Anlage 3

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf des Bebauungsplanes

„Freiherr-vom-Stein-Straße“

in der Fassung vom 10.12.2010

Protokolle der Gespräche mit Anwohnern beim Bürgermeister vom 09.05.2011 und 29.06.2011

Weiterstadt, den 9.05.2011

Bebauungsplan „Freiherr-vom-Stein-Straße und Projekt „Seniorenresidenz"

Vermerk über die Besprechung am 6.05.2011 im Rathaus der Stadt Weiterstadt

Teilnehmer:

Herr Bürgermeister Rohrbach	Stadt Weiterstadt
Frau Reif-Myrzik	Stadt Weiterstadt
Herr Wigand	Stadt Weiterstadt
Herr Latocha	Stadt Weiterstadt

Anwohner:

Herr Spiegelberg	Eichenweg 7
Herr Dr. Friz	Eichenweg 9
Ehepaar Arthofer	Eichenweg 15
Ehepaar Schupp	Eichenweg 19
Ehepaar Rolff	Eichenweg 21
Herr Meffert	Eichenweg 23

Ergebnis:

Bürgermeister Rohrbach begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass die Besprechung dazu dienen soll, die von den Anwohnern vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan mit dem Ziel zu erörtern, einen Kompromiss zwischen den einzelnen Interessen zu finden. Dabei betont er, dass die Seniorenresidenz in dem geplanten Baugebiet verwirklicht werden soll, da dies der politische Wille der Stadt sei. Ein Verhandlungsspielraum bestünde allerdings dahingehend, wie dieses Projekt baulich in die Umgebung eingepasst werden soll. Die Stadt habe sich deshalb mit den eingereichten Anregungen und Bedenken der Anwohner befasst und gemeinsam mit dem Investor eine Variante „Oval" zur Ursprungsplanung erarbeitet. Die Forderung nach mehr Freifläche in dem Baugebiet sei in dieser Variante dadurch erfüllt worden, dass die Stadt auf den Verkauf von zwei Baugrundstücken (südlich an das Projekt angrenzend) verzichtet. Dieser Verzicht würde für die Stadt einen Verlust von ca. 300.000,-- € bedeuten. Deshalb müsse hierzu der Magistrat noch zustimmen.

Herr Wigand stellt den Anwesenden die Variante „Oval" vor. Sie sieht im Wesentlichen vor, dass die neu gewonnene Freifläche südlich der Seniorenresidenz angeordnet und parkähnlich gestaltet wird. Der Baukörper ist wieder in Ost-West-Richtung angeordnet und soll 13 m vom Haus Schupp beginnen, wobei die ersten 12 m im Osten nur einstöckig, die nächsten ca. 5 m zweistöckig ausgeführt werden und der Rest (mit Ausnahme eines in der Mitte liegenden südlichen einstöckigen Vorbaus) vierstöckig geplant ist.

Die nördlich der Residenz vorgesehenen Parkplätze sind gegenüber der Ursprungsplanung an der Ostseite um 4 Plätze reduziert. Dafür sind 6 zusätzliche Parkplätze an der Freiherr-vom-Stein-Straße vorgesehen (Näheres siehe ausgeteilte Tischvorlage).

Die Anwohner erklären, dass sie die Vergrößerung der Freifläche, die Eingeschossigkeit des östlichen Bauwerksteils und die Rücknahme der Parkplätze auf der Ostseite positiv bewerten. Insgesamt sei jedoch der Abstand zwischen Grundstücksgrenze der Anwohner zum Baukörper gegenüber der Ursprungsplanung gleich geblieben und die Massigkeit des Gebäudes dadurch gewachsen, dass sich der viergeschossige Anteil erhöht habe. Zudem blieb in der Besprechung fraglich, inwieweit dem Investor verwehrt werden könne, auf dem östlichen Bauteil eine allgemein zugängliche Dachterrasse anzulegen. Deshalb können sich die Anwohner mit der Variante „Oval" nicht einverstanden erklären.

Die Anwohner schlagen deshalb vor, eine Variante „West" zu realisieren. In dieser Variante würde das Gebäude um eine von Nordwest nach Südost verlaufende Achse gespiegelt, so dass der Baukörper dann in etwa parallel zur Freiherr-vom-Stein-Straße ausgerichtet ist mit der höchsten Stockwerkzahl im Norden. Da nach Norden in Richtung Bolzplatz auch noch verfügbares Gelände ist, könnte der Baukörper noch etwas nach Norden verschoben werden (Korrespondenz zu dem dortigen Hochhaus). Bei dieser Anordnung sollte auch darauf geachtet werden, dass das Gebäude nicht zu massig erscheint, d.h. dass der viergeschossige Anteil gering gehalten wird (die Bauweise der Ursprungsplanung hat aus Sicht der Anwohner Vorteile gegenüber derjenigen der Variante „Oval"). Bei der Variante „West" wäre die parkähnliche Freifläche zwischen der Residenz und den Grundstücken der Anwohner des Eichenwegs anzuordnen.

