

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

„Östlich des Ginsterweges“

1. Entwurf in der Fassung vom 22.04.2010
2. Entwurf in der Fassung vom 20.07.2010

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum 1. Entwurf vom 22.04.2010 bis 28.05.2010
- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Trägerbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom 11.10.2010 bis 12.11.2010

Teil A keine Stellungnahme abgegeben

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen



Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrs-Organisation DADINA, Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen, evtl. mit Hinweisen

Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt	06.10.2010
2	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Hohlstrasse 12, 55743 Idar-Oberstein	23.04.2010 / 15.10.2010
3	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	27.04.2010
4	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg BUND Bund für Umwelt und Naturschutz in Hessen e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Erbsmühlenweg 25, 61276 Weilrod Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell NABU Naturschutzbund Deutschland LV Hessen e.V., Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V. Rathausstraße 56, 65185 Wiesbaden	20.05.2010

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht haben. Eventuell vorgebrachte Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Eschollbrücker Straße 12, 64283 Darmstadt	18.05.2010 / 12.10.2010
2	HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 101142, 64211 Darmstadt	07.05.2010 / 01.11.2010
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt	27.04.2010
4	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Natur- und Umweltschutz, Landschaftsentwicklung, Jägertorstraße 207, 64276 Darmstadt	27.05.2010
5	Regierungspräsidium Darmstadt, 64287 Darmstadt	27.05.2010 / 04.11.2010

1. Deutsche Telekom

Schreiben vom 18.05.2010 und 12.10.2010

STELLUNGNAHME

Es wird auf die im Planbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG hingewiesen. Bei Aufgrabungen in diesem Bereich sind die entsprechenden Schutzvorschriften einzuhalten.
Bei Verlegung von Telekommunikationsanlagen in der Längsstraße ist vom Erschließungsträger auf die Koordination der Verlegung auch anderer Leitungen zu achten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt.

2. HSE Darmstadt

Schreiben vom 07.05.2010 und 01.11.2010

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumleitungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt.

Die Anregungen werden beachtet.

Es wird auf den Schutz der Leitungen (Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen) bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume hingewiesen. Pflanzmaßnahmen sind deshalb abzustimmen.

Neue Versorgungskabel können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen sind, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die Strom- und Gasversorgung ist gesichert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gas- und Stromversorgung gesichert ist.

Flurstück 274, Flur 3, Gemarkung Weiterstadt:

Es ist beabsichtigt, dieses im Eigentum der HSE AG befindliche Flurstück an die Stadt Weiterstadt zu verkaufen.

Das Grundstücksgeschäft ist weitgehend abgeschlossen.

3. Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 27.04.2010

STELLUNGNAHME

Es wird angeregt, zur Sicherung von Bodendenkmälern einen entsprechenden Passus in den Bebauungsplan aufzunehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis.

4. Landkreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 27.05.2010

STELLUNGNAHME

Untere Wasserbehörde
Es wird mitgeteilt, dass sich das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes, außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ befindet. Auf die Beachtung des gemeinsamen Erlasses der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange wird hingewiesen.
Das Merkblatt zu TÖB-Stellungnahme für wasserrechtliche Belange wurde der Stellungnahme beigefügt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde
Es liegt kein aktueller Hinweis auf streng oder besonders geschützte Tierarten im Plangebiet vor. Sofern Hinweise von anderer Seite vorliegen, sollte diesen im Hinblick auf die Regelungen des Umweltschadensgesetzes nachgegangen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Brand und Katastrophenschutz
Ländlicher Raum
DA-DI Werk – Umweltmanagement
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulentwicklung
Polizeipräsidium Südhessen**
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

5. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 27.05.2010 und 04.11.2010

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

Regionalplanung
Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt
- Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Beim Teil C der Textlichen Festsetzungen handelt es sich um Hinweise und Empfehlungen, die keine bindende Wirkung entfalten.

27.05.2010
Die in den Festsetzungen Teil C – Behandlung des Niederschlagswassers – vorgeschlagene Versickerung des Überlaufwassers der Zisternen / Rückhalteanlagen steht im Widerspruch zur angeführten Vernässungsproblematik (Problem hoher Grundwasserstände) und ist somit nicht zulassungsfähig.

