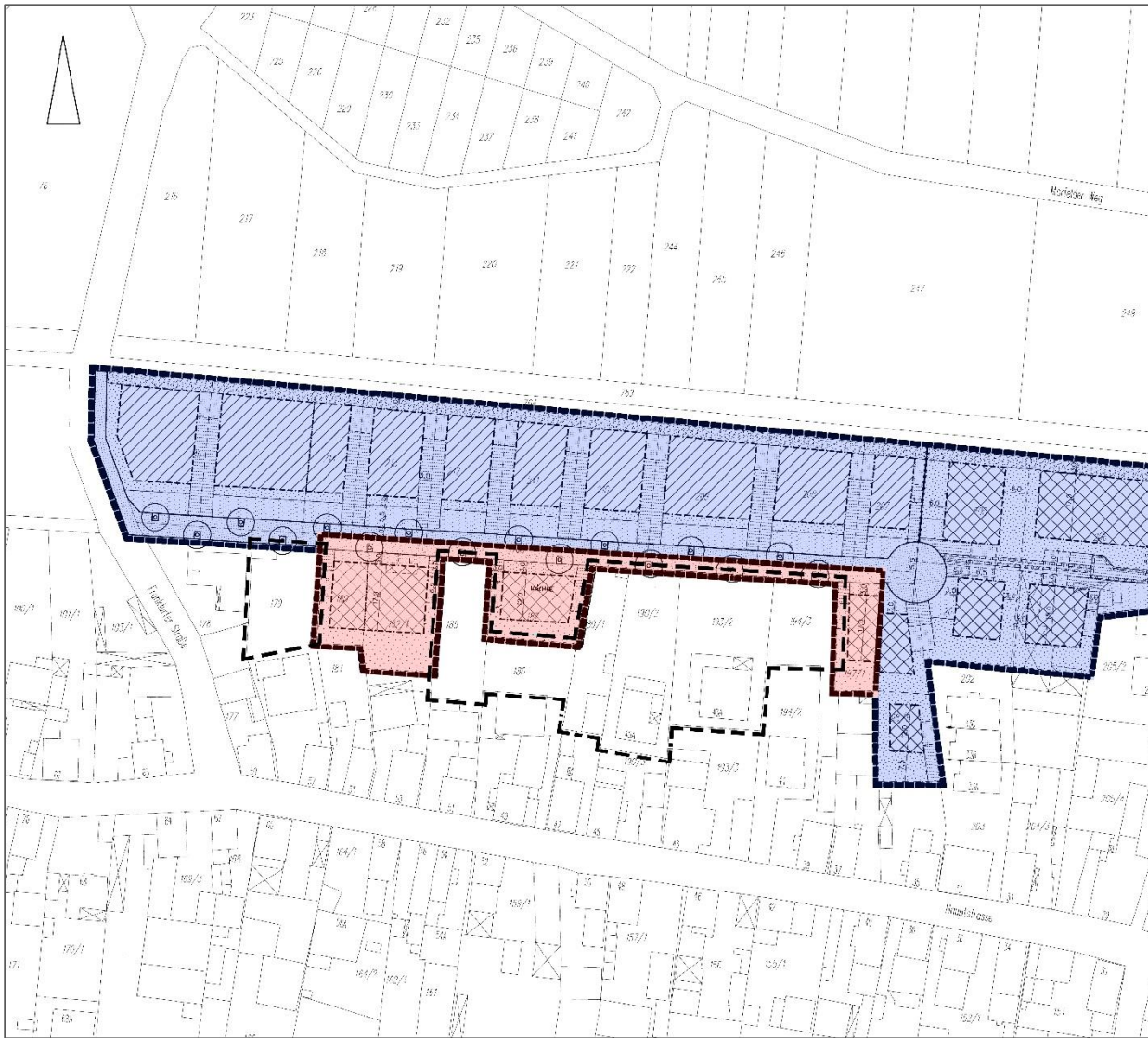


**Gemeinde Erzhausen**  
**Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“**  
**Bauausschuss 17.01.2022**

# Bestehendes Planungsrecht



# Ursprüngliche Zielstellung

---

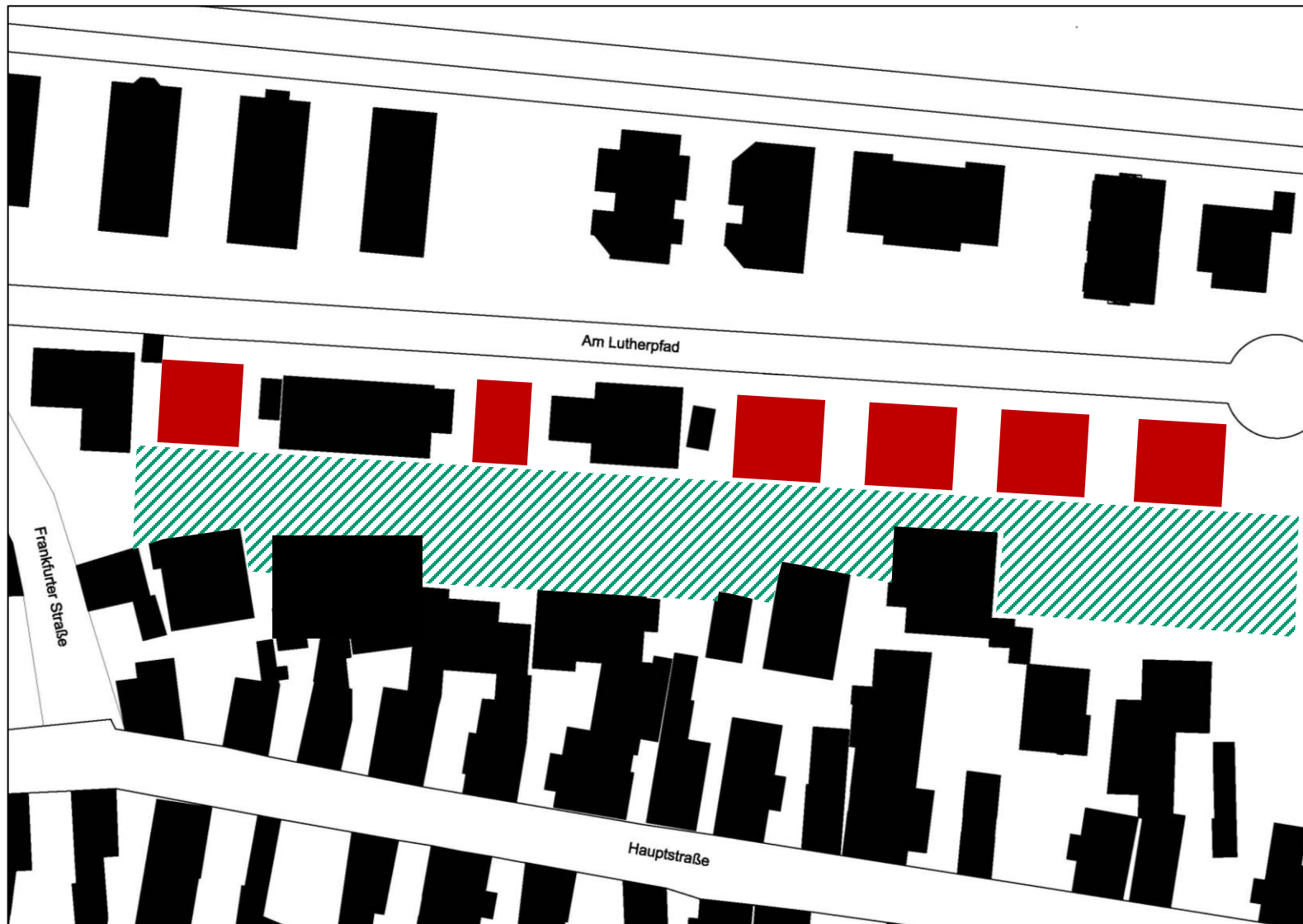
## **Innenentwicklung durch Nachverdichtung (Wohnungsbedarf):**

- Ermöglichung einer Wohnbebauung auf jedem Grundstück südlich der Straße „Am Lutherpfad“
- Ermöglichung einer ausreichenden Gebäudetiefe: 15 m (Beispiel: 12 m Gebäude + 3 m Anbau/Wintergarten)

