

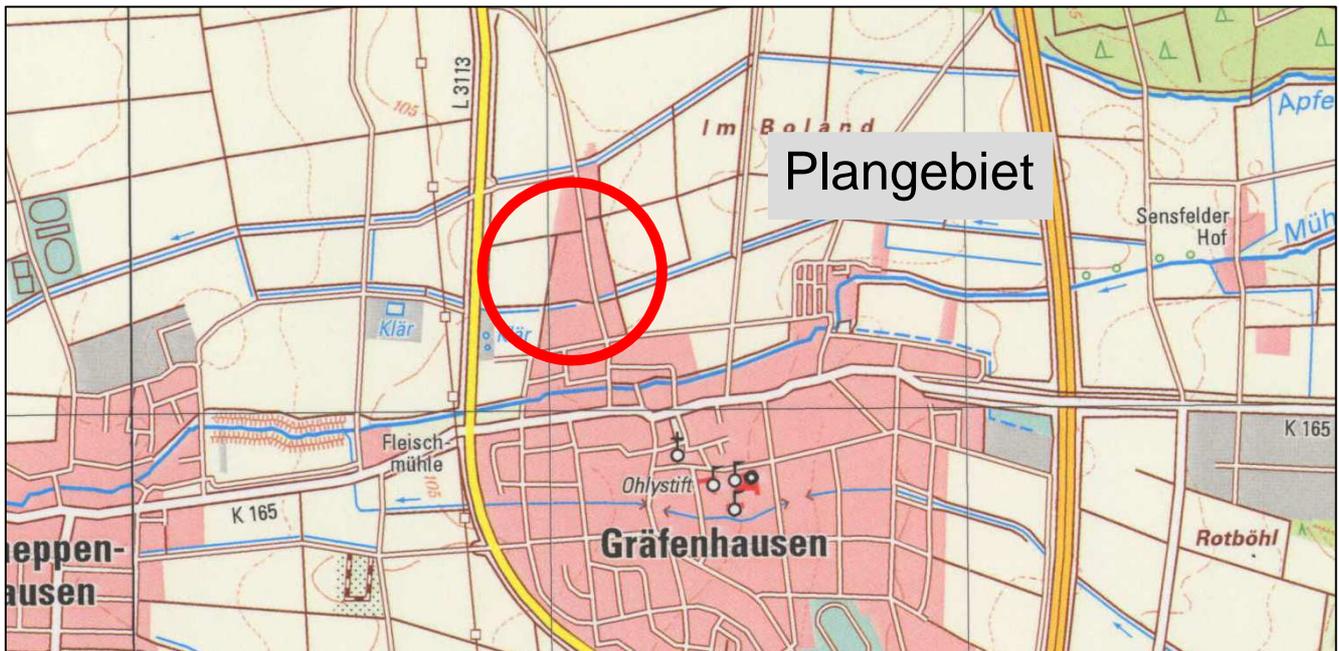
Stadt Weiterstadt

Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan

"Frankfurter Straße 58 - 62"

Entwurf



Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Vorhaben- und Erschließungsplan
 Vorhabenträger: S + K Projektgesellschaft mbH,
 Luise-Büchner-Straße 4, 64331 Weiterstadt



Zeichenerklärung

Vorhaben- und Erschließungsplan



Hausgärten



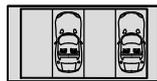
Erschließungsstraße



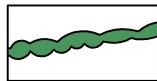
Abfallsammelplatz /
Fahradstellplatz



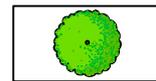
Wohngebäude



Stellplätze



Gehölzpflanzung



Vorgeschlagene
Baumstandorte



Räumlicher
Geltungsbereich

Maßstab : 1 : 500
 Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
 göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
 64846 groß-zimmern
 i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
 telefax (060 71) 493 59
 email info@planung-ghb.de
 www.planungsbüro-für-städtebau.de

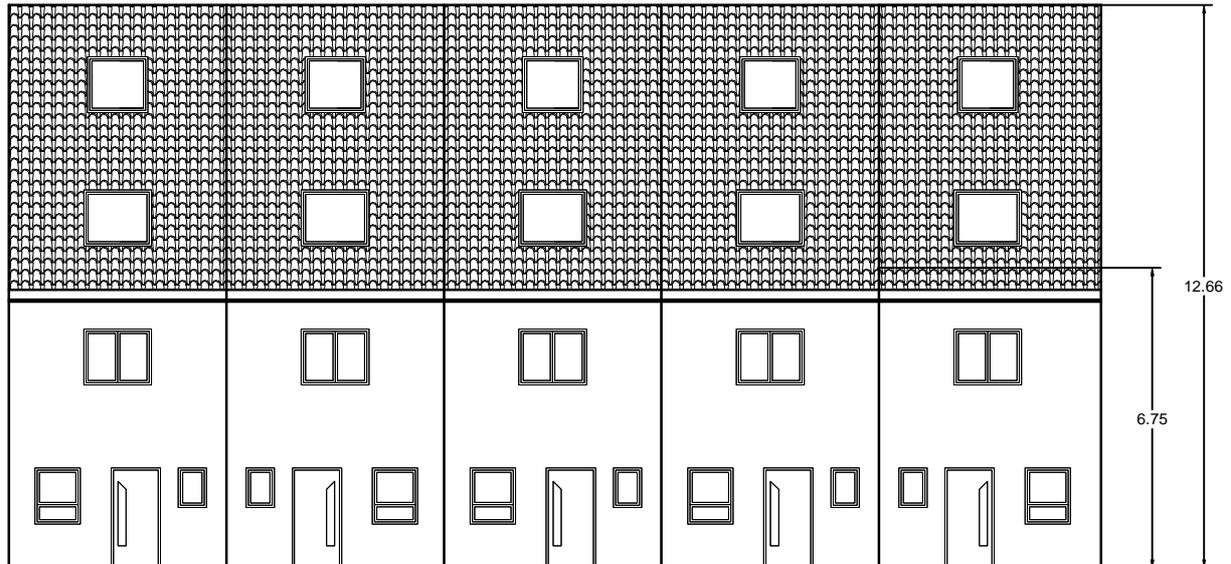
Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