Auf die Erlaubnispflicht einer Versickerung wird im Absatz „Behandlung des Niederschlagswassers – Zisternen / Versickerung“ ausdrücklich hingewiesen. Da es sich bei den Versickerungsanlagen nicht um eine Sammelanlage handeln wird, ist der jeweilige Bauherr antragspflichtig. Sollte die empfohlene Versickerung im konkreten Einzelfall fachlich nicht realisierbar sein, so wird in den Empfehlungen explizit auf die Möglichkeit der Einleitung der Niederschlagswässer in die Kanalisation hingewiesen.

04.11.2010
Die o.g. Aussage wird teilweise wiederholt. Es wird auf einen möglichen Widerspruch der Aussagen hingewiesen. Nachweise, inwieweit eine Versickerung fachliche realisierbar ist (Grundwasserflurabstände, Bodengutachten, Voruntersuchung nach ATV-Arbeitsblatt M 153 ...) sind nicht geführt worden.
Auch die Aussagen zur ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Entsorgungseinrichtungen sind nicht belegt.

In der Stellungnahme der Stadtwerke Weiterstadt vom 10.12.2009 heißt es: „... aufgrund des Kanalquerschnitts von DN 900 und DN 1100 (kann) sowohl das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser angeschlossen werden.“

- Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altlasten oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Da auch die Stadt anscheinend keine entsprechenden Kenntnisse hat, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Weiterstadt ihren Pflichten im Rahmen der im Lande Hessen bestehenden Altflächendatei nicht nachkommt. Die Gemeinden sind verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Immissionsschutz

27.05.2010

Die Begründung enthält keine Angaben über die zu erwartende Verkehrslärmbelastung ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße.

04.11.2010

Die Stellungnahme vom 27.05.2010 wird aufrechterhalten. Es ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund der recht hohen Frequentierung des Verkehrsweges zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 kommt. Die entsprechenden Angaben sollten nachgetragen werden.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der Hinweis betrifft nicht die Belange des Bebauungsplanes.

Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird durch die zu erwartende Verkehrslärmbelastung des Plangebietes ausgehend vom Verkehrsaufkommen in der Rudolf-Diesel-Straße ergänzt. Zusätzlich wird ein Hinweis bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Dezernate ‚Grundwasser‘ und ‚Oberflächengewässer‘ keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Anlage 2

Eingegangene Anregungen aus

- **Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum 1. Entwurf vom 22.04.2010 bis 28.05.2010**
- **Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Trägerbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom 11.10.2010 bis 12.11.2010**

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



EINGEGANGEN 30. Mai 2010

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt



Kreishaus-Kranichstein
Jägertorstraße 207

Telefon (06151) 8810
Telefax (06151) 8812229

Telefon (Durchwahl): 8812209
PC-Fax: 881-4209
Email: lkreher@kudodi.de
Internet: <http://www.kudodi.de>

Bei Rückfragen bitte
Aktenzeichen angeben.

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiterin	Datum
	B/5-TÖB-107/14	Frau Kreher	27. Mai 2010

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „Östlich des Ginsterweges“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsteams HRS
vom 22. April 2010, Az.: Ma/TA § 4(2)BauGB-W-160.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung
genommen:

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des
§ 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans
Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden
Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschä-
den in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch
grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten
mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grund-
wasserstände zu berücksichtigen. Der Texthinweis wird begrüßt.

Postanschrift:	Dienstgebäude/Hausadresse	Stad- u. Kreisverwaltung Darmstadt	Landesbank Hessen-Thüringen
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Postfach, 64276 Darmstadt	Jägertorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein	(BLZ 508 501 50) 549 096 Sparkasse Dieburg (BLZ 508 526 51) 33 200 114	(BLZ 500 500 00) 5093 433 003 Postbank Frankfurt/Main (BLZ 500 100 60) 113 44-609

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen
Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Untere Naturschutzbehörde

Unserer Behörde liegt aktuell kein Hinweis auf streng oder besonders geschützte Tierarten im
Plangebiet vor. Sofern Ihnen Hinweise von anderer Seite (Naturschutzverbände etc.) vorliegen,
sollten Sie diesen im Hinblick auf die Regelungen des Umweltschadensgesetzes nachgehen und
diesbezügliche Untersuchungen veranlassen.