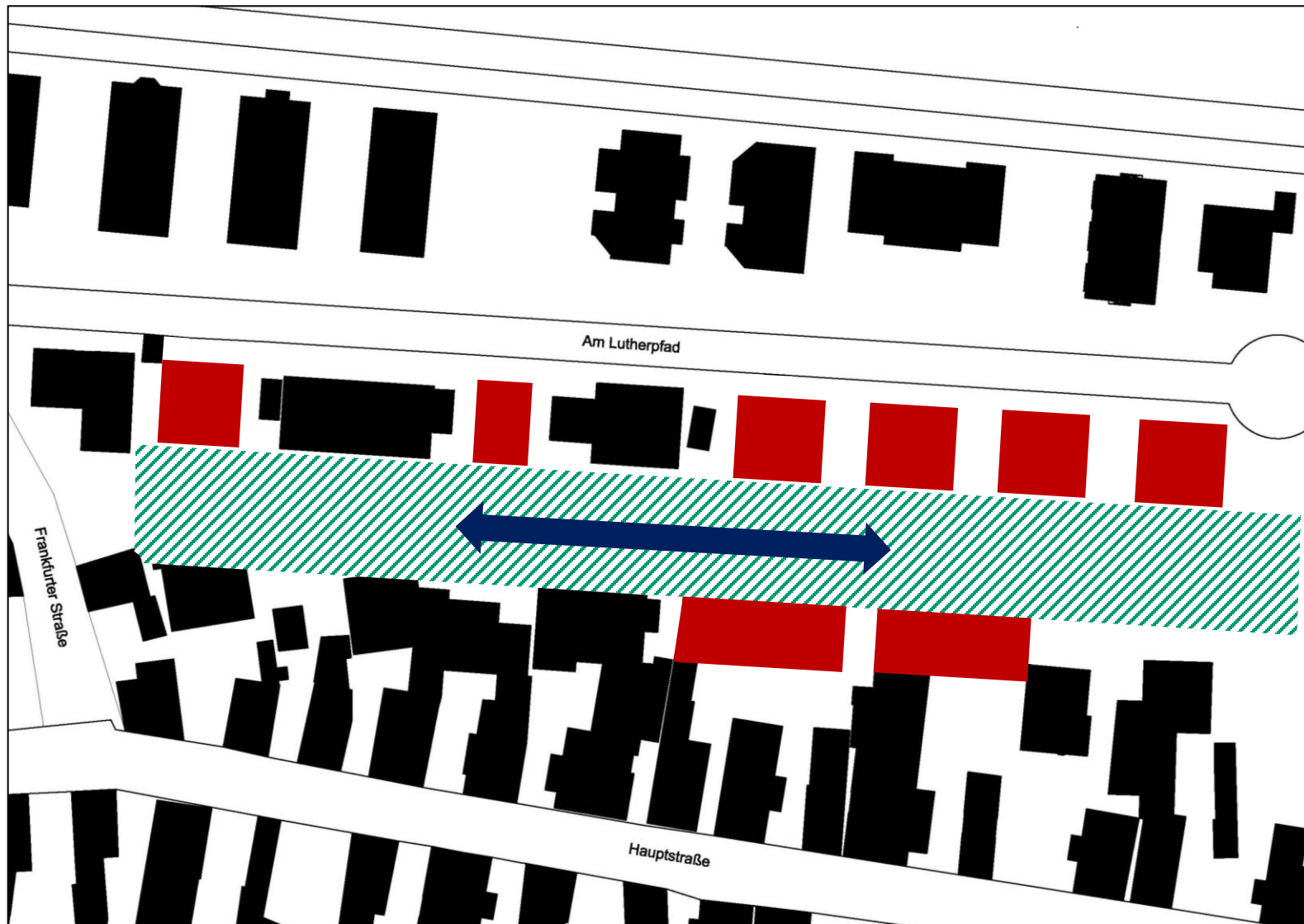
## **Verträgliche Nachverdichtung:**

- Ausreichend Abstand zwischen Gebäude im Norden und Süden
- Verschattung der Grundstücke durch Gebäude im Süden weitgehend minimieren
- Schaffung einer Grünzone – durchgehender Gartenbereich
- Bessere Durchlüftung des Gebietes
- Bebaubarkeit der Gartenbereiche einschränken (Keine Stellplatzflächen im Gartenbereich)

# Modellhafte Nachverdichtung



# Modellhafte Nachverdichtung



# Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“



**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

**Art der beulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

**Maß der beulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der beulichen Anlage**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

a Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

△ Nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze  
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

⋯ Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

⊞ Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:  
Garage / Carport

⊞ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

⊞ Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

**Gemeinde Erzhausen**

**Bebauungsplan  
"Nördlich Hauptstraße II -  
6. Änderung"**

**Entwurf**

0 2 5 10 15 20 m ⊕

Mai 2021 M 1:500

(10113-18-00 12.05.2021)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
Telefon (08151) 9850-0 mail@planungsgruppeDA.de

# Beschluss der Gemeindevertretung

---