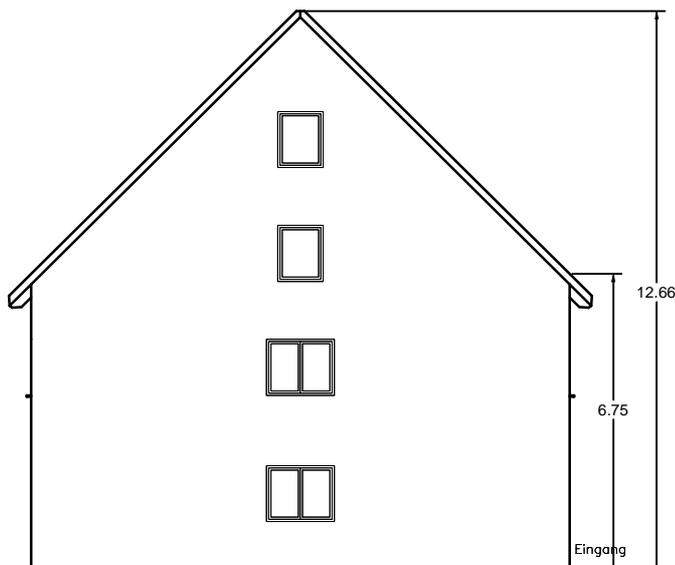
Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Ansicht Reihenhäuser Traufständig



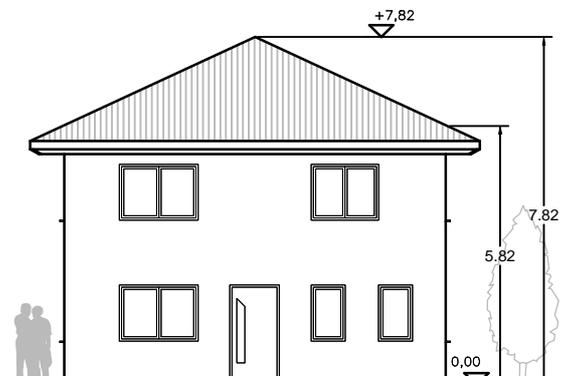
Keller optional

Ansicht Reihenhäuser Giebelständig



Keller optional

Ansicht Einfamilienhaus (EFH)



Keller optional

Maßstab : ohne Maßstab
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

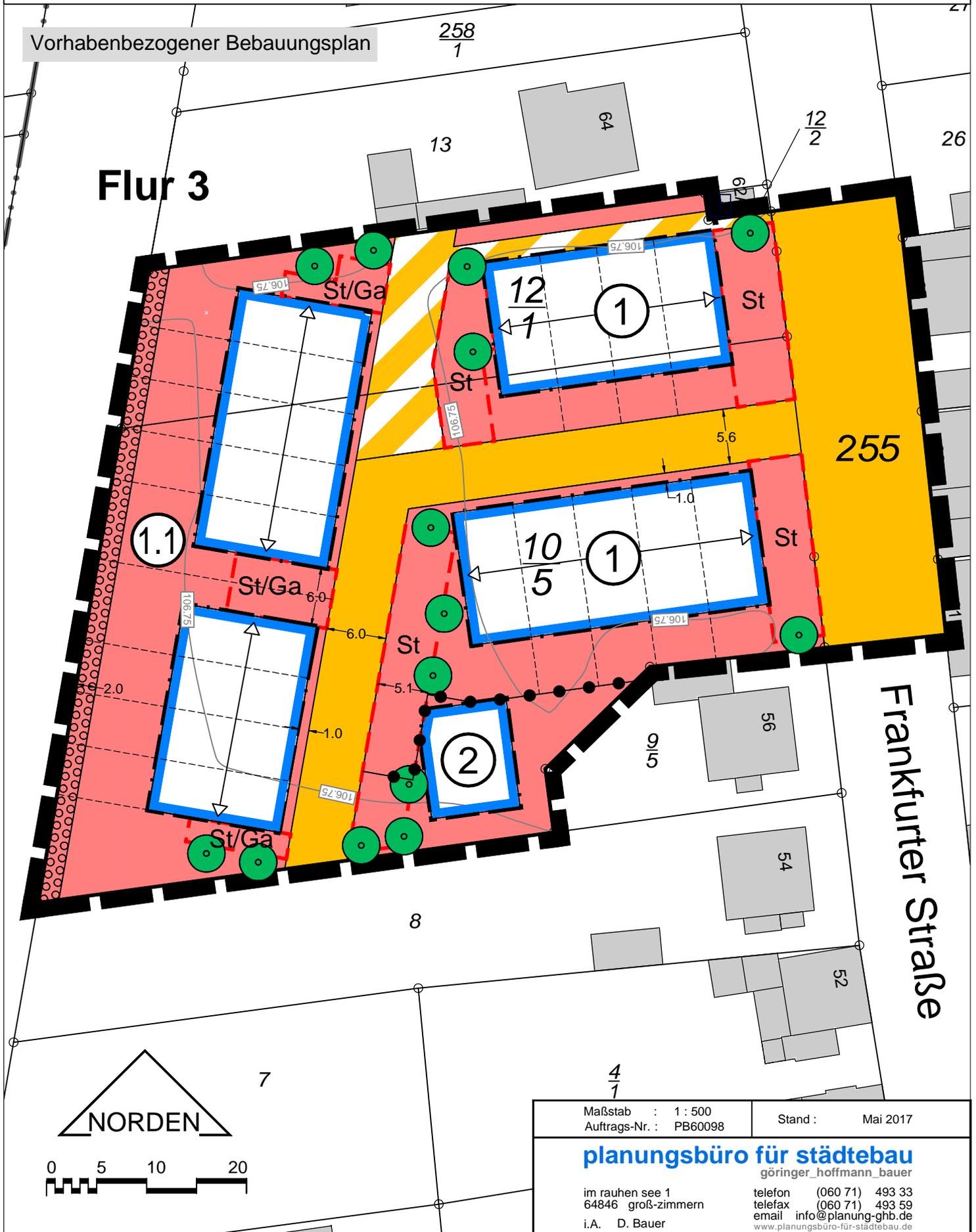
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"



