

**Gemeinde Erzhausen**

# **1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“**

---

## **Textliche Festsetzungen**

**24. April 2023**

**Blau markiert: Änderung zum Stand 15. Juli 2022**

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

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

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 kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### Abweichende Bauweise 1 (a1)

Die abweichende Bauweise 1 (a1) ist wie folgt festgesetzt:

Es sind ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Einzelhäuser dürfen unmittelbar auf die östliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### Abweichende Bauweise 2 (a2)

Die abweichende Bauweise 2 (a2) ist wie folgt festgesetzt:

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Einzelhäuser dürfen unmittelbar auf die östliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### Abweichende Bauweise 3 (a3)

Die abweichende Bauweise 3 (a3) ist wie folgt festgesetzt:

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die maximal zusammenhängende Gebäudelänge darf 15 m nicht überschreiten.

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

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

##### 3.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) beträgt 7,00 m.

Bei Garagen und Carports beträgt die zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) 3,00 m.

### **3.1.2 Als Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (geneigte Dächer).Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) ist jeweils die Höhe der Außenkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der erschließenden Straße am nächsten liegt.

Für Doppelhäuser ist der untere Bezugspunkt jeweils die Höhe der Außenkante der erschließenden Straße, lotrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze gemessen.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der festgesetzten Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude
- Doppelhäuser: maximal eine Wohnung je Wohngebäude

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

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Vorgartenzonen (VG, s. Festsetzung Nr. 8.2) und in den mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6. 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.

### **7. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Es sind auf mindestens 30 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) zu errichten.

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

#### **8.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

## 8.2 Vorgartenzone

Innerhalb der mit „VG“ (Vorgartenzone) festgesetzten Grundstücksflächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine zusammenhängende Grünfläche herzustellen. Sie ist in einem offenen Charakter gärtnerisch zu gestalten. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt ist nicht zulässig.

Innerhalb der Vorgartenzone ist je Baugrundstück ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Stellplätze, Fahrrad- und Müllabstellflächen, Zufahrten sowie Zuwege zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 60 % der Fläche der Vorgartenzone nicht überschreiten.

Hinsichtlich der zu verwendenden Bodenbeläge wird auf Festsetzung Nr. 6 „Oberflächenbefestigung“ verwiesen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 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 -neigung

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Ausnahmsweise sind auch Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt maximal 45°.

Für Garagen ist die Dachform frei wählbar.

#### 1.2 Dachüberstände

Dachüberstände sind maximal bis zu 0,60 m über die Außenwand hinaus zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig. Auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.

### 2. Haussockel

Haussockel sind zulässig. Die maximale Sockelhöhe, vom Höhenbezugspunkt ausgehend gemessen (siehe Nr. I.3.1.2), beträgt 1,40 m.

### 3. Balkone

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig. Ihre Länge darf maximal 2/3 einer Hausgruppeneinheit betragen.

### 4. Einfriedungen

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

Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig, auch in Kombination mit Zäunen.

Dabei sollen die Maschenbreite und/oder der Bodenabstand mindestens 15 cm betragen.

## 5. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Für alle Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zwingend erforderlich.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

## 6. Lichttemperatur

Die Lichttemperatur für Außenbereiche darf 2.700 Kelvin nicht überschreiten.

## 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.

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.

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. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen und die Abnahme von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Die gartenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (VI bis V3) zum Schutz von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie sind bei Vorhaben innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen."

## 2. 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).

## 3. 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.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. 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 (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

## 4. 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. 2800) sowie in der Zone III B des mit Verordnung vom 03.08.1983 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau (StAnz. 36/1983 S. 1784) geändert durch Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983 S. 2156).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) verbleibt das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt. Ausnahmen können gestattet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine vollständige Verwertung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Aufgrund der wechselnden Bodenbeschaffenheit sind an jedem Standort geplanter Versickerungseinrichtungen separate Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Erst mit Kenntnis der dort vorherrschenden Gegebenheiten kann eine Bemessung

von Versickerungsanlagen erfolgen. Alle Angaben müssen im Zuge der Bauausführung durch den Bodengutachter überprüft, bestätigt und gegebenenfalls ergänzt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. sind zu beachten.

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

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

## 6. 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.

## 7. 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).

## 8. Siedlungsbeschränkungsgebiet des Egelsbacher Flugplatzes

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand Erzhausens und grenzt mit ca. 200 m Entfernung im Norden an das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Egelsbacher Flugplatzes. Es liegt damit in nur 600 m Entfernung zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge, durch schwebende Hubschrauber sowie durch den allgemeinen Flugbetrieb muss gerechnet werden."

## 9. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

### Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
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