## Prüfungsauftrag gem. Beschluss vom 20.09.2021:

- Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise (*keine Mehrfamilienhäuser*)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Anzahl und Lage der Stellplätze

# Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

## Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

- Wohnqualität:
  - keine Mehrfamilienhäuser (*Bauweise*)
  - Anzahl der Wohneinheiten
  - Stellplätze
  - keine gefangenen Stellplätze
  - Baufenster anpassen
  - Zeitfenster für Bebauung
  - öffentliche Stellplätze
  - Verschattung der Gebäude 6, 8, 8a und 8b
- Änderung des B-Plans nördlich Am Lutherpfad
- Neuer B-Plan „Unterdorf“



# Einwände und Abwägung

## Höhe der baulichen Anlagen

B-Plan „Nördliche Hauptstraße“  
Textliche Festsetzungen

### 4.0 Höhe der baulichen Anlagen:

4.1 Die Außenwandhöhe beträgt max 7,00m; bei Garagen und Carports beträgt sie max. 3,00 m.

B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“  
Textliche Festsetzungen

### 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.

## Abwägung

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

# Einwände und Abwägung

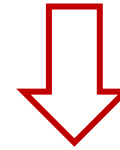
## Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“ Textliche Festsetzungen

**3.1 Zulässige Grundflächenzahl:**  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 bestimmt.

**3.2 Zulässige Geschossflächenzahl:**  
Die Geschossflächenzahl wird mit max. 1,0 bestimmt.

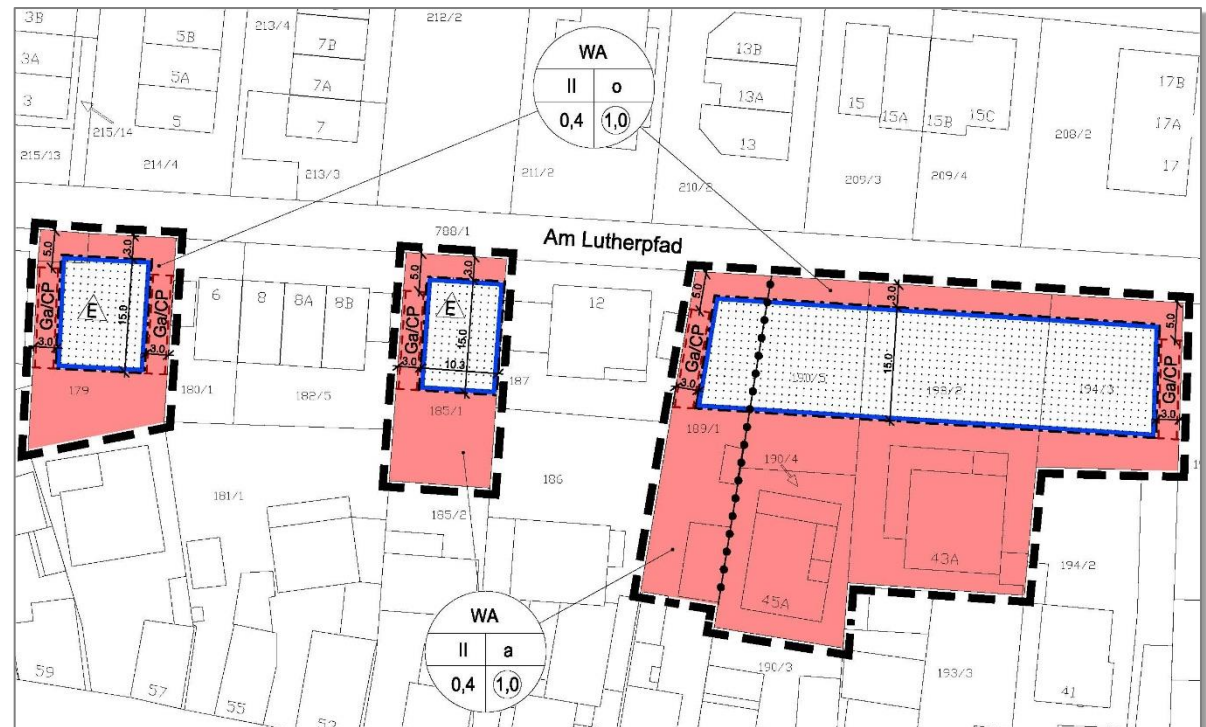
### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“ Textliche Festsetzungen



