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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 WA1 (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 WA2 (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

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

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita und soziale Zwecke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertageseinrichtung sowie Anlagen für soziale Zwecke.

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

2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

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

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Innerhalb des „WA 1" darf die festgesetzte Grundfläche von 0,4 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb des „WA 2" sind innerhalb der mit der Bauweise „Einzelhaus" festgesetzten Baugrundstücke Einzelhäuser nur mit einer Grundfläche von max. 180 m² zulässig.

Innerhalb des „WA 2" sind innerhalb der mit der Bauweise „Doppelhaus" festgesetzten Baugrundstücke Doppelhaushälften nur mit einer Grundfläche von max. 130 m² zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen, Balkonen, Wintergärten und sonstigen Bauteilen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen die innerhalb des „WA 2" festgesetzten Grundflächen um max. 20 m² überschritten werden.

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

2.3.1 Maximale Außenwandhöhe **AWHmax**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 6,50 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 9,50 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bei zwei Vollgeschossen eine Außenwandhöhe von 6,50 m zwingend vorgegeben. Hiervon sind als Ausnahmen auch geringere Außenwandhöhen zulässig, wenn das Doppelhaus oder die Hausgruppe mit einer einheitlichen Außenwandhöhe errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden. Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

2.3.2 Maximale Gebäudehöhe **GHmax**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 10,0 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 13,0 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

Abb. Schemaschnitt – Höhenabwicklung bei 2 Vollgeschossen

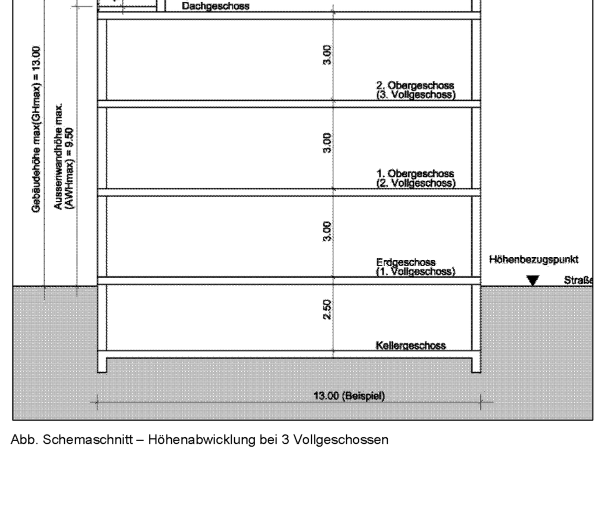

Abb. Schemaschnitt – Höhenabwicklung bei 3 Vollgeschossen

2.3.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m, Aufzugsanlagen bis maximal 3,0 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Es wird auf die Festsetzung II.4. "Anlagen zur Solarenergiegewinnung" verwiesen.

2.3.4 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

Baufeldkennziffer 1, 2, 3, 6, 7 und 8

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten mit der Baufeldkennziffer 1, 2, 3, 6, 7 und 8 ist der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte Bezugspunkt.

Baufeldkennziffer 4 und 5

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten mit der Baufeldkennziffer 4 und 5 ist die interpolierte Höhe zwischen den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Höhenangaben. Der Höhenbezugspunkt ist in der Mitte des Baugrundstücks und senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Baugrundstück verkehrlich erschlossen wird, zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt als erschließende Straße diejenige, welche parallel zur Längsseite der gesamten überbaubaren Grundstückfläche verläuft.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO. Klarstellend wird festgesetzt, dass Gebäude innerhalb eines Baufeldes ohne seitliche Abstandsflächen zueinander errichtet werden müssen.

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

Innerhalb des festgesetzten „WA 2" ist eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Überdachungen, Veranden, Wintergärten und Erker bis zu 3,0 m zulässig. Die Mindestabstände zur Nachbargrenze im Sinne der Hessischen Bauordnung sind zu berücksichtigen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) dürfen Balkone ausnahmsweise aneinander angrenzen, sofern dies durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt innerhalb des festgesetzten Baufeldes 6 abweichend von § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) bei seitlichen Außenwänden (im Sinne des Ortgangs) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

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

6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St", „1St" und „GSt" gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der mit „Ga/Cp" und „Cp" gekennzeichneten Flächen zulässig. Es wird auf Festsetzung 6.3 verwiesen.

Innerhalb der mit „1St" gekennzeichneten Flächen ist je Wohneinheit nur ein Stellplatz zulässig.

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

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Tg" gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Flächen für Nebenanlagen

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

In den mit „GN" gekennzeichneten Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen sind ausschließlich Müllbehälterstandflächen zulässig.

