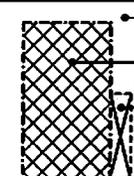
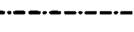


### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Planungsbereiches der 33. Änderung
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Überbaubare Grundstücksflächen
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist.
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen die Errichtung von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist.
- Baugrenzen
- - - - - Baulinien

### ZEICHNERISCHE HINWEISE:

- ..... Parzellierungsvorschlag

### KENNZEICHNUNG

Gemäß § 9 (5) 2 BauGB ist der gesamte Planungsbereich als vermessungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

## BEBAUUNGSPLAN

### '33. Änderung im Laukesgarten'

STADT: WEITERSTADT  
STADTTEIL: WEITERSTADT

- Entwurf -

Bestehend aus:

PLANZEICHNUNG	vom: 21.09.2010	MAßSTAB:	1 : 500
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 21.09.2010	PLANGRÖSSE	30 x 61
BEGRÜNDUNG	vom: 21.09.2010	PLAN NR.:	BPF-PR-164

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 31. Juli 2009, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1983, und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 09. September 2007.

#### VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§ 2 (1) BauGB]	err: 24.06.2010		
OFFENLAGE [§ 3 BauGB]	vom:	bis:	
SATZUNGSBESCHLUSS [§ 10 BauGB]	err:		
BEKANNT GEMACHT [§ 10 BauGB]	err:		BEGLAUBIGT

#### PLANUNG UND VERFAHREN

### PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Seibert Liebigstraße 25A 64289 Darmstadt  
Telefon: 06151 / 630000-0 Fax: 06151 / 630009-29 e-mail: info@planungsteam-frs.de

Anlage 1

► 21.09.2010

# STADT WEITERSTADT STT. WEITERSTADT

Bebauungsplan

„33. Änderung Im Laukesgarten“

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C. Empfehlungen
- D. Hinweise

**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



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 6 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

MI – Mischgebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **2.0 Bauweise**

Es gilt die „offene Bauweise“.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Einschließlich Terrassen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

#### **3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

#### **3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal II.

### **4.0 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßennachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt maximal 6,50.

### **5.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Die Errichtung / Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen ist sowohl auf den überbaubaren wie auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.0 Überschreitung von Baugrenzen/Baulinien**

Für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) HBO ist eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

#### **7.0 Zurücktreten von Baulinien**

Ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen von der Baulinie ist bis zu maximal 1,0 m zulässig

#### **8.0 Mindestgrößen von Baugrundstücken**

Auf die Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke sowie von Mindestgrundstücksbreite und -tiefe wird verzichtet.

#### **9.0 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**

Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **10.0 Dachgestaltung**

##### **10.1 Dachform**

Die Dachform ist frei wählbar mit Ausnahme von Flachdächern.

Auf Carports und Garagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

##### **10.2 Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt 20° bis 45°.

##### **11.0 Dachaufbauten**

Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

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

##### **12.0 Einfriedigungen**

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,20 m.

### **13.0 Außenanlagen**

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,00 m über der erschließenden Straßenachse für das Anlegen von Terrassen bzw. Eingangsbereichen am Haus sind nicht zulässig.

Abgrabungen sind nur für Lichtschächte, die eine max. Länge von 3,0 m aufweisen dürfen, zulässig.

### **14.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen**

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z. B. für Stellplätze sowie im Bereich der Garagen und Hofflächen. Sie soll in der Art erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe (z. B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Es wird empfohlen, die notwendigen Zufahrten und Stellplätze mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder Rasensteinen in weitem Fugenabstand zu belegen.

### **15.0 Anteil der begrünter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs.1 HBO) sind zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der begrünter Fläche.

## **C Empfehlungen**

### **16.0 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

### **17.0 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.

### **18.0 Nisthilfen**

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

## **D Hinweise**

### **19.0 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.

Bereits jetzt ist in dem Baugebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Aus diesem Grund ist der Planbereich als „vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Ebenso wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Als Ergebnis daraus können bauliche Vorkehrungen notwendig werden (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

### **20.0 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 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 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

### **21.0 Bodenschutz**

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 Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

### **22.0 Abstand der Baume 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.

Aufgestellt: Darmstadt, den 21.09.2010 Si/sh BP-PR-164.doc

► 21.09.2010

# STADT WEITERSTADT STT. WEITERSTADT

Bebauungsplan

„33. Änderung Im Laukesgarten“

Begründung

**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**

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, 2617),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466, 479),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I, S. 85)

zugrunde.

Da die Planung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Weiterstadt dient, erfolgt die Planaufstellung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

## **2.0 Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt ist der Planbereich als Grünfläche innerhalb einer „gemischten Baufläche“ dargestellt. Insofern ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der verbindliche Bebauungsplan „ Im Laukesgarten – Neufassung“ setzt für den Änderungsbereich eine „Grünfläche/Grünanlage“ fest. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.08.1983 rechtskräftig.

## **3.0 Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Weiterstadt Flur 3, Nr. 831 (Rudolf-Diesel-Straße 8) mit einer Gesamtgröße von ca. 730 qm.

## **4.0 Beschreibung - Lage und Bestand**

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Baugebietes „Im Laukesgarten“ an der „Rudolf-Diesel-Straße“ in Gegenlage zum Feuerwehrstützpunkt. Es stellt sich derzeit als Haus- bzw. Ziergartenfläche des Anwesens „Rudolf-Diesel-Straße 8“ dar.

Nach Westen und Norden hin schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung an. Östlich des Änderungsbereiches findet sich ebenfalls eine Wohnbebauung, die hier aber zweigeschossig errichtet wurde.