Maßstab : 1 : 500
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

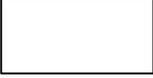
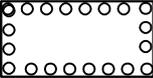
Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Zeichenerklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
 -  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Erschließungsstraße
 -  Baugrenze
 -  Überbaubare Grundstücksfläche
 -  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke (Breite min. 2,0 m)
 -  St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 -  St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
 -  Nummer des Gebietes
 -  Hauptfirstrichtung Hauptgebäude
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ### Hinweise
-  Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes im Stellplatzbereich
 -  Parzellierungsvorschlag
 -  Höhenlinien mit Höhen über N.N.

Maßstab : 1 : 500
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 1.1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Bauweise: offene Bauweise - es sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

Traufhöhe: Maximal 114,5 m über NN

Firshöhe: Maximal 120,5 m über NN

Gebiet 2

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Maßstab :
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Bauweise: offene Bauweise - es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
Traufhöhe: Maximal 113,5 m über NN
Firsthöhe: Maximal 115,5 m über NN

Gebiete 1, 1.1 und 2

Unterschreitung der Abstandsflächen

Für das Plangebiet 1.1 wird entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO das Maß der Tiefe der Abstandsflächen auf 3 m festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft ausschließlich den Bereich zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in den als "Flächen für Stellplätze und Garagen" bzw. "Flächen für Stellplätze" festgesetzten Bereichen zulässig.

Begrünung von Stellplatzflächen

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind insgesamt 14 standortgeeignete hochstämmige Laubbäume entsprechend der Merkmale der Stellplatzsatzung (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung vorzunehmen.

Maßstab :
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Festsetzungen - Blatt 2

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m², für Einzelsträucher jeweils 2 m² anzusetzen.

Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung einzurechnen.

Die aufgrund sonstiger Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf die o.g. prozentuale Anpflanzpflicht anzurechnen.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG WW; Gerauer Land, Groß Gerau; Schutzzone III B.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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

Baugrundgutachten

Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Maßstab :
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Altstandorte, Altablagerungen

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.

Mitteilung an die Bodenschutzbehörde

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Vorschlagsliste

- (B)(S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B)(S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

- (B) : Baum
- (S) : Strauch

Maßstab :
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt am beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

Maßstab :
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Verfahrensvermerke

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /

Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Maßstab :
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Rechtsgrundlagen

Stadt Weiterstadt

Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

„Frankfurter Straße 58 - 62“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau

görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60098-P
Bearbeitet: Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Lage	3
2.2	Bestandsbeschreibung	4
3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
4.	Bauplanungsrechtliche Einordnungen des Plangebietes	6
5.	Übergeordnete Planung	7
6.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
7.	Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Überschreitung der Abstandsflächen:.....	11
7.5	Begrünung von Stellplatzflächen	12
8.	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
9.	Städtebauliche Daten	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankfurter Straße 58 - 62“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich einer derzeit gewerblich genutzten Fläche im Norden des Weiterstädter Stadtteils Gräfenhausen.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes gestaltet sich als schmales Siedlungsband östlich und westlich der Frankfurter Straße. Das Plangebiet markiert zugleich den Bereich zwischen Frankfurter Straße und der anschließenden freien Landschaft (den Übergang zum Außenbereich).

