



22.04.2010

# Stadt Weiterstadt

## Bebauungsplan

### ‚Östlich des Ginsterweges‘

gem. § 13a BauGB

## Textliche Festsetzungen

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

- Entwurf

**PLANUNGSTEAM**

Dipl.Ing. Detlef Siebert



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

Fon 06151 - 539309-  
Fax 06151 - 539309-  
www.planungsteam-hrs

## **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)**

##### 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)**

##### Baugebiet der Kennziffer 1:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

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

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

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

##### Baugebiet der Kennziffer 2:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

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

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

sowie Terrassen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Die separat ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (Fläche der Kennziffer 2a) sind anteilmäßig den einzelnen Grundstücksflächen zuzuordnen und gehen in die Berechnung der jeweiligen GRZ ein.

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

**2.2.1 Zulässige Vollgeschosse**

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

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Es sind zwingend 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei den Doppelhäusern kann auch nur 1 Vollgeschoss ausgeführt werden, wenn dies für beide Doppelhaushälften durch Baulast gesichert ist.

**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.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 6,0 m zwingend einzuhalten. Abweichungen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

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

Baugebiet der Kennziffer 1:

Zulässig ist die offene Bauweise - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig ist die offene Bauweise - es sind nur 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, soweit nicht andere Regelungen entgegenstehen, zulässig.

Ein Zurücktreten von Baulinien durch eingeschossige Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,0 m (für Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw.) ist gem. § 23 (2) BauNVO, soweit nicht andere Regelungen entgegenstehen, zulässig.

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

Nebenanlagen, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

##### Baugebiet der Kennziffer 1:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

##### Baugebiet der Kennziffer 2:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze (Kennziffer 2a) 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**

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

#### **8.0 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.

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

### **Rechtsgrundlagen**

- Hessische Bauordnung (HBO)

---

#### **1.0 Dachgestaltung**

##### **1.1 Dachform**

Es sind nur Satteldächer zulässig.

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

##### **1.2 Dachneigung**

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

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

###### Baugebiet der Kennziffer 1:

Es ist eine Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

###### Baugebiet der Kennziffer 2:

Bei Doppelhäusern ist zwingend eine Dachneigung von 40° auszuführen. Abweichungen (von 25° bis 40°) sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung durch Baulast gesichert ist.

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

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 beträgt mindestens 1,0 m.

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

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

#### **2.0 Dachbegrünung**

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

### 3.0 Einfriedungen

#### Baugebiet der Kennziffer 2:

Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Gebäude anzuschließen. Anstelle von Sichtschutzwänden können auch Hecken in gleicher Höhe angepflanzt werden.

Bezugsfläche für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses.

### 4.0 Bodenversiegelung

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

### 5.0 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 pyraster</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

*Corylus avellana*

Weißdorn

*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Wein-Rose

*Rosa rubiginosa*

Bibernell-Rose

*Rosa pimpinellifolia*

Acker-Rose

*Rosa arvensis*

Hunds-Rose

*Rosa canina*



## **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.

### **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.

### **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.

### **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)

### **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.

### Altlasten

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

22.04.2010

# 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. Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb des Richtfunkstrecken-Korridors der Deutschen Post AG. Entlang der Straße ‚Im Laukesgarten‘ sind 4 geplante Bäume eingetragen.

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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.020 qm.

### **4.0 Lage und Bestand**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns, 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 grenzt direkt an das Plangebiet. Die Wegeparzelle, die westlich an der Geltungsbereichsgrenze entlang führt wurde nie als Fußweg ausgebaut. Sie ist in die angelegte Wiesenfläche integriert.

Die Plangebietsfläche stellt sich als Wiesenfläche mit neueren Obstbaum-Pflanzungen dar, die in Verlängerung der Annastraße durch einen gepflasterten Fußweg gequert wird.

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 ein Einzelhaus und zwei Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen ausgewiesen werden. Der im Bestand vorhandene Fußweg, der das Plangebiet als Verlängerung der Annastraße quert, die Wegeparzelle im Westen des Plangebietes sowie die Fläche der HSE werden in die Grundstücksflächen einbezogen. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Im Laukesgarten und dem westlich angrenzenden Wohngebiet ist über den bestehenden Fußweg am nördlichen Ende des Plangebietes möglich.

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

## **7.0 Planungskonzept**

Die überplante Fläche wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Es sollen 5 Grundstücke ausgewiesen werden. An der Ecke Rudolf-Diesel-Straße / Im Laukesgarten soll ein Grundstück für ein Einzelhaus entstehen, während die übrigen Grundstücksflächen entlang der Straße Im Laukesgarten für die Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen sind. Nur die Dachfläche des Einzelhauses auf dem Eckgrundstück kann nach Süden ausgerichtet werden, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten. Die Trauflinie der Doppelhäuser folgt dagegen der angrenzenden Straße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. Auch bei der Ausweisung von Einzelhäusern im oberen Bereich des Plangebietes wäre die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden nur eingeschränkt möglich, da sich das Plangebiet nach Norden verjüngt. Die Ausrichtung der Gebäudetraufe in Nord-Süd-Richtung ist deshalb naheliegend.