6.3 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die als gemeinschaftliche Stellplatzflächen „GSt" und gemeinschaftliche Nebenanlagen „GN" festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind den mit demselben Index-Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

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

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird innerhalb der Baufelder 4, 5, 6 und 7 (WA 2) entsprechend der festgesetzten Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude,
- Hausgruppe: maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

8. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des „WA 1" sind mind. 4.200 m² der zulässigen Geschossflächen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mit Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Öffentliche Grünflächen - Quartierspark (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung „Quartierspark" festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Fuß- und Radwege sowie Aufenthaltsbereiche insbesondere für Kinderspielbereiche, allgemein zulässig.

Fußwege und Aufenthaltsbereiche sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten.

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

10.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

Es erfolgt die Aufstellung eines robusten Amphibienzauns zu angrenzenden Gärten und zur Bahnböschung hin, damit Zauneidechsen nicht in den Baustellenbereich gelangen können. Diese Maßnahme wird vor der Baufeldräumung durchgeführt. Der Zaunverlauf wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festgelegt.

Es erfolgt die Aufstellung eines robusten Amphibienzauns am Nordrand des Geltungsbereichs vor der Baufeldräumung (spätestens im September), damit Amphibien den Acker nicht zur Überwinterung nutzen können.

Eine weitere Begehung des Geltungsbereichs wird nach der Einzäunung und vor der Baufeldräumung erforderlich, um eventuell Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich zu entfernen und um nochmals zu prüfen, ob der Feldhamster eingewandert ist.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Eine Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für die Feldlerche erforderlich.

Auf einer von seiner Lage und Größe her geeigneten Fläche wird die Schaffung eines Blühstreifens und eines angrenzende Schwarzbrache-Streifens erforderlich. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.

10.2 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.

Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit den aktuellen Fassungen der DWA-A 117 und der DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

10.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke durch Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Bei Vorhandensein nicht versickerungsfähigen Bodens ist ein Bodenaustausch mit geeignetem bzw. sickerfähigem Material im erforderlichen Maße vorzunehmen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu versickern. In den öffentlichen Grünflächen sind Versickerungsanlagen für die Einleitung des anfallenden Niederschlagsabflusses der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

11. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Fr" festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der mit dem Index „g" und „f" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „Gr" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

12.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets

- Immissionshöhe 3. OG.

12.1.1 Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

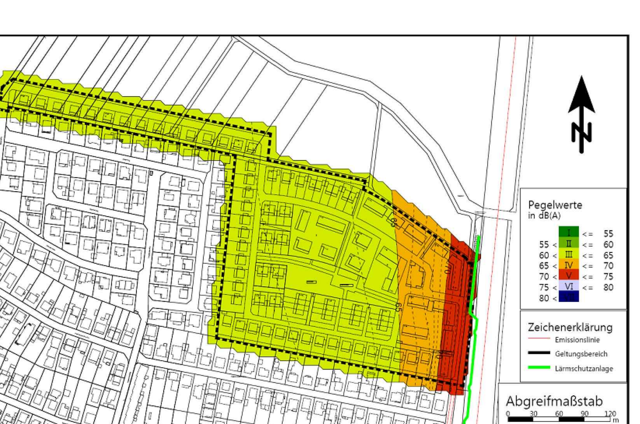

Abb. 2.4.4
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe 3. OG

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Randbebauung im Norden, Osten und Süden können die maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht-Nr. 17-2720/3, 08.11.18, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt – Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

12.1.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern östlich der im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

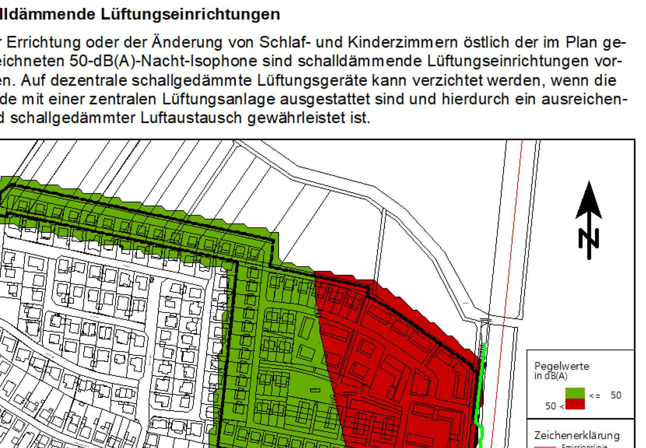

Abb. 2.4.2
Beurteilungspegel "Straße + Schiene" nachts
Immissionshöhe 3. OG

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Nacht-Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Randbebauung im Norden, Osten und Süden können die Nacht-Beurteilungspegel geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht-Nr. 17-2720/3, 08.11.18, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

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

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

13.1 Einzelbäume

Die zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als standortgerechte Laubbäume in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen). Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

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

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Pflanzen der Artenempfehlung „A – Bäume" empfohlen.