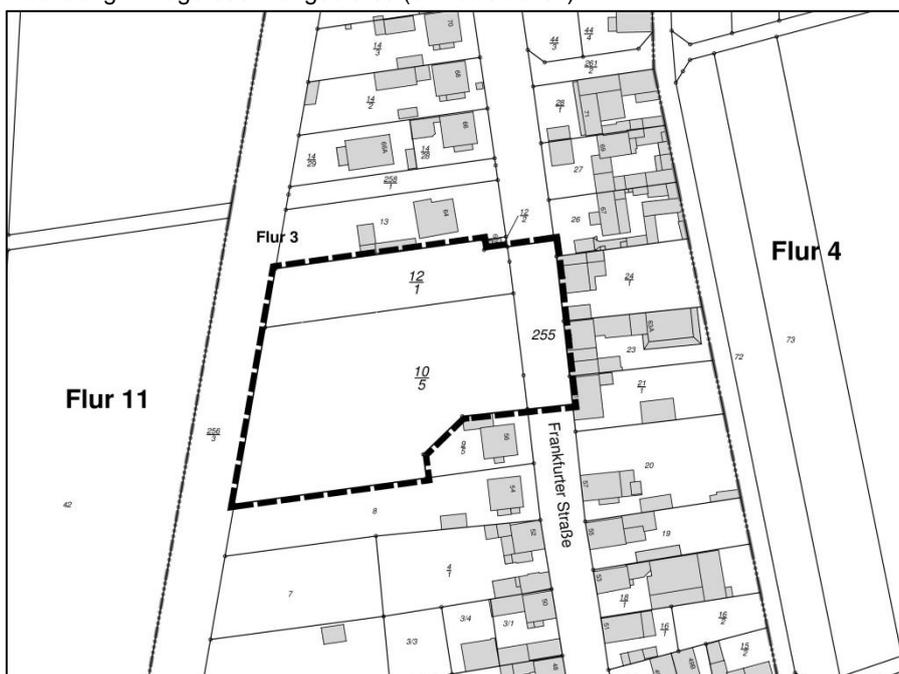
In dem bereits überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld des Plangebietes wird daher die Umnutzung des derzeit gewerblich genutzten Bereiches zu Wohnbebauung im Zuge einer Harmonisierung der städtebaulichen Nutzungen des Bereiches angestrebt. Zugleich kann durch die geplante Wohnbebauung (Reihenhäuser sowie ein Einfamilienhaus) dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum für junge Familien Rechnung getragen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage

Das vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Straße 58 - 62“ betroffene Gebiet liegt im Norden des Weiterstädter Stadtteils Gräfenhausen und grenzt unmittelbar westlich an die Frankfurter Straße an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Flurstücksnummer 12/1 und 10/5 sowie teilweise die Straßenparzelle 255. Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 4.591 m² auf. Die genaue Lage ist aus nachfolgend eingefügter Abbildung ersichtlich.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)



2.2 Bestandsbeschreibung

Die Flurstücke Flur 3 Nr. 12/1 und 10/5 werden innerhalb der umgebenden Wohnbebauung gewerblich genutzt. Entlang der Frankfurter Straße stellt sich ein breiter Vorplatzbereich als Aufstellfläche für Wohnmobile dar. In der westlichen, rückwärtigen Hälfte des Grundstückes befindet sich eine langgestreckte Halle, die zu Verkaufs-, Vermietungs- und Lagerzwecken von Wohnmobilen genutzt wird.

Abb. 2: Vorplatz der Halle mit Wohnmobilen



Abb. 3: Rückseite (Westen) des Grundstückes mit Fahrzeugen



Der rückwärtige Bereich der Lagerhalle zwischen rückwärtiger Grundstücksgrenze und Bebauung wird ebenfalls zu Lager- und Abstellzwecken genutzt. Das Plangebiet ist vollständig mit Zäunen und Mauern eingefriedet.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet durch Asphalt und Verbundsteinpflaster als vollständig versiegelte Fläche dar.

Abb. 4: Luftbild mit Plangebiet (Quelle: Google Earth & eigene Darstellung)



Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung in diesem Bereich an der Frankfurter Straße stellt sich als schmales Siedlungsband dar, das östlich und westlich der Frankfurter Straße den Übergang zur freien Landschaft (zum Außenbereich) markiert. Südlich und nördlich des Plangebietes schließen zweigeschossige - zur Frankfurter Straße hin giebelständig ausgerichtete - Wohngebäude an. Auf der östlichen Straßenseite gegenüber des Plangebietes wird das städtebauliche Umfeld durch traufständig ausgerichtete zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Südlich daran anschließend ist die Bebauung wiederum giebelständig zur Frankfurter Straße ausgerichtet. Weiter südlich auf der westlichen Straßenseite der Frankfurter Straße im hinteren Bereich der Grundstücke schließt sich im Übergang zum Außenbereich eine Gartennutzung an, auch nördlich wird der hintere Bereich des Plangebietes von Gartennutzungen flankiert. Neben der umgebenden Wohnbebauung befindet sich weiter südlich, auf der westlichen Straßenseite der Frankfurter Straße ein Zimmereibetrieb, im Norden gelegen befinden sich einzelne Gewerbebetriebe mit Hallenbauten.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die unter Pkt. 1 beschriebenen Ziele und Zwecke der Planung ermöglichen eine städtebauliche Nachverdichtung in diesem Teil des Stadtgebietes. Die Planung entspricht daher einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Kriterien des Baugesetzbuches zur Anwendbarkeit des 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung werden erfüllt. Die geringe Größe des Plangebietes von 4.591 m² unterschreitet den in §13a Abs. 1 BauGB normierten Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für die vorliegende Planung wird daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zeitgleich mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.