Die GRZ sowie die zulässigen Gebäudehöhen sollen an die Überbaumöglichkeiten und die Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung - wie sie im Bebauungsplan „Im Laukesgarten - Neufassung“ festgesetzt sind, bzw. umgesetzt wurden - angepasst werden.

Durch den ungünstigen Zuschnitt des Plangebietes ist es erforderlich, die Garagen- und Stellplatzflächen für die Doppelhäuser im Norden zusammenzufassen, da hier die bestehende Grundstücksbreite die Überstellung mit einem Wohngebäude nicht zulässt. Die verbleibenden Grundstücksflächen können durch die geplante Anordnung der Garagen- und Stellplatzbereiche sinnvoller genutzt werden.

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

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 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.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Kennziffer 1 werden eine GRZ von 0,3 und eine maximale Traufhöhe von 6,0 m bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Da das Grundstück sehr ungünstig geschnitten ist (Eckgrundstück) und desweiteren eine Angleichung an die Ausnutzungswerte der im Westen angrenzenden Grundstücke gewünscht ist, wird die GRZ auf 0,3 begrenzt.

Mit der Festsetzung der GRZ 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.

Für den Bereich der Kennziffer 2 werden eine GRZ von 0,4, eine Traufhöhe von 6,0 m sowie 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist zwingend eine Traufhöhe von 6,0 m einzuhalten. Nur wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist, ist eine Abweichung (nach unten) von der zwingenden Festsetzung möglich. Dann ist auch die Ausführung von nur 1 Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzungen sichern eine einheitliche Kubatur beider Doppelhaushälften und die optimale Ausnutzung der Doppelhausgrundstücke.

Mit der Festsetzung der GRZ wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA eingehalten. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 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.

Das Maß der baulichen Nutzung ist an die Ausnutzungswerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bzw. an die umgesetzte Bebauung, angepasst.

## 8.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Für das südliche Grundstück ist in Ergänzung zur westlich angrenzenden Bebauung nur ein Einzelhaus zulässig. Auf den nördlich angrenzenden Flächen sind nur Doppelhäuser zulässig, was den bei der Stadt hauptsächlich nachgefragten Grundstücksgößen und Bebauungsarten entspricht.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 sind Baulinien entlang der Straße Im Laukesgarten sowie eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche Stellung der beiden Doppelhäuser gewährleistet ist. Des Weiteren trägt diese Festsetzung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes bei. Für 1-geschossige Gebäudeteile ist ein Zurücktreten von der Baulinie in eingeschränktem Maße zulässig.

## 8.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Im Baugebiet der Kennziffer 1, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind die Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. 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.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 sind die Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze ganz im Norden des Plangebietes angeordnet. Dies ist erforderlich, da sich die Grundstücksfläche nach Norden verjüngt und im nördlichen Bereich die Grundstücksbreite der sinnvollen Stellung eines Wohngebäudes entgegensteht. Diese Flächen werden den eigentlichen Grundstücksflächen anteilig zugeordnet. Die Fläche der HSE (Fl.St. 674) wurde in die Grundstücksfläche integriert, um eine sinnvolle Anordnung der Garagen zu gewährleisten.

#### **8.5 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.

#### **8.6 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.

#### **8.7 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.

#### **9.0 Festsetzungen nach Landesrecht**

#### **9.1 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 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, wobei bei Doppelhäusern zwingend eine Dachneigung von 40° festgesetzt ist. Abweichungen davon (von 25° bis 40°) sind nur zugelassen, wenn sie für beide Doppelhaushälften einheitlich ausgeführt werden. 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 bis 10° - bei Garagen- oder Carportdächern - vorzusehen. Allerdings kann davon Abstand genommen



werden, wenn das Flachdach für die Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Fotovoltaikanlage) genutzt wird.

## **9.2 Einfriedungen**

Um einen Beitrag zum Nachbarfrieden sowie zur Wahrung der Privatsphäre zu leisten, sind bei Doppelhäusern Sichtschutzwände im Bereich der Terrassen zulässig.

## **9.3 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.

## **10.0 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.

## **11.0 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen – Rudolf-Diesel-Straße und Im Laukesgarten. Eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet und der Straße Im Laukesgarten erfolgt über den im Norden festgesetzten, bereits bestehenden Fußweg.

Die 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.

## **12.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) sowie Abfallentsorgung**

Die Ver- und Entsorgung sowie Abfallentsorgung ist gesichert.

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

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Norden eine unterirdische Stromleitung das Plangebiet quert.

## **13.0 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.

#### **14.0 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.