



20.07.2010

# Stadt Weiterstadt

## Bebauungsplan

### ‚Östlich des Ginsterweges‘

gem. § 13a BauGB

## Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Festsetzungen nach Landesrecht
- C Hinweise und Empfehlungen

- Entwurf



## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 

### **1.0 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, § 4 (2) und (3) BauNVO, § 1 (5) BauNVO)**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

### **2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

sowie Terrassen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

#### **2.2.1 Zulässige Vollgeschosse**

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Über den zulässigen Vollgeschossen ist durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss („Nichtvollgeschoss“) zulässig.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

## **2.2.2 Zulässige Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO)**

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Attika bzw. dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 6,5 m zwingend einzuhalten. Abweichungen (niedriger als 6,5 m) bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

Bei Nebengebäuden beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 m.

## **3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, § 22 BauNVO)**

Zulässig ist die offene Bauweise - es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **4.0 Überschreiten von Baugrenzen / Zurücktreten von Baulinien (§ 23 (2), (3) BauNVO)**

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,5 m (für Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw.) ist gem. § 23 (3) BauNVO zulässig.

Ein Überschreiten von Baulinien durch eingeschossige Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,0 m (für Treppenhausvorbauten o.ä.) ist gem. § 23 (2) BauNVO zulässig.

Ein Zurücktreten von Baulinien durch Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,0 m ist gem. § 23 (2) BauNVO zulässig.

## **5.0 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

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

Die nicht überbauten / befestigten Flächen der Grundstücke sind zu mindestens 50% als Grünfläche zu gestalten und als solche dauerhaft zu erhalten. Der Mindestanteil, der mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist, wird auf 20% der Freiflächen festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Dabei sind zu mindestens 50% heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1-3 zu verwenden.

Pro Grundstück ist mind. 1 heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

#### **8.0 Schutz vor Vernässung (§ 9 (5) BauGB)**

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

## **B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO**

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Hessische Bauordnung (HBO)

---

### **1.0 Dachgestaltung**

#### **1.1 Dachform**

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

Auf Nebengebäuden wie z.B. Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

#### **1.2 Dachneigung**

Es ist eine Dachneigung von 20° bis 40° zulässig.

Bei Dachflächen von Nebengebäuden ist eine Neigung von 0° bis 40° zulässig.

Bei Doppelhäusern ist zwingend eine Dachneigung von 40° auszuführen. Abweichungen (von 20° bis 40°) sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung durch Baulast gesichert ist.

#### **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 4,5 m.

Gauben sind zulässig. Sie sind als Einzelgauben auszuführen; Gaubenbänder sind unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die maximale Gaubenbreite beträgt 3,0 m.

Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Der Abstand von Gauben bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln beträgt mindestens 1,0 m.

Der Gaubenfirst muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdach-Firstes liegen.

Die Gesamtlänge der Gauben und Zwerchgiebeln darf 49 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

### **2.0 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen. Wird das Dach als Terrassenfläche oder für die Ausnutzung der Sonnenenergie durch eine Fotovoltaikanlage o.ä. genutzt, kann von einer Begrünung abgesehen werden.

### **3.0 Bodenversiegelung**

Die zu befestigenden Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugewegungen sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

## 4.0 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume

#### großkronig

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

#### kleinkronig

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>

### Pflanzliste 2 Obstbäume

Lokaltypische Sorten von  
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge als Hochstamm

### Pflanzliste 3 Heimische Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

---

### Behandlung des Niederschlagswassers - Zisternen / Versickerung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen kann versickert oder in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund ist der Planbereich gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

### Alllasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

### Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

### Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.)

20.07.2010

# Stadt Weiterstadt

## Bebauungsplan

### 'Östlich des Ginsterweges'

gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

- Entwurf

**PLANUNGSTEAM**

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de



## 1.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)**
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)**

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden.