Ferner wird von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der entsprechenden Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

4. Bauplanungsrechtliche Einordnungen des Plangebietes

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in ihrer 50. Sitzung am 02. Februar 2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes gefasst. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss dabei die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frankfurter Straße“, Gemarkung Gräfenhausen zum Zweck der Festsetzung rückwärtiger Grundstücksbebauung einschließlich der notwendigen Stellplatzflächen für Kfz sowie zur Festsetzung des notwendigen Eingriffsausgleiches. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste seinerzeit die Grundstücke der Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Flurstücke Nr. 3/1, 3/3, 3/4, 4/1, 7, 8, 9/5, 10/5 sowie 12/1. Der seinerzeit beschlossene Aufstellungsbeschluss basierte auf einer Planungsvariante mit einem Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Rolf Bücher aus Darmstadt und sah die Errichtung von Reihenhäusern im Bereich des Plangebietes vor.

Grundsätzlich bleibt das Planerfordernis des gefassten Aufstellungsbeschlusses bestehen. Der Geltungsbereich umfasst jedoch nun nicht mehr die vorgenannten Flurstücke, sondern ist auf die in Pkt. 2.1 benannten Flurstücke reduziert. Darüber hinaus handelt es sich nun um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan. Daher ist ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Rhein-Main. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich, wie zuvor dargestellt, um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, die von der Unzulässigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes nicht betroffen ist.

5. Übergeordnete Planung

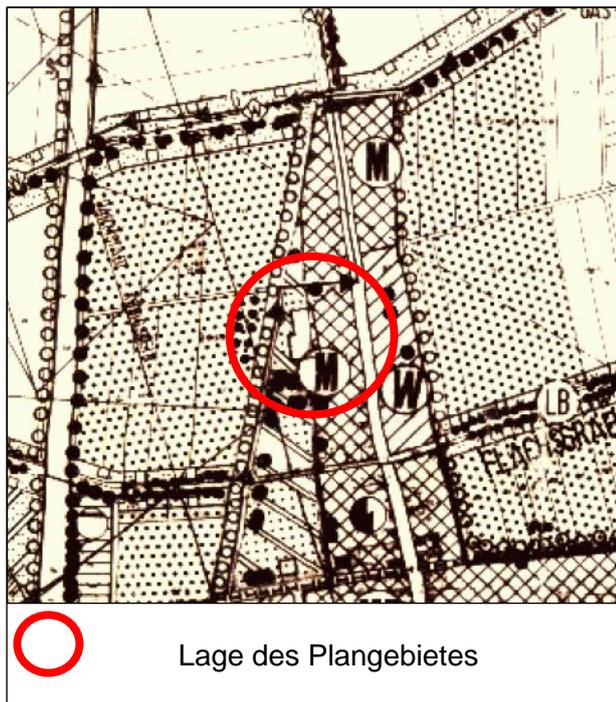
Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus. Östlich an das Plangebiet anschließend trifft der Regionalplan die Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie in kleinen Teilbereichen unmittelbar im Übergang zum „Vorranggebiet Siedlung“ die Festlegung „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Diese Bereiche werden insgesamt mit der Festlegung „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ überlagert sowie mit der Festlegung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Rhein-Main.

Abb. 5 Regionalplan Südhessen 2010



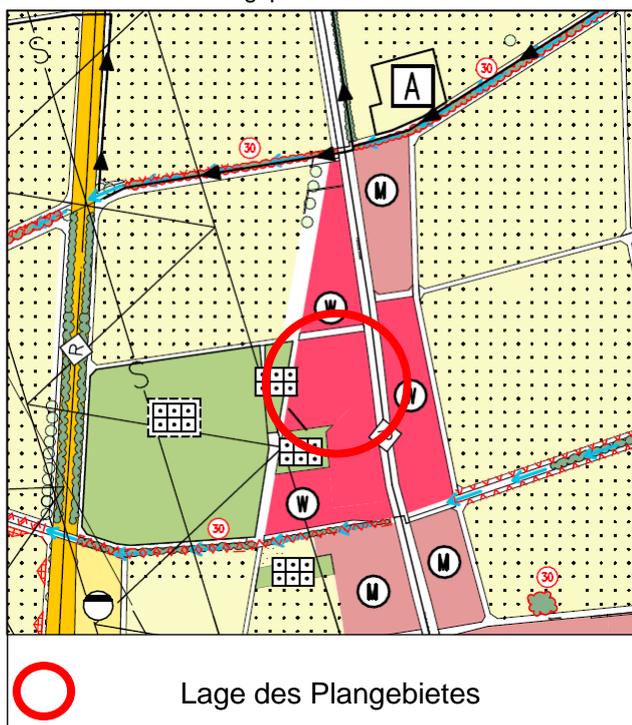
Im Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan) für den Stadtteil Gräfenhausen aus dem Jahre 1992 wird der östliche Teil des Plangebietes entlang der Frankfurter Straße etwa bis zur Mitte des Plangebietes als „gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes (die westliche Hälfte) wird als „Grünfläche Grabeland - Planung“ dargestellt. Die Halle wird ebenfalls dargestellt und liegt überwiegend in der vorgenannten „Grünfläche – Grabeland“.

Abb.6 Flächennutzungsplan 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan



Der aktuelle Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt für den Stadtteil Gräfenhausen vom 28.01.2016 nach erfolgter Offenlage zwischen dem 23.06.2016 und dem 25.07.2016 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche - Bestand“ dar. Das östliche und südöstliche Umfeld des Plangebietes wird als „Grünflächen, Private Gärten - Bestand“ dargestellt. Die als Erschließungsanlage teilweise mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogene Frankfurter Straße wird als „Wichtige Radwegebeziehung“ dargestellt.