### Abwägung

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

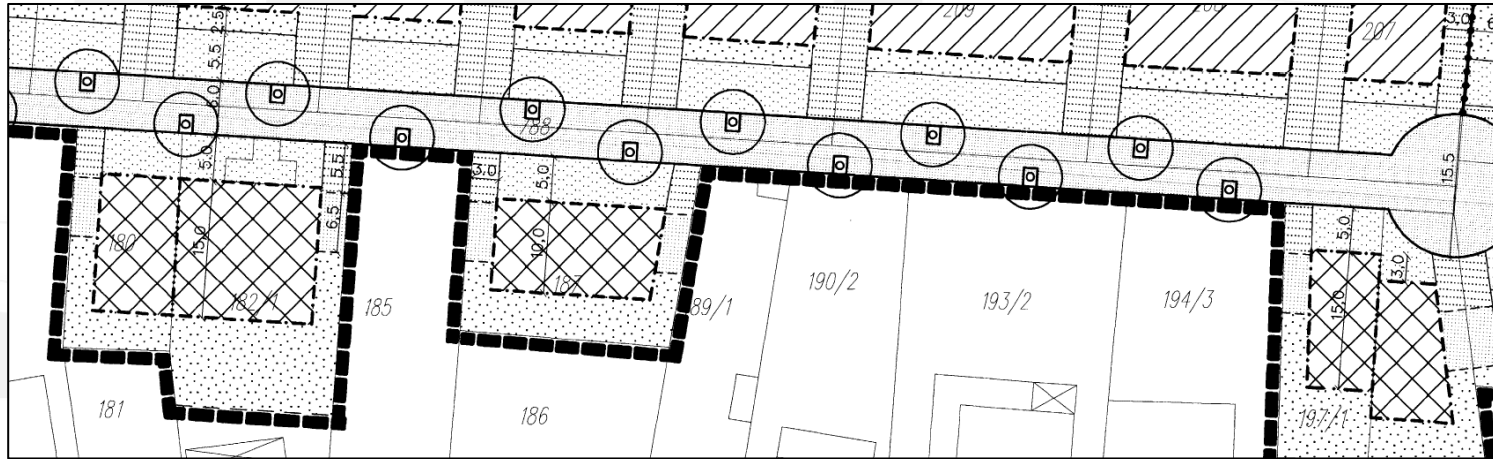
Entscheidender sind die  
Festsetzungen zu Bauweise,  
Baufenster und Wohneinheiten