Das Gebiet ist topographisch eben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

## **5.0 Planungsanlass und –ziel**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Laukesgarten“ von 1983 ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche festgesetzt. Dabei bestand die ursprüngliche Planungsabsicht darin, einen Grüngürtel zwischen der östlichen Wohnbebauung und dem westlichen, mehr gewerblich genutzten Mischgebietsbereich als Gliederungselement zu legen.

Diese ursprüngliche Planungsabsicht wurde aber bereits bei der Realisierung des Baugebietes „Im Laukesgarten“ mehr und mehr zurückgenommen. Zudem sind mehrere Bebauungsplanänderungen mit dem Ziel einer Bebauung in räumlicher Nähe erfolgt, sodass es der zu überplanenden „Grünanlage“ seitdem an einem städtebaulichen Zusammenhang fehlt.

Wie an anderer Stelle im Baugebiet auch, hat die Stadt vor Jahren die Grünfläche an die direkte Nachbarin verkauft. Das Grundstück dient seitdem als private Gartenfläche.

Seitens der Eigentümerin besteht nunmehr die Absicht, die ca. 730 qm große Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Ziel dabei ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Folge am 24.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Bebauungsplanänderung gefasst.

## **6.0 Planungsinhalt**

Zum Zweck der beabsichtigten Bebauung wird auf der Parzelle Nr. 831 eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Grundstücksteilung und der geringen Grundstücksbreite erfolgt die Ausweisung als relativ großzügige zusammenhängende Fläche, wobei die Festlegung der Baugrenzen sich an den Baufuchten der Nachbarbebauung orientiert.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin werden Baulinien festgesetzt, die ein Heranrücken bis auf 3,0 m zulassen. Dies hat seinen Grund in der bereits beschriebenen geringen Grundstücksbreite von ca. 15,0 m. Dadurch soll für den Fall einer Satteldachausbildung die Firstrichtung so wählbar sein, dass eine Sonnenenergienutzung auf den Dachflächen möglich ist, ohne dass dadurch die Gebäudebreite aufgrund der durch die Giebelstellung sonst erforderlichen Abstandsflächen zusätzlich deutlich reduziert werden muss.

Gleichwohl wird auch ein Zurückbleiben von diesen Baulinien um maximal 1,0 m zugelassen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung als „Mischgebiet“, wie sie auf den westlich und den östlich anschließenden Grundstücken gegeben ist, aufge-

griffen. Indessen kann für den vorliegenden Einzelfall aufgrund der konkreten Planungsabsicht der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO hier stark eingeschränkt werden.

Beim Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Orientierung an der im Ursprungsplan für die Umgebung festgesetzten GRZ von 0,4. Eine „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen war 1983 noch nicht eingeführt. Nunmehr wird für diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 zugelassen.

Auf die Festsetzung der GFZ kann verzichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der GRZ, der Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen und der Bauwerkshöhe hinreichend bestimmt.

Die Bauweise wird mit „offen“ festgesetzt, wie dies für die umgebende vorhandene Bebauung auch gegeben ist.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen bzw. Grundstücksbreiten und -tiefen werden für den Änderungsbereich nicht übernommen und entfallen somit ersatzlos.

Hingegen wird eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten neu eingeführt. Diese wird pro Wohngebäude mit max. 1 festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der eher kleinteiligen Grundstückssituation, im Vergleich zu den eher großzügigen Zuschnitten in der Nachbarschaft.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, im Wesentlichen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

## **7.0 Technische Infrastruktur**

### **a) Verkehrliche Erschließung**

Die Zu- und Abfahrt zu dem Grundstück erfolgt analog der östlichen Nachbarbebauung von der „Rudolf-Diesel-Straße“ aus.

Da beabsichtigt ist, das Grundstück aufgrund seiner übergroßen Tiefe zu teilen, wird zusätzlich eine Erschließung für den nördlichen Grundstücksteil erforderlich. Diese erfolgt über den vom „Kastanienweg“ nach Westen hin abgehenden Wohnweg über eine Länge von ca. 20-25 m. Für eine Anfahrbarkeit der Stellplätze ist eine Aufweitung der Wegbreite auf dem Grundstück auf ca. 5,50 m vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken.

### **b) Wasserversorgung / -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes als gesichert angesehen werden. Durch die von der Bebauungsplanänderung ermöglichten zusätzlichen 2 Wohneinheiten ergeben sich keine relevanten Änderungen.

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Rudolf-Diesel-Straße“ und im „Kastanienweg“ ist möglich.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich.

**c) Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE-HEAG Süd Hessische Energie AG.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE-HEAG Süd Hessische Energie AG vorgenommen wird. Auch hier ist eine Versorgung durch die vorhandene Leitung sichergestellt.

**d) Abfallentsorgung**

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, in dem Müllheizkraftwerk des ZAS in Darmstadt entsorgt.

**8.0 Altlasten**

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

**9.0 Grundwassersituation**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist im gesamten Plangebiet mit erheblich ansteigenden Grundwasserständen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Fördermengenreduzierung durch die Firma Merck, die eine großflächige Grundwasseraufspiegelung erwarten lässt, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vorzunehmen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in ggf. notwendige baulichen Vorkehrungen einfließen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

Der Planbereich ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

#### **10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Schwellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

#### **11.0 Grünordnerische Belange**

Die Grundstücksfläche stellt sich als Haus- bzw. Ziergarten dar. In diese Gartenfläche wird mit der geplanten Neubebauung eingegriffen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) 4).

Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine Auseinandersetzung mit der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik verzichtet werden. Die Erstellung einer entsprechenden Bilanzierung ist nicht erforderlich.

#### **12.0 Kosten**

Der Stadt Weiterstadt entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, 21.09.2010, Si/sh, BB-PR-164