Abb. 7 Flächennutzungsplanentwurf Juni 2016



6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der S u. K Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Luise-Büchner-Straße 4 in 64331 Weiterstadt sieht die Errichtung von insgesamt 18 Reihenhäusern sowie eines freistehenden Einfamilienhauses auf den Flurstücken 12/1 und 10/5 vor. Zudem ist die Anlage von satzungsgemäß erforderlichen 2 Stellplätzen je Einfamilienhaus bzw. je Reihenhaus, insgesamt demnach von 38 Stellplätzen geplant. Die Reihenhausbauung gliedert sich in 4 Reihenhauszeilen mit 4 bzw. 5 Reihenhäusern. Giebelständig zur Frankfurter Straße ausgerichtet liegen im Osten des Plangebietes jeweils eine Zeile mit 4 Reihenhäusern sowie eine Zeile mit 5 Reihenhäusern. Zwischen diesen beiden in Ost-West-Richtung ausgerichteten Häuserzeilen verläuft die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Plangebietes. Diese Zuwegung schließt unmittelbar an die Frankfurter Straße an, sticht nach Westen in das Plangebiet und verläuft dann T-förmig nach Norden und Süden. Entlang dieser nordsüdlich verlaufenden Aufgliederung, werden an der westlichen Straßenseite jeweils 2 Häuserzeilen mit 4 bzw. 5 Reihenhäusern erschlossen. Darüber hinaus liegt im Südosten des Plangebietes ein freistehendes Einfamilienhaus. Der westliche Rand des Plangebietes grenzt unmittelbar an den Außenbereich. In diesem Bereich ist eine Heckenpflanzung geplant, die einen räumlichen Abschluss der Siedlung markiert.

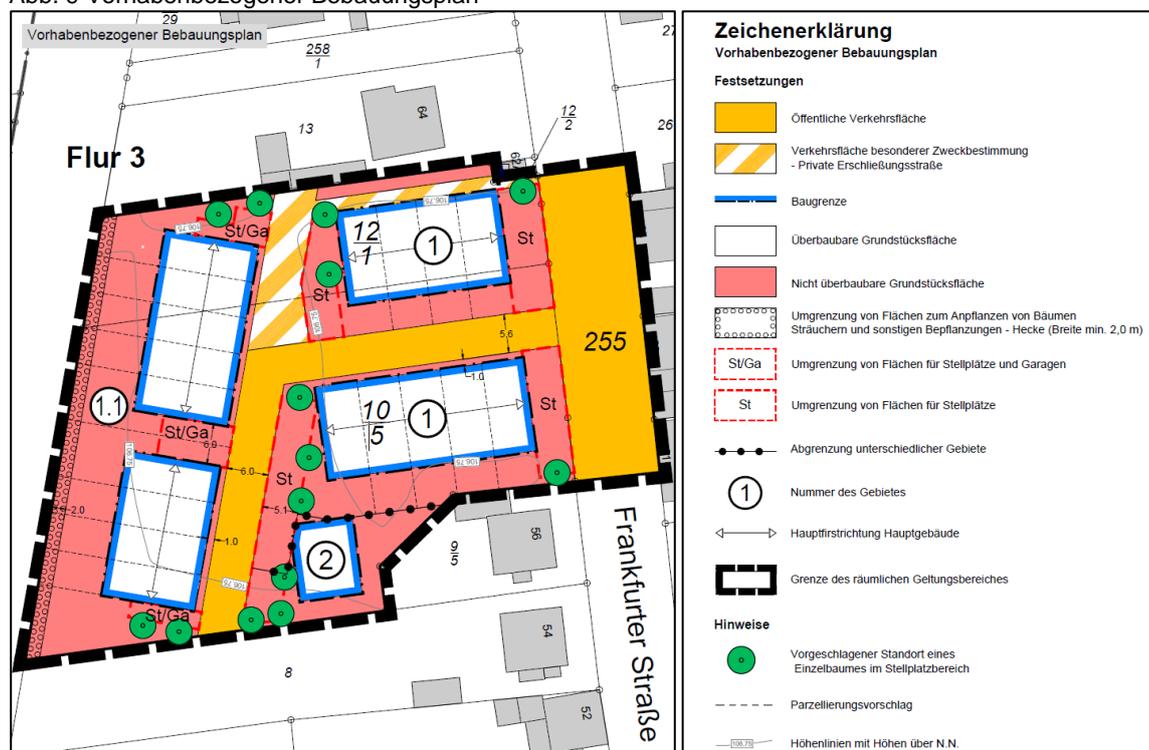
Die satzungsgemäß erforderlichen 38 Stellplätze sind teilweise entlang der Frankfurter Straße in Schrägaufstellung verortet, darüber hinaus werden im inneren Bereich des Plangebietes, ebenfalls überwiegend in Schrägaufstellung, die verbleibenden Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angelegt. Teilweise werden Stellplätze zwischen den Häuserzeilen platziert. Die Stellplätze werden von insgesamt 14 Bäumen gefasst und gegliedert.