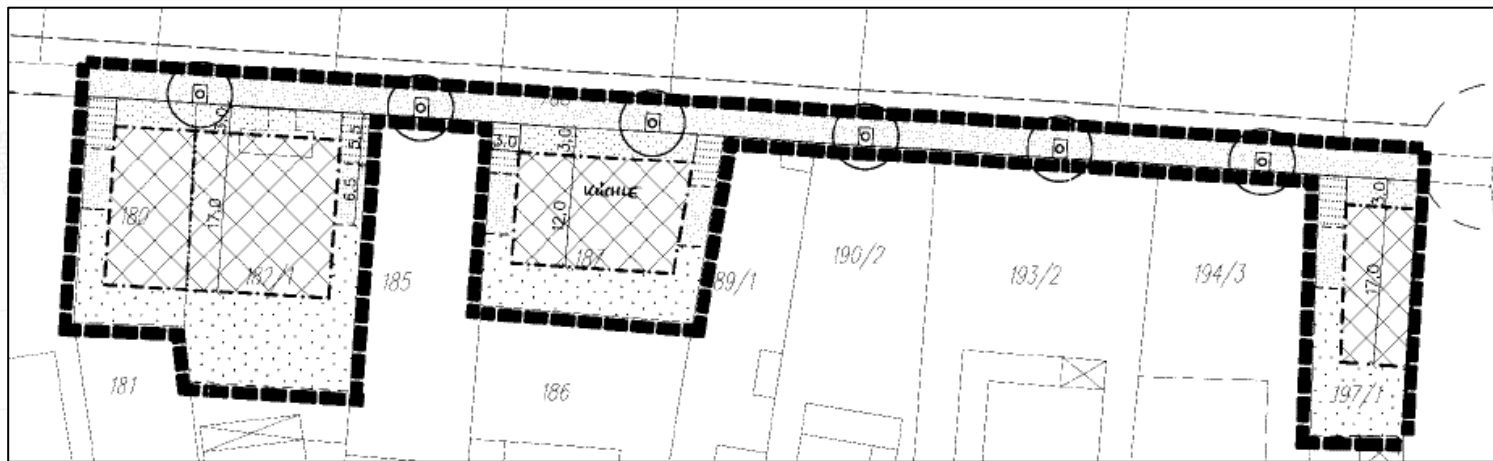
# Einwände und Abwägung

## Überbaubare Grundstücksflächen

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße II“



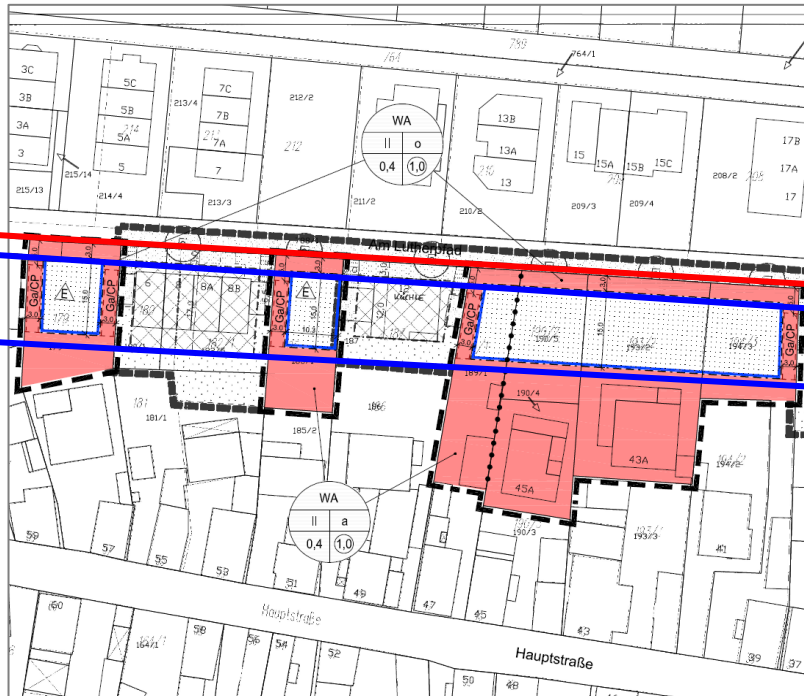
### 1. Änderung Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße II“



# Einwände und Abwägung

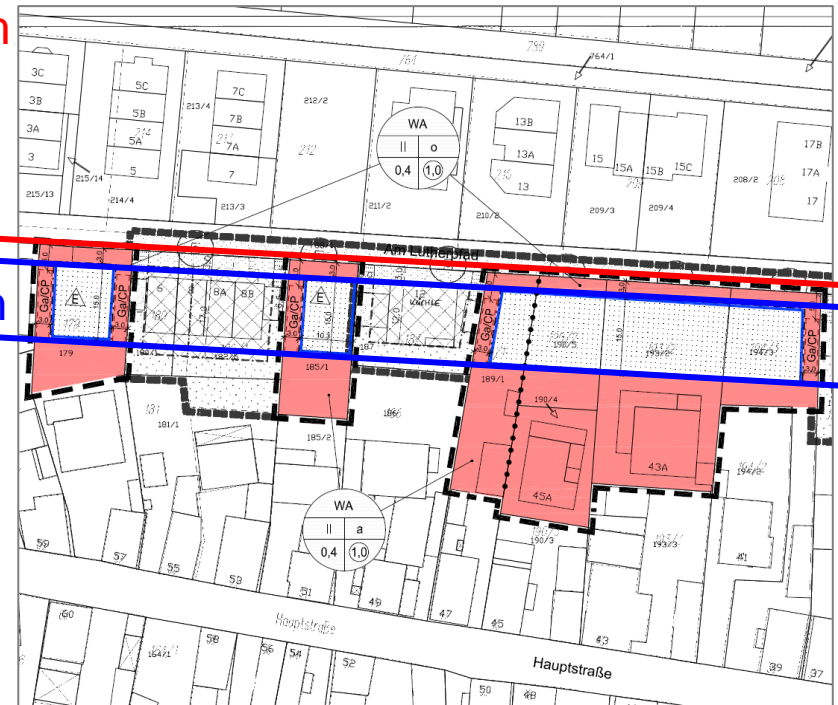
## Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Bestehende Baufenster 17 m tief



Orientierung der Baugrenzen nicht an Bestandsbebauung sondern am bestehenden Baurecht.