**Brand- und Katastrophenschutz
Ländlicher Raum
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulentwicklung
Polizeipräsidium Südhessen**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Fischbach

Merkbblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährlichen Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Nach § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumabnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter http://www.hmwlv.hessen.de/iri/HM/JULY_Internet?cid=309&id=16416512&87ba31bfe282c5079

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum:

Az. III 31.2 - 61d 02/01 - 110

Bernd Langa-Vaßßen

4.041

06151-12 8918 / 06151-12 8914

B.Langa-Vaassen@pds.hessen.de

27.5.2010

Baugesetzbuch § 13a und § 4 Abs.2
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan "Östlich des Ginsterwegs"

Schreiben des Büros Planungsteam vom 22. April 2010,
Az.: MA/TA § 4(2)BauGB-W-160.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Abwasser-anlagenbezogener Gewässerschutz

Die in den Textlichen Festsetzungen Teil C - Behandlung des Niederschlagswassers - vorgeschlagene Versickerung des Überlaufwassers der Zisternen/Rückhalteanlagen steht im Widerspruch zur angeführten Vernässungsproblematik (Probleme hoher Grundwasserstände) und ist somit nicht zulassungsfähig.

Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mir keine Altablagerungen, Altlasten oder Grundwasserschadensfälle bekannt. Dies steht ebenfalls in der Begründung auf Seite 8. Daher gehe ich davon aus, dass die Stadt selbst keine weitergehenden Kenntnisse hat.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristerbrieftasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.pds.de

Telefon:
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (telegmein)
Öffentliche Verkehrsmittel:
Häufelsplatz Luisenplatz

Es bestehen somit keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Der Hinweis, dass bei Bodenverunreinigungen das Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren ist, ist bereits im Bebauungsplan enthalten (Begründung Ziff. 14.0 - Altlasten -). Die Stadt Wehrstede ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass sie ihre Pflichten im Rahmen der im Lande Hessen bestehenden Altflächendatei nicht nachkommt. Gemäß § 8 (4) HAiBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerbe- register auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Immissionschutz

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Angaben über die zu erwartende Verkehrslärmbelastung ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße.

Bergaufsicht

Eine Stellungnahme hierzu ist mir bis dato nicht zugegangen.

Aus der Sicht der Dezernate „Grundwasser“ und „Oberflächengewässer“ bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Lange-Vaßen



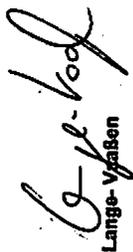
In Durchschrift

Planungsbeam
Liebigstraße 25 A

64293 Darmstadt

EINGEGANGEN 30. Mai 2010

mit der Bitte um Kenntnisnahme und zum Verbleib.


Lange-Vaßen

T

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Eschoßbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt

Planungsteam
Dipl. Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25 A

64293 Darmstadt

EINGEGANGEN 20. Mai 2010

Ihre Referenzen Frau V. Maier
Ansprechpartner PTI21 PuB, Hans Howorka
Durchwahl 06151 3095117
Datum 18.05.2010
Bezitt Ihr Zeichen: Ma / TA § (2) BauGB-W-160.doc vom 22.04.2010
"BBPl. Östlich des Ginsterweges" in Weiterstadt.

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Maier,

bezüglich Ihres oben genannten Schreibens nehmen wir wie folgt Stellung.

Wie Sie aus dem beigelegten Lageplan erkennen können, befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Aufgrabung in deren Bereich sind die Vorgaben nach Kabelschutzanweisung zum Schutz von Telekommunikationsanlagen einzuhalten.

Zur Bereitstellung der notwendigen Grundversorgung mit Telekommunikationsanlagen ist die Verlegung entsprechender Telekommunikationsanlagen auch im Bereich der Längstrasse notwendig. Dies kann jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nur unter Ausnutzung aller Kostensenkenden Maßnahmen wie Koordination mit Straßenbau oder Mitverlegung von Versorgungsleitungen Anderer erfolgen.