## 2.0 Übergeordnete Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als ‚Siedlungsfläche – Bestand‘ ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚Grünfläche‘ dar. Zusätzlich ist eine Elektrizitätsleitung (Freileitung) in Nord-Süd-Richtung dargestellt, die mittlerweile abgebaut ist. Weiterhin ist im nördlichen Teil des Plangebietes eine von Ost nach West verlaufende Elektrizitätsleitung (verkabelt) dargestellt, die zu einem Verteilerschrank der HSE führt. Das Plangebiet liegt zusätzlich innerhalb des Richtfunkstrecken-Korridors der Telekom.

Entlang der Straße ‚Im Laukesgarten‘ sind 4 geplante Bäume eingetragen.

Geplant ist die Änderung der Ausweisung von ‚Grünfläche‘ zu ‚Wohnbaufläche‘ entsprechend der angestrebten Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Im Laukesgarten - Neufassung“ von 1983, in dem das Plangebiet als ‚Grünfläche - Dauerkleingärten‘ festgesetzt ist, wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert.

### **3.0 Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 3, Fl.St.Nr. 674, 675/1 tlw., 688 tlw. und 689 tlw.

Die im Eigentum der HSE befindliche Fläche im Nordwesten des Plangebietes (Fl.St. Nr. 674) wurde nach Absprache mit der HSE in den Plangeltungsbereich einbezogen und soll an die Stadt Weiterstadt verkauft werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.100 qm.

### **4.0 Lage und Bestand**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von Weiterstadt, nördlich der ‚Rudolf-Diesel-Straße‘ und westlich der Straße ‚Im Laukesgarten‘. Westlich und östlich grenzen Wohnbaugrundstücke mit Einzelhäusern und Kettenhäusern an. Der Wendehammer der ‚Annastraße‘, der in seinem östlichen Randbereich auch als öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird, grenzt im Nordwesten direkt an das Plangebiet. Die Wegeparzelle, die westlich an der Geltungsbereichsgrenze entlang führt, wurde nie als Fußweg ausgebaut, sondern gestalterisch in die angelegte Wiesenfläche integriert. Insgesamt stellt sich der Großteil der Plangebietsfläche als Wiesenfläche mit neueren Obstbaum-Pflanzungen dar, die in Verlängerung der ‚Annastraße‘ durch einen gepflasterten Fußweg gequert wird. Diese Fußwegeverbindung findet ihre Fortsetzung östlich der Straße ‚Im Laukesgarten‘ zur Straße ‚Am Krötenberg‘ hin. Am nördlichen Ende der Wiesenfläche führt ein zusätzlicher Weg von der Straße ‚Im Laukesgarten‘ nach Westen.

Das Gelände ist topografisch eben.

### **5.0 Planungsanlass und Planungsziele**

Die im Eigentum der Stadt befindliche Plangebietsfläche wurde bisher von einer 220 kV Hochspannungsleitung in Nord-Süd-Richtung überspannt, was in der Freihaltezone der Hochspannungsleitung eine Nutzung als Wohnbaufläche verhinderte. Nach nunmehr erfolgtem Rückbau der Freileitung beabsichtigt die Stadt die städtische Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die vorhandenen Obstbäume, die erst 2007 gepflanzt wurden, sollen an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes versetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen ausgewiesen werden. Da im nördlichen Teil des Plangebietes die für eine Wohnbebauung erforderliche Grundstückstiefe nicht gege-

ben war, sollen das Grundstück der HSE sowie Teile der bestehenden Verkehrsfläche des Wendebereiches der ‚Annastraße‘ in die private Grundstücksfläche integriert werden. Dadurch werden ca. 3 öffentliche Stellplätze wegfallen.

Der im Bestand vorhandene Fußweg, der das Plangebiet als Verlängerung der ‚Annastraße‘ quert sowie die Wegeparzelle im Norden des Plangebietes sollen in den Geltungsbereich einbezogen werden, um die Fußwegeverbindungen zu sichern.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Im Laukesgarten - Neufassung“ und damit die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

## **6.0 Planungskonzept**

Die überplante Fläche wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Im Plangebiet sollen Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen werden.