Geplante Baufenster 15 m tief

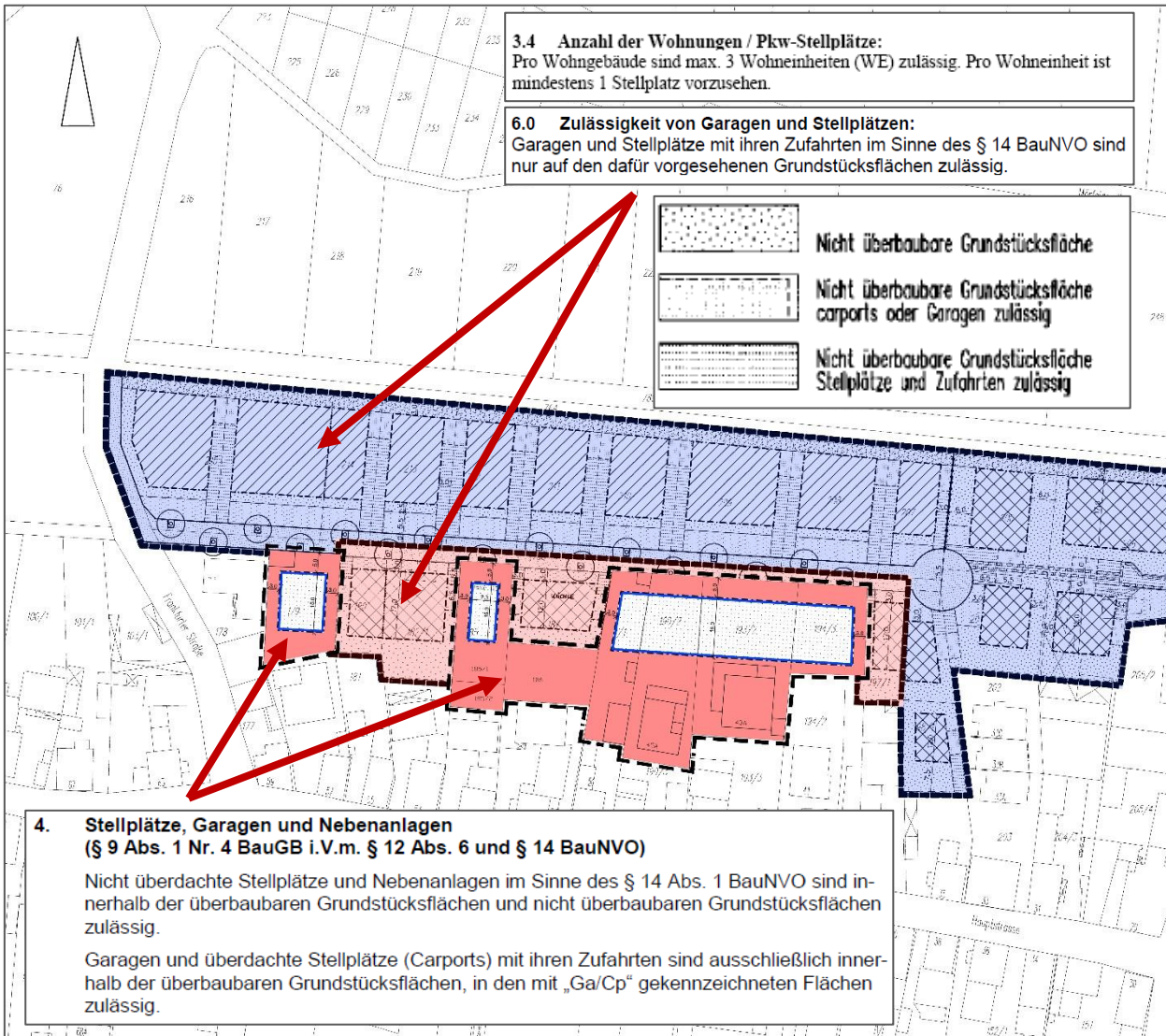


### Abwägung

Bei einem Abstand von 5 m zur Straße Am Lutherpfad würden die Baufenster auf 13 m Tiefe verringert werden. Eine Baufenstertiefe von 15 m sollte beibehalten werden, insbesondere im Hinblick auf sehr schmale Grundstücke.

# Einwände und Abwägung

## Anzahl und Lage der Stellplätze



Zunächst gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen

## Abwägung

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

Nicht zulässig in den rückwärtigen Bereichen.

Ggf. bis zu 50 % des „Vorgartens“

Ggf. Anzahl beschränken

Ggf. keine gefangenen Stellplätze

# Einwände und Abwägung

## Wohnqualität – Bauweise / keine Mehrfamilienhäuser

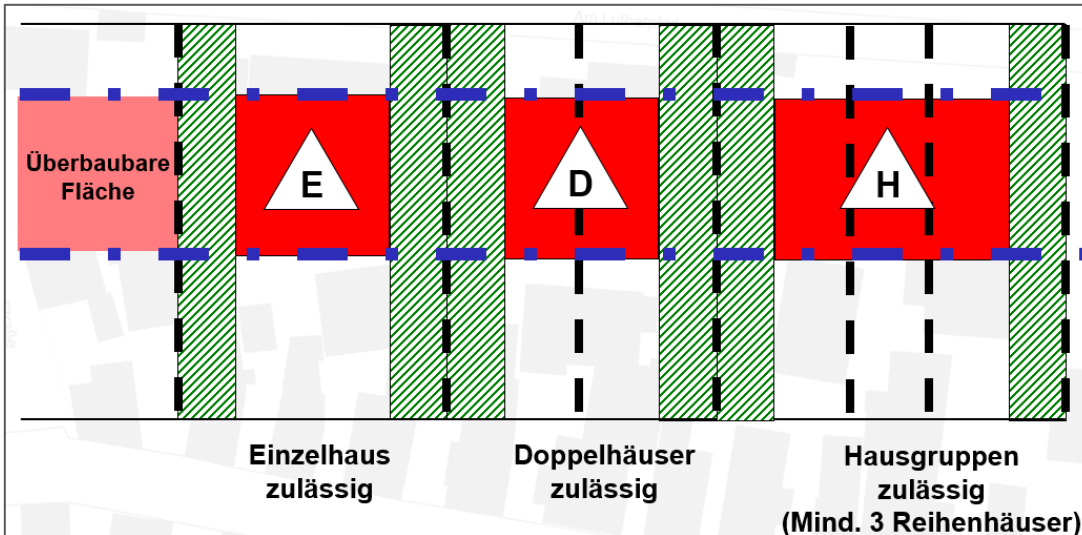
### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“ Textliche Festsetzungen

#### 2.0 Bauweise:

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu einer Länge von 21 m, jedoch nicht mehr als 3 Reihenhäuser.