13.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke (auch Vorgärten) sind zu begrünen gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

WA 1

Innerhalb des „WA 1" ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

WA 2

Innerhalb des „WA 2" ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Pflanzen der Artenempfehlung „A – Bäume" und „B – Sträucher" empfohlen.

Die zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzten Bäume sind nicht anzurechnen.

13.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

13.4 Fläche zum Anpflanzen einer Heckenpflanzung

Innerhalb der mit „Fläche zum Anpflanzen einer Heckenpflanzung" gekennzeichneten Flächen ist eine durchgehende Heckenpflanzung aus standortgerechten Laubhölzern anzupflanzen. Zum Anpflanzen der Hecken werden Pflanzen der Artenempfehlung „C - Heckenpflanzung" empfohlen.

13.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z.B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

13.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

14. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Beschädigungen ist er fachgerecht zu behandeln. Bei Abgang ist der Baum durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

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

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachformen und -neigungen

WA 1 und WA 2

Innerhalb des „WA 1" und „WA 2" sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis max. 5° Dachneigung zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

Gemeinbedarfsfläche - Kita

Innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche – Kita" sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit bis max. 20° Dachneigung zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

2. Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen mit hellen, glänzenden und reflektierenden Materialien nicht zulässig.

3. Fassaden

Fassaden aus Kunststoff (Multipaneel), Fliesen, Metallverkleidungen und aus Holzstämmen (Blockhäuser) sowie glänzenden und reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch andere Fassadenoberflächen zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten.

4. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

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

5. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedigungen 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.

Einfriedungen und Hecken sind in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereichen) nicht zulässig.

Bei Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.

6. Überdachte Stellplätze – Carports

In den mit „Ga/Cp" und „Cp" gekennzeichneten Flächen sind Garagen auch als Carports zulässig. Ein Carport im Sinne dieser Festsetzung ist ein überdachter Stellplatz, dessen Seitenwände und Zufahrt offen sind. Die Carports können zusätzlich im rückwärtigen Bereich bis zu einer Tiefe von 2,00 m baulich geschlossen und als Abstellmöglichkeit z.B. für Fahrräder, Gartengeräte o.Ä. genutzt werden.

7. Abstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

8. Aufschüttungen und Geländeangleichungen

Aufschüttung des Baugrundstückes

Innerhalb der Baugrundstücke ist das Gelände entsprechend der festgesetzten Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO mit wasserdurchlässigem Erdmaterial aufzuschütten. Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt. (Es wird auf Ziffer 2.3.4 „Höhenbezugspunkt" verwiesen).

Geländeangleichung an Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches

Entlang der mit „Geländeangleichung" gekennzeichneten Grundstücksgrenzen am Rande des Geltungsbereiches ist die festgesetzte Geländeoberfläche auf das Niveau der angrenzenden (bestehenden) Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches anzugleichen. Böschungen dürfen eine maximale Steigung von 50% aufweisen. Stützmauern sind nicht zulässig.

Sonstige Geländeangleichungen

Für die Herstellung des Anschlusses zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und der festgesetzten Verkehrsflächen, den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sowie zur Überdeckung von Kellergeschossen und Tiefgaragen sind in dem hierfür erforderlichen Maße Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Stützmauern sind zulässig.

9. Erker

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

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Vorerkundungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse erstellt, um erste Aussagen zur Bodenbeschaffenheit zu haben (s. Kap. 13 „Geologische und hydrogeologische Verhältnisse" der Begründung zum Bebauungsplan).