Die Trauflinien der an der Straße ‚Im Laukesgarten‘ angeordneten Gebäude folgen der angrenzenden Straße, da sich das Plangebiet nach Norden verjüngt und eine Süd-Ausrichtung der Gebäude wegen zu geringer Tiefe der Baugrundstücke hier nicht möglich ist. Nur die Dachfläche des Eckgebäudes ‚Im Laukesgarten‘ / ‚Rudolf-Diesel-Straße‘ kann auch nach Süden ausgerichtet werden, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.

Die GRZ sowie die zulässigen Gebäudehöhen sollen weitestgehend an die Überbauung und die Anzahl der Vollgeschosse der westlich angrenzenden Gebäude angepasst werden. Demzufolge sollen maximal 2 Vollgeschosse sowie eine GRZ von max. 0,35 zulässig sein.

Im Vorfeld der Planung wurde die Eignung der Plangebietsfläche für die Errichtung eines generationsübergreifenden Wohnprojektes geprüft. Da die Fläche für diesen Zweck sehr ungünstig geschnitten ist, wurde davon Abstand genommen.

## **7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Auch Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Durch diese Nutzungsfestsetzungen wird sichergestellt, dass die Verkehrsbelastung für die Bewohner des Plangebietes bzw. das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die umliegenden Anwohner möglichst gering ist und die Versiegelung der Plangebietsfläche minimiert wird.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich wird eine GRZ von 0,35 und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Bei Nebengebäuden ist eine zulässige Traufhöhe von 3,0 m festgeschrieben.

Zwar weist der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Laukesgarten - Neufassung“ für die westlich angrenzende Bebauung eine GRZ von 0,4 aus; da aber eine weitestgehende Angleichung an die tatsächlichen Ausnutzungswerte dieser Nachbargrundstücke angestrebt ist, wird in diesem Baugebiet die GRZ reduziert. Die bestehenden Ausnutzungswerte liegen bei maximal 0,3. Um dies, aber auch die gängigen Ausnutzungsziele bei neuen Baugebieten mit zu berücksichtigen, stellt die GRZ-Ausweisung von max. 0,35 einen annehmbaren Kompromiss dar.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,35 wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA aus Gründen der Einpassung in die bestehende Gebietsstruktur der Einzelhausbebauung nicht ausgenutzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,5 möglich.

Um die Gebäudehöhe an die angrenzende Bebauung anzugleichen, ist über den zulässigen Vollgeschossen durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die Festsetzungen der GRZ sowie der zulässigen Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist.

## **7.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Diese Festsetzung orientiert sich einerseits an der bestehenden Bebauung; andererseits sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht nur Einzelhäuser sondern auch Doppelhäuser zulässig.

Entlang der Straße ‚Im Laukesgarten‘ sind Baulinien sowie eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche traufständige und damit straßenbegleitende Stellung der Gebäude gewährleistet ist. Des weiteren trägt diese Festsetzung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes bei. Für Gebäudeteile ist ein Zurücktreten von der Baulinie und für 1-geschossige Gebäudeteile eine Überschreitung von Baulinien in eingeschränktem Maße zulässig. Auch die Überschreitung von Baugrenzen durch 1-geschossige Gebäudeteile ist eingeschränkt möglich.

## **7.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen**

Die Stellplätze und Garagen / Carports sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Carports und Stellplätze können auf dem gesamten Grundstück platziert werden. Da die Ausfahrt des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücks (Ginsterweg 8) an dessen südöstlicher Grundstücksgrenze angeordnet ist, wird eine Zusammenlegung der Ausfahrten aus verkehrstechnischer Sicht für sinnvoll erachtet.