Eine Entsprechende Koordination ist durch den Erschließungsträger vorzusehen und entsprechend im Bauzeitenplan zu dokumentieren.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Eschoßbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt
Eschoßbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt/Rhodes-Str. 3, 64295 Darmstadt
Telefon +49 6151 309-5454, Telefax +49 6151 309-5456, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 530 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: FBNDDE33
Dr. Stefan Roehn (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Alben Mathis, Klaus Piren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Registrierungsnummer des Umweltbundesamtes
R + Co. n. 10. 2007/1
Hauptschrift
Postanschrift
Telefonat
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

T

Datum 18.05.2010
Empfänger Planungsteam
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

Hans Howorka

Registrierungsnummer des Umweltbundesamtes

Registrierungsnummer des Umweltbundesamtes
R + Co. n. 10. 2007/1
Hauptschrift
Postanschrift
Telefonat
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt

Planungsteam-HRS
Liebigstr. 25 A

64293 Darmstadt

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Domheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8163
Telefax 06151 701-8149
Wilhelm.Bosch@hse.ag

Ihr Zeichen
Ma/TA
Ihre Nachricht vom
22.04.2010
Unser Zeichen
H160 / Bo

Datum
07.05.2010

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan "Östlich des Glinsterweges"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südheissischen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Weiterstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkt sind.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen,

Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Im Rahmen Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen, Stromversorgungskabel zu verlegen.

Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Flurstück Gemarkung Weiterstadt, Flur 3, Nr. 374:

Es ist beabsichtigt, dieses im Eigentum der HSE AG befindliche Flurstück an die Stadt Weiterstadt zu verkaufen.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

HSE Technik GmbH & Co. KG
Netzservice

I. V.

Holger Klein

I. A.

Wilhelm Bosch

RWE

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Eberhardstrasse 24, 44139 Dortmund

Planungsteam
Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen: Ma/A 54(2)BauGB-W-180
Ihre Nachricht: 22.04.2010
Unsere Zeichen: WSW-W-LH/XA/66.672/BoLw
Name: Herr König
Telefon: 0231 438-5758
Telefax: 0231 438-5708
E-Mail: martin.koenig@rwe.com

EINGEGANGEN 03. Mai 2010

Dortmund, 27. April 2010

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplanes "Östlich des Ginsterweges" gemäß
§ 13a BauGB
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH
Eberhardstrasse 24
44139 Dortmund
T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com
Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Wolfgang Meens
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043
Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 443 420 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADE33440
IBAN:
DE11 4434 0037 0252 0830 00
URL: www.rwe.com

VORWEG GEHEN

10100427_003 Bl. X.doc



BOTANISCHE
VEREINIGUNG
FÜR NATURSCHUTZ
in Hessen e.V.
Schützenberger Weg 14
35435 Wehlaberg



BUND FÜR UMWELT
UND NATURSCHUTZ
in Hessen e.V.
Tübstr. 47
60528 Frankfurt/AM



DEUTSCHE GEBIRGS
UND WANDERVEREINE
LV Hessen e.V.
Verleisstraße Götz
Eckenshäuserweg 25
61278 Wehrod



HESSISCHE
GESELLSCHAFT FÜR
ORNITHOLOGIE UND
NATURSCHUTZ e.V.
Lindesstr. 5
61289 Eschzell



NATURSCHUTZBUND
DEUTSCHLAND
LV Hessen e.V.
Friedenstr. 26
33578 Wehlar



SCHUTZGEMEIN-
SCHAFT
DEUTSCHER WALD
LV Hessen e.V.
Rathausstr. 58
63185 Wiesbaden

Anerkante Naturschutzverbände

Planungsteam-HRS

64293 Darmstadt

Absender dieses Schreibens

Rudolf Boehm
Karlstr. 10
64685 Alsbach-Hähnlein
Tel 06257 83737

20. May. 2010

Bebauungsplan Weiterstadt,
„Östlich des Ginsterweges“

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.
Wir haben keine Einwände gegen die Verdichtung des Baugebietes.

Für die im Kopf genannten Verbände.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Rudolf Boehm

Anerkante Naturschutzverbände nach Bundes-Naturschutzgesetz

Astrid Schreier

Von: Rudolf Boehm [mailto:boehm-alsbach@-online.de]

Gesendet: Mittwoch, 19. Mai 2010 11:44

An: _Info

Betriff: Planungsarbeiten

Anlagen: Ober Ramstadt 1.doc; Weiterstadt 1.doc; Weiterstadt 2.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,
Im Anhang finden Sie die Stellungnahmen der Naturschutzverbände zu folgenden Vorhaben:
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt: Kleingartengebiet "Über der Oberbunde"
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt: Bebauungsplan "Östlich des Glauerweges"
Stadt Ober-Ramstadt: Außenbereichsabsatzung "Buchenhof"
Mit freundlichen Grüßen
Rudolf Boehm

