

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den mit H festgesetzten Gebieten sind Hausgruppen mit max. 4 Hauseinheiten zulässig.

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

So sind z. B. in den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppeneinheit.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK. Fertigdecke der öffentlichen Erschliessungsfläche bis OK. Fertigfussboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Bei I+ID geschossigen Gebäuden beträgt	die Traufhöhe = 5,00 m
Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt	die Traufhöhe = 6,50 m
Bei II+ID geschossigen Gebäuden beträgt	die Traufhöhe = 8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschliessungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Erschliessungsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschliessungsfläche anzuhalten.

1.4 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.4.1 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein in seiner Endwuchshöhe firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.4.2 Bepflanzung im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind auf Pflanzstreifen- oder inseln mindestens 40 Laubbäume gleichens Artenspektrums zu pflanzen und zu pflegen.

1.4.3 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm

Sträucher: H 80/100 cm

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylostium
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleiche	Quercus robur `Fastigiata`	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume

1.4.4 Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Gesunde Bäume mit mehr als 60cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, sind zu erhalten, soweit sie im Rahmen einer Baumaßnahme keine unzumutbare Härte oder besondere Aufwendungen über das erforderliche Maß hinaus darstellen. Bei Wegfall von gesunden Bäumen ist ausreichend Ersatz auf dem Grundstück nach zu pflanzen.

1.4.5 Anlegen von Zisternen

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 5,0 cbm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

Hinweis:

Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

1.4.6 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern = 450qm
bei Doppelhäusern = 240qm
bei Reihenhäusern = 195qm

einschließlich Garagen und Stellplätze.

1.4.7 Flächen für Massnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

AF 1 Massnahmen im 2.Geltungsbereich (Teilplan B)

1.4.7.1 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese .

Es erfolgt eine 2malige Mahd/ Jahr (ab 15.06), das Mähgut wird abtransportiert. Stickstoffdüngung max. 60kg/ha, Pestizideinsatz unterbleibt.

AF 2-5 Massnahmen in den 3.Geltungsbereichen (Teilplan C)

1.4.7.2 Umwandlung in Laubwald.

Es wird dabei eine Laubwaldaufforstung mit abgestuftem Gehölzsaum mit Baum-, Strauch- und Krautzone als Übergang zwischen Wald und Feldgrenze aufgebaut.

Bei der Aufforstung wird ein hochwertiger Laubwald aus 80 % Stieleiche (*Quercus robur*) und 20 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) im einfachen Reihenverband mit ca. 10.000 Stk./ha angepflanzt. Es werden bei der Anpflanzung des Waldrandes folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume, Pflanzgröße STU 12/14 Sträucher, Pflanzgröße 80/100

Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus avium	Vogelkirsche	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Ein Wildschutzzaun und eine 5 jährige Pflege wird vorgesehen. Danach werden die Gehölze der natürlichen Entwicklung überlassen.

1.4.7.3 Umwandlung in extensiv genutzte Obstwiesen.

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10m.

Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet.

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue
Ditzels Rosenapfel	
Schafsnase	<u>Zwetsche</u>
Kaiser Wilhelm	Nancy Reneldode
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Bismarkapfel	
Gewürzluike	<u>Kirsche</u>
<u>Speierling</u>	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

Die Fläche wird mit einer Landschaftsrassenmischung eingesät. Die Wiese wird 2x pro Jahr gemäht. Ein Biozideinsatz darf nicht erfolgen.

AF 6-7 Massnahmen in den 4.Geltungsbereichen (Teilplan D)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HBO

2.1 Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für

I+ID geschossigen Gebäuden	mindestens 38°; maximal 45°
bis zu II und II+ID geschossigen Gebäuden	mindestens 35°; maximal 40°

Dacheindeckung/Dachfarbe

Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun, ausnahmsweise schwarzgrau zulässig.

Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel- Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Fläche für Garagen überschritten werden. Dabei ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,0m zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind.

Pro Grundstück werden maximal 65% der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschliesslich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Gestaltung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind so zu gestalten, daß eine natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Die Dachflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen.

2.4 Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.5 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.

Die Aussenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.5 Im Plangebiet kann jederzeit mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.7 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.8 Empfehlungen zum Immissionsschutz an der Ravalzhäuser Straße
Passiver Immissionsschutz

In den Wohnhäusern sollten auf der dem Lärm zugewandten östlichen Gebäudeseite lediglich Versorgungsräume (Treppenaufgänge, Toiletten, Bäder, Abstellräume) angeordnet werden. Die lärmempfindlichen Bereiche wie Wohn- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandten Seite eingerichtet werden. Falls eine Aufteilung der Gebäude nach Aspekten des Immissionsschutzes nicht praktikabel erscheint, sollte die erforderliche resultierende Luftschalldämmung erf. R´w.res der Aussenwandbauteile an diesen Wohnhäusern entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 festgelegt werden.

3.9 Stellplatz- und Ablösesatzung
Auf die am 30.09.1999 beschlossene Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Erlensee wird hingewiesen.

3.10 Grundstücksteilung und Teilungsgenehmigung § 19 BauGB
Die Teilung eines im Geltungsbereiches gelegenen Grundstückes, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung die Zustimmung der Gemeinde.

3.11 Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes einzuholen, ob Erkenntnisse über ggf. verfüllte Bombenrichter vorliegen.