**Abweichend Bauweise  
§ 22 Abs. 4 BauNVO**



### Offene Bauweise

- Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
- Die Abstandsfläche bemisst sich nach Landesrecht (HBO)  $a = h \times 0,4$  (mind. aber 3,0 m)
- Gebäudelänge von höchstens 50 m

# Einwände und Abwägung

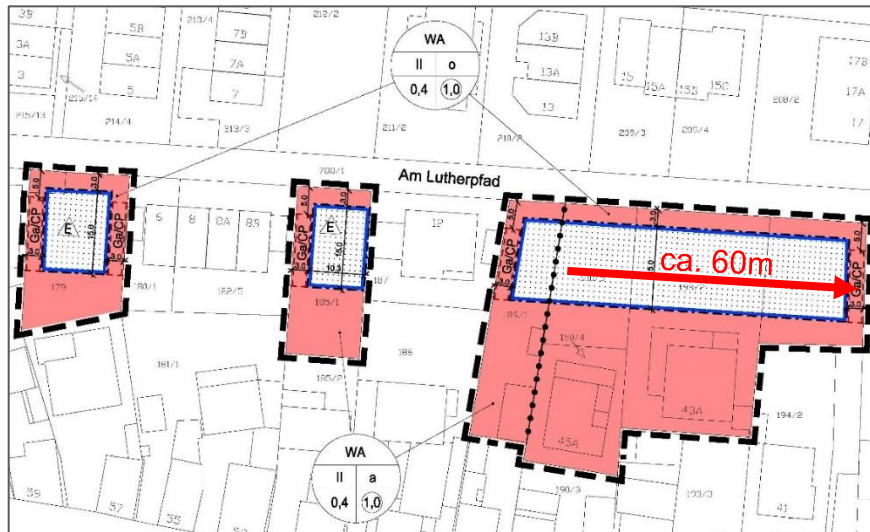
## Wohnqualität – Bauweise / keine Mehrfamilienhäuser

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“

#### 2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise. Davon abweichend dürfen Gebäude unmittelbar auf die östliche Grundstücksgrenze errichtet werden.



### Abwägung

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die Gebäudelänge (bezogen auf die Erschließungsstraße) auf 10 bis 15 m begrenzt.

# Einwände und Abwägung

## Wohnqualität - Anzahl der Wohneinheiten

### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“ Textliche Festsetzungen

**3.4 Anzahl der Wohnungen / Pkw-Stellplätze:**  
Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz vorzusehen.

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“

Keine Regelung

## Abwägung

Reduzierung der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten, um Einliegerwohnungen zu ermöglichen.



# Einwände und Abwägung

---

## Wohnqualität – Zeitliche Frist für Bebauung

### Abwägung

Die Bebauung innerhalb einer zeitlichen Frist kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dies kann nur in einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

# Einwände und Abwägung

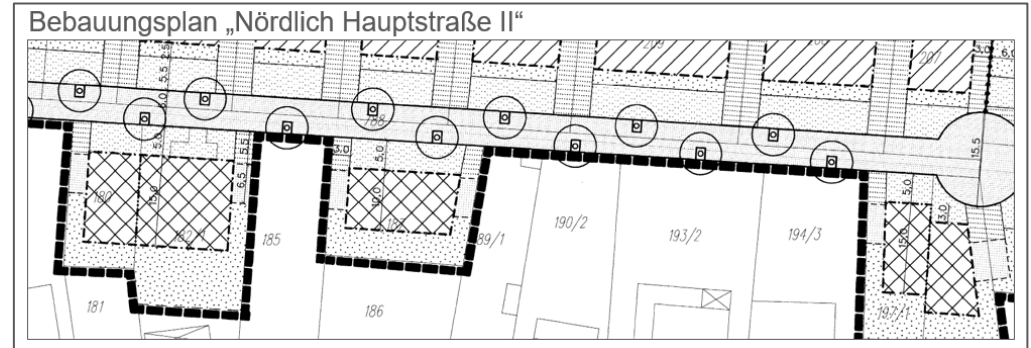
## Wohnqualität – Öffentliche Stellplätze