## **7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

50 % der nicht bebauten Freiflächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen, wobei mindestens 20% dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Zu mindestens 50% sind dabei heimische Gehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind aus den Pflanzlisten zu wählen. Diese Festsetzungen dienen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

## **7.6 Führung von Versorgungsleitungen**

Die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## **7.7 Leitungsrecht**

Nach Absprache mit der HSE, auf deren Grundstück Fl.St.Nr. 674 sich z.Z. ein Verteilerschrank befindet, wird das Grundstück in die private Grundstücksfläche einbezogen, so dass die Stromleitung, die das Plangebiet hier in West-Ost-Richtung quert sowie der Verteilerschrank verlegt werden müssen. Erst im Laufe des Verfahrens und nach Abgabe der Stellungnahme der HSE kann ein eventuell erforderliches Leitungsrecht in der Planzeichnung ergänzt werden.

## **7.8 Schutz vor Vernässung**

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Das gesamte Plangebiet ist als ‚vernässungsgefährdeter Bereich‘ gekennzeichnet.

## **8.0 Festsetzungen nach Landesrecht**

### **8.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung**

Um die Dachgestaltung der Nachbarbebauung aufzunehmen, sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte regeln. Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Bei Doppelhäusern ist aus gestalterischen Gründen die Dachneigung identisch auszuführen. Bei Nebengebäuden sind Dachneigungen von 0° bis 40° zugelassen. Dadurch kann den Bauherren auch der Bau von Fertiggaragen mit Flachdächern ermöglicht werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Dachbegrünung bei Dachneigungen von 0° bis 10° - bei Garagen- oder Carportdächern - vorzusehen. Allerdings kann davon Abstand genommen werden, wenn das Flachdach bzw. flach geneigte Dach für die Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Fotovoltaikanlage) oder als Terrassenfläche genutzt wird.

## **8.2 Bodenversiegelung**

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und andere zu befestigende Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig auszuführen. Hierdurch soll eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) bei gleichzeitiger Entlastung der Kanalisation erfolgen.

## **9.0 Hinweise und Empfehlungen**

In den Bebauungsplan werden zusätzlich Empfehlungen bzw. Hinweise zur Behandlung von Bodendenkmälern, zum Abstand der Bäume zu den Leitungen, zum Grundwasser sowie zu Altlasten aufgenommen. Des Weiteren wird die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung empfohlen.

## **10.0 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen – ‚Rudolf-Diesel-Straße‘ und der Straße ‚Im Laukesgarten‘. Eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet und der Straße ‚Im Laukesgarten‘ erfolgt über den im Norden festgesetzten, bereits bestehenden Fußweg sowie über den ebenfalls bestehenden Fußweg in Verlängerung der Annastraße, der östlich der Straße ‚Im Laukesgarten‘ weiter nach Osten in das angrenzende Wohngebiet hinein führt.

Eine mögliche Stellplatzausfahrt des Grundstücks ‚Ginsterweg 8‘ mündet auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Wegeparzelle. Um die Ausfahrtmöglichkeit auch weiterhin sicherzustellen, ist diese Dreiecksfläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

## **11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

Die Ver- und Entsorgung sowie Abfallentsorgung ist gesichert.

Die Kanalquerschnitte (DN 900 und 1100) in der Straße ‚Im Laukesgarten‘ sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich anfallenden Abwässer sowie das Niederschlagswasser aufzunehmen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Norden eine unterirdische Stromleitung das Plangebiet quert. Nach Absprache mit der HSE, auf deren Grundstück Fl.St.Nr. 674 sich z.Z. ein Verteilerschrank befindet, wird das Grundstück in die private Grundstücksfläche einbezogen, so dass die Stromleitung sowie der Verteilerschrank verlegt werden müssen. Erst im Laufe des Verfahrens können der genaue Standort eines eventuell erforderlichen neuen Verteilerschranks und die neue Führung der Leitung ermittelt werden, die dann bei Bedarf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen werden.

## **12.0 Grundwassersituation**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Stadt Weiterstadt und damit auch die überplante Fläche liegt im Einflussbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

In der Studie ‚Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt‘ (BGS Umwelt 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstands-niveau ausgegangen. Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen z.B. spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als ‚weiße Wanne‘, soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

### **13.0 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und /oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.