20.05.2010



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

Az. III 31.2 - 61d 02/01- 110
Bernd Lange-Vaaßen
4.041
06151-12 0918 / 06151-12 8914
B.Lange-Vaassen@rpd.hessen.de
4.11. 2010

Baugesetzbuch § 13a und § 4 a Abs.3
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan "Östlich des Ginsterwegs"

Schreiben des Büros Planungsteam vom 29. September 2010,
Az.: MA/TA § 4a(3)BauGB-W-160.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Bedenken.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Abwasseranlagenbezogener Gewässerschutz

Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan (12.0): „Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. wird von einem zukünftig höheren Grundwasserstandsniveau ausgegangen. bauliche Vorkehrungen“ und die Aussagen in den textlichen Festsetzungen (C - Behandlung des Niederschlagswassers -) stehen ggf. im Widerspruch.

Nachweise, inwieweit eine Versickerung fachlich realisierbar ist (Grundwasserflurabstände, Bodengutachten, Voruntersuchung nach ATV-Arbeitsblatt M 153) sind hier nicht geführt. Auch die Aussagen zur ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Entsorgungseinrichtungen sind nicht belegt.

Immissionsschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan werden leider keine Angaben zur Verkehrsbelastung auf der Rudolf-Diesel-Straße gemacht, die Anregung in meiner Stellungnahme vom 21. Mai 2010 wurde ignoriert.

Es ist m. E. nicht auszuschließen, dass es aufgrund der recht hohen Frequentierung des Verkehrsweges zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 kommt. Die entsprechenden Angaben sollten nachgetragen werden.

Aus der Sicht der Dezernate „Grundwasser“, „Oberflächengewässer“, „Bergaufsicht“ und „Bodenschutz“ bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Lange-Vaassen

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
Telefon:
Telefax:

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristerbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



HSE Technik GmbH & Co. KG
 Wilhelm Bosch
 64293 Darmstadt
 Telefon 06151 701-8113
 Telefax 06151 701-8119
 E-Mail: info@hse-technik.de
 Web: www.hse-technik.de

EINGEGANGEN - 4. Nov. 2010

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 11 11 02, 64211 Darmstadt

Planungsteam-HRS
 Liebigstr. 25 A
 64293 Darmstadt

**Baumplanung der Stadt Weiterstadt
 Bplan "Östlich des Ginsterweges" - erneute TÖB-Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
 wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach §4 Abs. 2 BauGB v. 07.05.2010. Die dort
 erwähnten Sachverhalte bitten wir unverändert zu berücksichtigen.
 Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

I. A. Wilhelm Bosch

I. V. Holger Klatt
 Netzservice

HSE Technik GmbH & Co. KG
 Darmstadt, Postfach 11 11 02
 Telefon 06151 701-8113
 Telefax 06151 701-8119
 E-Mail: info@hse-technik.de
 Web: www.hse-technik.de

HSE Technik GmbH & Co. KG
 Darmstadt, Postfach 11 11 02
 Telefon 06151 701-8113
 Telefax 06151 701-8119
 E-Mail: info@hse-technik.de
 Web: www.hse-technik.de

HSE Technik GmbH & Co. KG
 Darmstadt, Postfach 11 11 02
 Telefon 06151 701-8113
 Telefax 06151 701-8119
 E-Mail: info@hse-technik.de
 Web: www.hse-technik.de

In Durchschrift

Planungsteam
 Liebigstraße 26 A

64293 Darmstadt

mit der Bitte um Kenntnisnahme und zum Verbleib.

Lange-Vaassen

Dieses Dokument wurde mit dem HSE-Postfach erstellt

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Eichhöfcker Str. 12, 64283 Darmstadt

Planungsteam
Dipl. Ing. Detlef Siebert
Leibigsstraße 25 A
64283 Darmstadt

EINGEGANGEN 13. Okt. 2010

Von Referenzen
Ausdrucker
Durchwahl
Datum
Beitrag
Frau V. Mater
P1121 PUB, Hans Howorka
08151 3095117
12.10.2010
Ihr Zeichen: Ma / TA §(2)BaugB-W-160.doc vom 29.09.2010
"BBPl, Ostlich des Ginsterweges" in Weiteradt.