In dem gepl. Neubaugebiet sind hohe Grundwasserstände bekannt (Flurabstand: 1,0–2,0 m bei Hochwasserereignissen). Analog des Geländeverlaufs fällt der Grundwasserspiegel in westliche Richtung, mit leichter Ablenkung nach Norden. Bei Ausführung der Feldarbeiten (20.06.2017) wurde Grundwasser zwischen ca. 1,15 und 2,10 m unter Geländeoberfläche (GOF) gemessen. Hiernach fällt der Grundwasserspiegel von ca. 118,95 in westnordwestlicher Richtung auf ca. 117,05 m ü.NN (RKS 1), also um rd. 1,90 Meter. In den hydrogeologischen Kartenwerken des HLNUG sind im Hochwasserjahre 1957 Grundwasserhöhengleichen von ca. 118,8 m ü.NN (Ostseite) und ca. 116,8 m ü.NN (Westseite) aufgezeichnet. Im April 2001 (Hochwasserereignis) wurde der Grundwasserspiegel zwischen ca. 118,0 und ca. 116,0 m ü.NN gemessen. Nach BWK-Regelwerk – Merkblatt BWK-M8 „Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstandes für Bauwerksabdichtungen" sind die genannten Grundwasserhöchststände mit 30 – 50 cm (= Bemessungswasserstand) zu beaufschlagen. Die Niedrigwasserstände sind mit ca. 117,0 bis ca. 115,0 m ü.NN angegeben. Nach dieser Datenerhebung sind in der Untersuchungsfläche Grundwasserspiegelschwankungen von rd. 1,80 m anzunehmen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und im Hinblick auf die bautechnischen Ausführungen der Gebäude sowie zur besseren Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das natürliche Geländeniveau um rund 1,0 m durch Aufschüttungen erhöht.

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.

Im Rahmen der Ausführungsplanungen der Gebäude ist eine Einzeluntersuchung je Bauvorhaben vorzunehmen, um die örtliche Situation bzgl. der Abdichtungen erfassen und bewerten zu können.

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

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen 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.

2. Bodendenkmäler

Laut Aussage von Hessen Archäologie weisen östlich der Bahntrasse entlang des Geltungsbereiches des B-Plans Oberflächenfunde auf eine vorgeschichtliche Siedlung hin. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausdehnung dieser Siedlung mindestens in den Ostteil des Geltungsbereiches des B-Plans reicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in Abstimmung mit Hessen Archäologie eine geomagnetische Prospektion (Gutachten zur Feststellung von Qualität und Quantität des Bodendenkmals) über den gesamten Geltungsbereich erfolgen. Die Ergebnisse werden Hessen Archäologie mitgeteilt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG 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 Abs. 3 DSchG).

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.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter: https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.

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 Z 0 unterhalb von Versickerungsanlagen und durchlässigen Bodenbelägen sind nicht zulässig

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. 2500). Weiterhin liegt das Vorhaben innerhalb 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 / Grundwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde 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.

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 Versickerungs-anlagen erfolgen. Alle Angaben müssen im Zuge der Bauausführung durch den Bodengutachter überprüft, bestätigt und gegebenenfalls ergänzt werden.

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 m³ ist gemäß § 29 Abs. I 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.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Kampfmittel

Mit Schreiben vom 07.06.2017 wurde durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Plangebiet vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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. Wiederverwendung des Oberbodens

Falls es im Zuge der Baumaßnahmen zum Abtrag von Oberboden kommt, wird empfohlen, den Oberboden fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

9. Hinweis Flughafen Egelsbach

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in nur ca. 500m Entfernung zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach liegt. Mit Beeinträchtigungen durch rollende, schwebende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb muss gerechnet werden. Insbesondere ist mit Beeinträchtigung durch Hubschrauberschwebeflüge auf bzw. über der Graspiste zu rechnen.

Der Bereich des Plangebietes liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Etwaige Bauwerke bedürfen daher in jedem Fall der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u. a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z. B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung des Luftfahrthindernisses.

10. 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 Niederschlagswassers als Brauchwasser, wie z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc., wird empfohlen.

11. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

A – Bäume

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

B – Sträucher

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieherhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C – Heckenpflanzung

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Thunberg-Berberitze* (nur grünlaubige Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare i.S.	Liguster, Rainweide i.S.

12. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Erzhausen zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** (FluLärmG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- **Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main** vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Die vier Morgen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	27.03.2017
Beschluss des Vorentwurfes des Bebauungsplanes sowie der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	18.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	am	26.04.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	26.04.2018
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt	vom bis	07.05.2018 25.05.2018
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung	am	17.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	am	21.02.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.07.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom bis	25.01.2019 25.02.2019
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 6 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	16.09.2019

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. am

Erzhausen, den 14.12.2020

....

Claudia Lange, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Erzhausen,

....

Claudia Lange, Bürgermeisterin

Gemeinde Erzhausen

Bebauungsplan "Die vier Morgen"

Planteil 2/2

Der Planteil 2/2 ist nur in Verbindung mit Planteil 1/2 gültig.

0 5 10 20 30 50 m

16. September 2019 M 1:500

(10112-48-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de