Abb. 8 Vorhaben- und Erschließungsplan



7. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Abb. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan



7.1 Art der baulichen Nutzung

Gebiete 1, 1.1 und 2

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dass die vorgenannte Bebauung mit Reihenhäusern sowie einem Einfamilienhaus im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorsieht. Anderweitige Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vor, weshalb auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan derartige Nutzungen nicht geplant werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiete 1 und 1.1

Für das Maß der baulichen Nutzung erfolgen die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ von 0,8). Dabei gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl entsprechen den Maßgaben des § 17 BauNVO, wobei die angegebene Geschossflächenzahl unter dem maximalen Wert von 1,2 zurückbleibt. Die festgesetzten Werte entsprechen den, zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, erforderlichen städtebaulichen Dimensionen.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen hinsichtlich der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, diese ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Weiterhin wird als Bauweise offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Hausgruppen zulässig sind. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine maximale Traufhöhe von 114,5 m ü NN sowie eine maximale Firsthöhe von 120,5 m ü NN festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ermöglichen die Realisierungen der geplanten Bebauung mit Reihenhäusern entsprechend der Planung.

Gebiet 2

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend denen der Gebiete 1 und 1.1. Auch die Begründung dieser Festsetzung durch die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist entsprechend. Wesentlich different sind die Aussagen zur Bauweise, wonach im Gebiet 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, darüber hinaus sind die Trauf (113,5 m ü NN) - und Firsthöhenangaben (115,5 m ü NN) an die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Gebiete gilt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig ist, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung basiert auf dem ggf. auftretenden Erfordernis, im Zuge der Bauausführung geringfügige Anpassungen bei der Platzierung der Baukörper vornehmen zu können.

Für die Flächen von Stellplätzen und Garagen wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den als „Flächen für Stellplätze und Garagen“ bzw. den „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Bereichen zulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich durch die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt, die es bedingt, bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern je 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung anzulegen. Um die Verortung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umsetzen zu können, wurden vorgenannte Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Garagen sind als mögliche, ergänzende Anlagen geplant. Zur Realisierung des satzungsmäßigen Stellplatzbedarfes sind sie nicht erforderlich.

7.4 Unterschreitung der Abstandsflächen:

Für den westlichen Teil des Plangebietes (Gebiet 1.1) werden entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs.11 HBO vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft den Bereich zwischen den beiden westlichen Reihenhausezeilen. Das Maß der Abstandsflächen wird in diesem Bereich auf das bauordnungsrechtliche Min-

destmaß von 3 Metern begrenzt. Ohne eine solche Festsetzung wäre durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Reihenhäuser an deren zueinander stehenden Giebelseiten eine Abstandsfläche von ca. 3,76 m einzuhalten. Die Unterschreitung begründet sich durch die angestrebte bauliche Dichte, die zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Wohnnutzung in diesem Teil des Stadtgebietes beiträgt. Die Unterschreitung führt zu einer erhöhten baulichen Dichte, die insgesamt die Siedlungsflächeninanspruchnahme reduziert und dabei die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers, auch im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung fördert. Dabei werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des festgesetzten Mindestabstandes von 3 Metern i.V.m. der nur geringen Überschreitung weiterhin gewährleistet.

7.5 Begrünung von Stellplatzflächen

Ebenfalls aus der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt resultieren Bepflanzungsvorschriften für Stellplätze. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen insgesamt 14 standortgeeignete hochstämmige Laubbäume entsprechend der Merkmale der Stellplatzsatzung anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten sind. Die Festsetzung verweist zudem auf die als Hinweis bzw. Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommene Vorschlagsliste, in der Vorschläge für entsprechende Baumpflanzungen ausgeführt werden.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Dieser festgesetzte Bereich am westlichen Rand des Plangebietes grenzt die rückwärtigen Bereiche der Grundstücksgärten zur anschließenden freien Landschaft ab. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Mindestbreite dieser Fläche beträgt 2 m. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens eine zweireihige Anpflanzung vorzunehmen ist. Auch hier ist ein Verweis auf die vorgenannte Vorschlagsliste enthalten. Diese Abgrenzung zwischen dem geplanten Siedlungskörper und der anschließenden freien Landschaft dient städtebaulich insbesondere der Gliederung der räumlichen Nutzung. Zudem schafft sie eine Abgrenzung der Privatgärten gegenüber dem entlang der Flurstücksgrenze verlaufenden Feldweges und somit eine markante Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen erfolgt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO, dass die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke vollständig zu begrünen sind. Dabei sind auf mindestens 20 % der zu begrünenden Fläche einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m², für Einzelsträucher jeweils 2 m² anzusetzen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung einzurechnen. Die aufgrund sonstiger Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf die vorgenannten prozentualen Anpflanzungspflichten anzurechnen. Diese Festsetzungen führen zu einem Gehölzanteil auf den Grundstücksfreiflächen, der einen stadtoökologischen und stadtgestalterischen Beitrag leistet.