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Mater,

bezüglich Ihres oben genannten Schreibens nehmen wir wie folgt Stellung.

Wie Sie aus dem beigefügten Lageplan erkennen können, befinden sich im
Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Aufgrabung in deren Bereich sind die Vorgaben nach Kabelschutzanweisung
zum Schutz von Telekommunikationsanlagen einzuhalten.

Zur Bereitstellung der notwendigen Grundversorgung mit Telekommunikations-
anlagen ist die Verlegung entsprechender Telekommunikationsanlagen auch im
Bereich der Längstrasse notwendig.

Dies kann jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nur unter Ausnutzung aller
kostenersenkenden Maßnahmen wie Koordination mit Straßenbau oder Mitverlegung
von Versorgungsleitungen Anderer erfolgen.

Eine Entsprechende Koordinationierung ist durch den Erschließungssträger vorzusehen
und entsprechend im Bauzeiterplan zu dokumentieren.

Datum 12.10.2010
Empfänger Planungsteam
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

Hans Howorka

H. K. Howorka

Hauswirtschaftlich
Postfach
Konto
Telefon +49 6151 309 5454, Telefax +49 6151 309 5456, Internet www.telekom.de
Eichhöfcker Str. 12, 64283 Darmstadt
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Ausdrucker
Durchwahl
Datum
Beitrag
Frau V. Mater
P1121 PUB, Hans Howorka
08151 3095117
12.10.2010
Ihr Zeichen: Ma / TA §(2)BaugB-W-160.doc vom 29.09.2010
"BBPl, Ostlich des Ginsterweges" in Weiteradt.

EINGEGANGEN 1 9. Okt. 2010



FERNSTADT-ENTWICKELUNGSGESellschaft mbH · HANAUSTRASSE 12 · D-62743 DARMSTADT

Planungsteam - HRS
Liebigstraße 25 a
64283 Darmstadt

NAME DIRK SCHÄFER
TELEFON +49 (0)6781/206-117
TELEFAX +49 (0)6781/206-137
E-MAIL IO.PLANSPEKTOR@FBG.DE
DATUM 15.10.2010
AKTENZEICHEN: 6/04/H270/10

Entwurf des BBP Östlich des Ginstenweges, Stadt Weiterstadt
Ihr Schreiben vom 28.09.2010 Az.: MA

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an oben genannten Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.

Wir bitten von einer weiteren Beteiligung abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Ferleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

i.u. [Signature] iA-SH
Anlagen: keine

FERLEITUNGSGESellschaft mbH
HANAUSTRASSE 12
D-62743 DARMSTADT

TEL. +49 (0) 6781 200-0
FAX +49 (0) 6781 206 102
E-MAIL: FBG@ENTWICKELUNGSGESellschaft.DE

GESCHÄFTSLEITUNG
AUSCHUSSCHAFTSCHAFT
Sitz der Geschäftsleitung

VORSTAND DER
AUSCHUSSCHAFT
VERTRÄGSMÄNNIGER
ALBERT CONSENT PRAKTIK

GESCHÄFTSLEITUNG
HANS-JOACHIM DR. VON
HERRT SAHL

Seite 1 von 1

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

0102 130 1 1 EINGANGSSTAMPF

Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Schloss/Gieselerbau - 64283 Darmstadt

Aktienzeichen: A 1.5 DA 741/2010

Planungsteam - HRS
Liebigstraße 25 A
64283 Darmstadt

Geschäftsbereich
Durchschnitt
Fax
E-Mail
für Zusätze
Ihre Nachricht
Datum

Dr. Holger Goldner
06151 - 16 58 16
06151 - 16 58 19
L.O.Darmstadt@Landesamt-fuer-Denkmalpflege-Hessen.de

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich des Ginstenweges“ gemäß § 13 a BauGB
Hior: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

