereitung einer erneuten Offenlage nach Aufnahme von Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes

Drucksache VI/362 2. Ergänzung

Max Wolf eröffnet den TOP. Die Fraktionen sollten bis 10 Tage vor dieser Sitzung ihre Vorschläge zu den einzelnen Festsetzungen mitteilen. Max Wolf hatte zur Übersicht eine Synopse erstellt. In der Sitzung werden die einzelnen Punkte gemeinsam besprochen und über jeden Punkt abgestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Ausschuss folgt ohne Abstimmung dem Vorschlag der Planungsgruppe Darmstadt:

Aufgrund der Ergänzung des best. Bebauungsplans sollten die Gebäudehöhen weiterhin übereinstimmend festgesetzt werden.

AWHmax 7,00 m

Bei Garagen und Carports AWHmax 3,00 m

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Ausschuss folgt ohne Abstimmung dem Vorschlag der Planungsgruppe Darmstadt:

Aufgrund einer Ergänzung des best. Bebauungsplans sollte die GRZ und GFZ übereinstimmend festgesetzt werden.

Entscheidend sind die Festsetzungen zu Bauweise, Baufenster und Wohneinheiten.

GRZ 0,4

GFZ 1,0

Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

5 m Vorgarten

13 m Baufenster-Tiefe

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Lage der Stellplätze

Stellplätze sollten nur innerhalb der Baufenster, in den Vorgärten und in den seitlichen Bereichen außerhalb der Baufenster zulässig sein.

Nicht zulässig in den rückwärtigen Bereichen.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Bauweise

Nur Doppelhäuser und Einzelhäuser

max. zusammenhängende Häuserlänge: 15 m

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Anzahl der Wohneinheiten

In Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus (um Einliegerwohnungen zu ermöglichen)  
In Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit je Gebäude (also 1 WE je Doppelhaushälfte)

Abstimmung:

Ja: 7 (3x Grüne, 2x SPD, 1xCDU, 1xGfE)

Nein: 2 (GfE)

Enthaltung(en): 0

Anzahl der Stellplätze und gefangene Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung.

Aufgrund der abgestimmten Zahl der Wohneinheiten erfolgte hier keine Abstimmung mehr.

Vorgarten

40 % der Vorgartenfläche sind gärtnerisch anzulegen

In jedem Vorgarten ist ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

Abstimmung:

Ja: 8

Nein: 0

Enthaltung(en): 1

Zeitliche Frist für Bebauung

Keine zeitliche Befristung; kein Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Bauverpflichtung in bestimmter Frist.

Abstimmung:

Ja: 8

Nein: 0

Enthaltung(en): 1 (SPD)

Sonstiges

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sollen Vorgaben gemacht werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmten bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Abstimmung:

Ja: 8

Nein: 0

Enthaltung(en): 1 (GfE)

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Änderungen aufzunehmen und das Verfahren mit diesen Änderungen zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu führen.

Überbaubare Grundstücksflächen

5 m Vorgarten

13 m Baufenster-Tiefe

Lage der Stellplätze

Stellplätze sollten nur innerhalb der Baufenster, in den Vorgärten und in den seitlichen Bereichen außerhalb der Baufenster zulässig sein.

Nicht zulässig in den rückwärtigen Bereichen.

#### Bauweise

Nur Doppelhäuser und Einzelhäuser

max. zusammenhängende Häuserlänge: 15 m

#### Anzahl der Wohneinheiten

In Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus (um Einliegerwohnungen zu ermöglichen)

In Doppelhäusern: max. 1 Wohneinheit je Gebäude (also 1 WE je Doppelhaushälfte)

#### Vorgarten

40 % der Vorgartenfläche sind gärtnerisch anzulegen

In jedem Vorgarten ist ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sollen Vorgaben gemacht werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmten bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Bis zur folgenden Sitzung der Gemeindevertretung sind diese Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans einzuarbeiten und eine erneute Offenlage zur Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vorzubereiten.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)