8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Entsprechend des dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Plangebiet vollständig von der Frankfurter Straße aus durch eine innenliegende T-förmige Erschließungsanlage erschlossen. Die Zufahrt erfolgt demnach etwa mittig des Plangebietes unmittelbar von der Frankfurter Straße aus. Über diesen Anschluss ist das Plangebiet an den innerörtlichen sowie an den überörtlichen Verkehr angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 5515: Darmstadt / SEGMÜLLER / Weiterstadt-Innenstadt / Weiterstadt-Bahnhof / Braunshardt / Schneppenhausen / Gräfenhausen / Erzhausen S-Bahnhof sowie durch die Buslinie 751: Frankfurt-Flughafen-Terminal 1 / Gräfenhausen / Darmstadt gewährleistet.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Lage unmittelbar an der Frankfurter Straße gewährleistet, dass ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie ein Anschluss der häuslichen Abwasserentsorgung sowie der Straßentwässerung an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Weiterstadt erfolgen kann. Das auf den Hof- und Dachflächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert werden. Ein entsprechendes Versickerungskonzept wird im Laufe des weiteren Planverfahrens erstellt. Eine Anknüpfung an bestehende Infrastruktureinrichtungen gilt in gleicher Weise für die Stromversorgung, die Gasversorgung sowie für multimediale Versorgungseinrichtungen.

9. Städtebauliche Daten

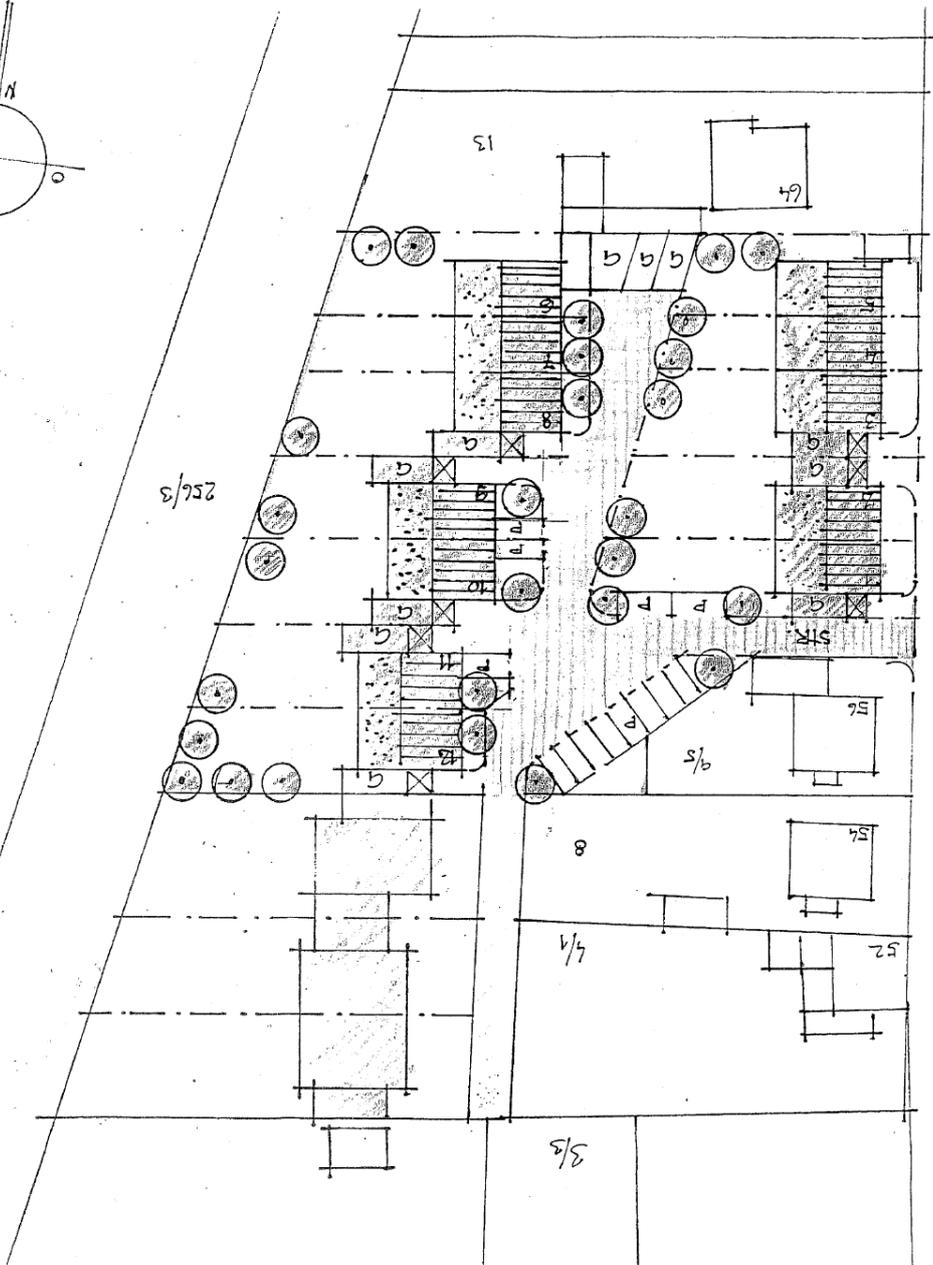
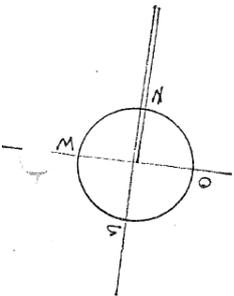
Plangebiet	4.591 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (Brutto) Gebiete 1 und 1.1	3.092 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche	1.354 m ²
• Flächen für Stellplätze und Garagen	546 m ²
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke	130 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Brutto) Gebiet 2	271 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche	98 m ²
• Flächen für Stellplätze und Garagen	39 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.023 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	244 m ²

Anlage 4

Geltungsbereich Bebauungsplan „Frankfurter Straße“



Variante 1



Frankfurter Strabe