### B-Plan „Nördliche Hauptstraße“

Keine Regelung

### B-Plan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“

Keine Regelung



## Abwägung

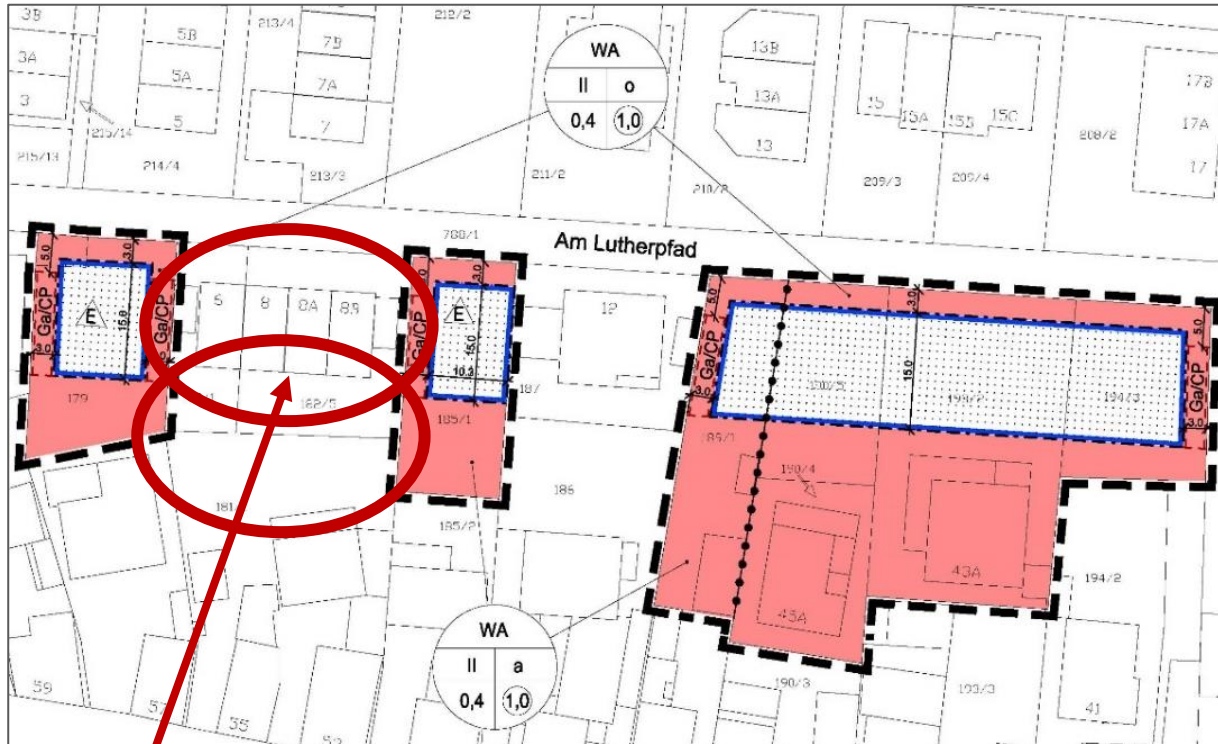
Nicht Teil des Bebauungsplanverfahren.

Innerhalb der schmalen Straße „Am Lutherpfad“ ist das öffentliche Parken sehr begrenzt bzw. nicht möglich.

Beachtung der Baumstandorte für Neuanpflanzungen. Ggf. Festsetzung aufheben?

# Einwände und Abwägung

## Wohnqualität – Verschattung der Gebäude 6, 8, 8a und 8b



Veraltete Katastergrundlage  
im Bereich Flst. Nr. 181/1  
→ Eigenständige  
Bearbeitung des amtlichen  
Katasters darf nicht  
erfolgen.

### Abwägung

Bereiche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens der 6. Änderung.

**Allgemeine Rechtsprechung: Die Abstandsflächenbestimmungen der Landesbauordnungen dienen u.a. einer ausreichenden Belichtung und Besonnung (Kleinklima) – auch dem sogenannten Wohnfrieden.**

**Abstandsflächen sind regelmäßig - in vollem Umfang - nachbarschützend.**

# Einwände und Abwägung

## Änderung des B-Plans nördlich am Lutherpfad + Neuer B-Plan „Unterdorf“

### Abwägung

Eine Änderung / Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens der 6. Änderung. Hierzu müsste der Geltungsbereich erweitert werden.



Änderung des B-Plans nördlich am Lutherpfad

Aufnahme der nördlichen Reihenhauszeile



Neuer B-Plan „Unterdorf“

Erweiterung des Geltungsbereichs

# Beschluss der Gemeindevertretung

## Prüfungsauftrag gem. Beschluss vom 20.09.2021:

- Höhe der baulichen Anlagen
  - *Abwägung: Festsetzung beibehalten*
- Bauweise (*keine Mehrfamilienhäuser*)
  - *Abwägung: Gebäudebreite der Gebäude festsetzen und Wohneinheiten begrenzen*
- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
  - *Abwägung: Festsetzung beibehalten*
- Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)
  - *Abwägung: Festsetzung beibehalten - 15 m Tiefe*
- Anzahl und Lage der Stellplätze
  - *Abwägung: Lage auf den vorderen Grundstücksbereich begrenzen; Anzahl regelt die Stellplatzsatzung bzw. eine Ausnahmeregelung im B-Plan*

# Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

## Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

- Wohnqualität:
  - keine Mehrfamilienhäuser (*Bauweise*) und Anzahl der Wohneinheiten
    - *Abwägung: Gebäudebreite der Gebäude festsetzen und Wohneinheiten begrenzen*
  - Stellplätze / keine gefangenen Stellplätze
    - *Abwägung: Lage auf den vorderen Grundstücksbereich begrenzen; ggf. auch bei Ein- oder Zweifamilienhäusern keine gefangenen Stpl. zulassen.*
  - Baufenster anpassen
    - *Abwägung: Festsetzung beibehalten – 15 m Tiefe*
  - Zeitfenster für Bebauung
    - *Abwägung: Ggf. Regelung im städtebaulichen Vertrag*
  - öffentliche Stellplätze
    - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens*
  - Verschattung der Gebäude 6, 8, 8a und 8b
    - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens*

# Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

---

## Einwände BürgerInnen (AnwohnerInnen)

- Änderung des B-Plans nördlich Am Lutherpfad
  - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens - Geltungsbereich vergrößern*
- Neuer B-Plan „Unterdorf“
  - *Abwägung: Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens - Geltungsbereich vergrößern*

**Gemeinde Erzhausen  
Nachverdichtung  
Bauausschuss 17.01.2022**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**



# Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße - 6. Änderung“



# Bestehendes Planungsrecht