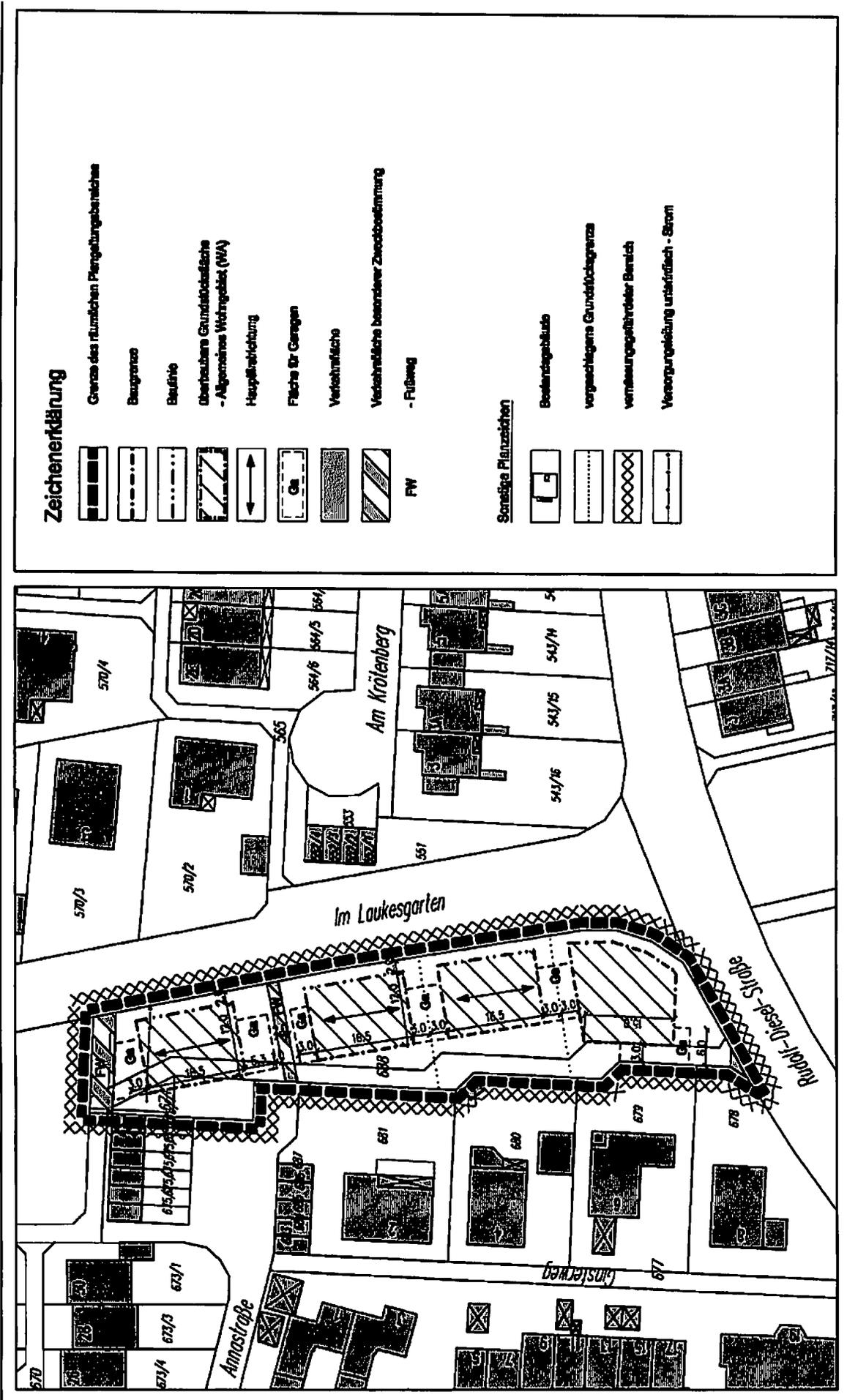
gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens unserer Abteilung keine Bedenken. Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Signature]

Dr. Holger Goldner
Leiter der Außenstelle

Gleitsack-Anschubzettel Bitte Besuche nach Vereinbarung; Anrufe zwischen 8.30 - 12.00 und 13.30 - 11.30, freitags bis 12.00 Uhr
Schloss/Gieselerbau - 64283 Darmstadt - Telefon 06151 - 16 58 16 - Telefax 06151 - 16 58 19 - Homepage: www.land.de/landesamt-fuer-denkmalpflege-hessen.de



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

S
R
H
-
M
A
E
T
S
G
N
U
M
A
T
P

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Dettlef Siebert



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

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

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 pyraeaster</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>
Bibemell-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.

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

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 befehlen.

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.)

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Östlich des Ginsterweges' gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

- Entwurf

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 Bebauungsverfahren 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 der geringen 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 Baumgrenzen 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 Kanalkerschnitte (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.