

**Gemeinde Erzhausen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Seestraße 41“**

---

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**19. Juni 2020**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
M. Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp  
Architekten und Stadtplaner  
Partnerschaft mbB

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)**

Zulässig sind:

- zwei Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten im vorderen und 4 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Zulässige Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl gemäß 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,3.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt 0,7.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)**

##### **2.2.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt:

$$TH_{\max} = 7,50 \text{ m}$$

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

##### **2.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

$$GH_{\max} = 10,50 \text{ m}$$

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte  $GH_{\max}$  um bis zu 2,00 m überschreiten. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

##### **2.2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) ist die Höhe der Außenkante der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Seestraße) angrenzend an das Grundstück, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand. Die öffentliche Verkehrsfläche bezieht den öffentlichen Gehweg ein.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Terrassen und Balkone zulässig. Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Balkone zulässig.

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

##### **Flächen für Stellplätze und Carports**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „St“ und „Ca“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Ca“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Ein Carport im Sinne dieser Festsetzung ist ein überdachter Stellplatz, dessen Seitenwände und Zufahrt offen sind.

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

##### **Oberflächenbefestigung**

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Rasensteine oder Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.).

##### **Insektenverträgliche Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

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

##### **Grundstücksbepflanzung**

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

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

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

#### **1.1 Dachformen und -neigungen**

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Die Dachneigung beträgt maximal 45°.

Für Carports ist die Dachform frei wählbar.

## 1.2 Dachaufbauten

An der westlichen Seite ist ein Dachaufbau (Dachgaube) bis zu einer Breite von 5,50 m zulässig. An der östlichen Seite sind zwei Dachaufbauten (Dachgauben) bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

Auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.

## III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen, beispielsweise in einer Zisterne, aufzufangen und zu sammeln.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen. Das übrige Niederschlagswasser ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

## IV. 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.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. 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. Für die Gemeinde Erzhausen wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Gemeinde Erzhausen vor.

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.

## V. 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.

Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial. Für die Herstellung eines technischen Bauwerkes kann Boden- oder Recyclingmaterial mit der Einstufung Z 0 ohne Einschränkungen genutzt werden. Soll Bodenmaterial oder Recyclingmaterial (RC-Material) verwendet werden, das nicht der Z 0-Einstufung nach LAGA entspricht, ist dies vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auffüllungen mit einer LAGA-Einstufung größer Z0 unterhalb von Versickerungsanlagen und durchlässigen Bodenbelägen sind nicht zulässig

### 3. 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.

### 4. 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 100-100)

## 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg zu beantragen, sofern Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, öffentlichen Gebäuden und Verkehrsflächen sowie vergleichbaren Einrichtungen stammt. Neben dem DWA – Merkblatt MI53 ist zudem auch das Merkblatt DWA-A 138 bei der gezielten Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unter Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg einzuholen.

## 6. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwasserersatzung ist zu beachten. Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz zu beantragen. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten.

Flächen von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrenstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017 Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten. Auf die besonderen Anforderungen der AwSV hinsichtlich von Güllelager und Festmistlager wird verwiesen.

## 7. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz, 49/1970 S. 2317), geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## 8. Zisternen / Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser, wie z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc., wird empfohlen.

## 9. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

### Bäume

Aspen, Platane, Eichen

Sitzbänke

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus latifolia	Mehlbeere
Obstbäume	

**Sträucher**

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

**Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera	Geißblatt
Rosa spec. i. A. u. S.	Kletterrosen