Bürgermeister Rohrbach erklärt, dass die Stadt die von den Anwohnern vorgeschlagene Variante „West" mit dem Investor hinsichtlich der Realisierbarkeit besprechen wird. Parallel dazu wird er sich um die Zustimmung des Magistrats zur Verwendung der beiden Grundstücke als Parkfläche bemühen und dann – etwa Mitte Juni 2011 - zu einer erneuten Besprechung einladen.

Die Frage, ob der Verbindungsweg zwischen dem Eichenweg und der Einsteinstraße bestehen bleibt, wird von der Stadt bejaht.

Unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren spricht Herr Spiegelberg die Lärmemissionen der Bundesbahn an. Durch ein Lärmgutachten sei deutlich geworden, dass durch die Lücke der Lärmschutzeinrichtungen im Bereich des Bahnübergangs der Arheilger Straße eine erhebliche Lärmemission in die Wohnbebauung dringt. Er bittet die Stadt dafür zu sorgen, dass die Lücke geschlossen wird.

Bernd Rolff

(Bernd Rolff, Verfasser des Vermerks)

Weiterstadt, den 29.06.2011

Bebauungsplan „Freiherr-vom-Stein-Straße und Projekt „Seniorenresidenz"

Vermerk über die Besprechung am 27.06.2011 im Rathaus der Stadt Weiterstadt

Teilnehmer:

Herr Bürgermeister Rohrbach	Stadt Weiterstadt
Herr Wigand	Stadt Weiterstadt
Herr Latocha	Stadt Weiterstadt
Anwohner:	
Ehepaar Dr. Friz	Eichenweg 9
Ehepaar Arthofer	Eichenweg 15
Frau Schupp	Eichenweg 19
Ehepaar Rolff	Eichenweg 21
Herr Manfred Meffert	Eichenweg 23

Ergebnis:

Bürgermeister Rohrbach begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass erneut eine Erörterung mit dem Investor stattgefunden habe, um dessen Einverständnis zu prüfen, ob der von den Anwohnern in der Besprechung vom 6.05.2011 gemachte Vorschlag, das Alten- und Demenzzentrum (ADZ) so zu spiegeln, dass es parallel zur Freiherr-vom-Stein-Straße liegt, realisiert werden kann. Inzwischen habe auch der Magistrat angedeutet, dass er zu Gunsten der Bereitstellung einer Grünanlage für die Bewohner des ADZ auf einen Verkauf von zwei Grundstücken verzichten wird. Damit werde man auch dem Wunsch der Anwohner nach mehr Freifläche entgegenkommen.

Fam.Friz bemängelte, dass man so einfach auf 300 000 € verzichtet und das bei einem bestehenden Nachtragshaushalt.

Herr Latocha stellt die mit dem Investor abgestimmte Planung (hier als Variante West bezeichnet) vor. Die Planung sieht nunmehr die Spiegelung vor. Damit ist ein Abstand des ADZ zu den Häusern des Eichenwegs von mindestens 30 m gewährleistet, so wie es Herr Latocha mit dem Lineal ausgemessen hat.

Frau Friz kritisiert, wie ein Architekt/Investor ein Gebäude planen kann, dessen Wohnungen und Räume und die Gartenanlage nach Osten ausgerichtet sind.

Herr Latocha bemerkt hierzu, dass es Wohnungen gibt, die nach Westen ausgerichtet sind, und Wohnungen, die nach Osten ausgerichtet sind.

Das Ehepaar Friz bemängelt, dass in der Variante West das ADZ mit seiner südöstlichen Ecke zu dicht (5 m) an das Baugrundstück heranreicht, das es erwerben möchte. Es verlangt

deshalb, dass das ADZ entsprechend dem am 6.5.2011 gemachten Vorschlag weiter nach Norden verschoben wird. Außerdem befürchtet es, dass die Stadt ihr Belegungsrecht dazu nutzen wird, sozial schwache Menschen in den Wohnungen des ADZ unterzubringen.

Herr Rohrbach erläutert, dass eine Verschiebung des Gebäudes nach Norden nicht in Frage kommt, weil er an einen Stadtverordnendenbeschluss gebunden sei, der die Erhaltung des Bolzplatzes und der Freizeiteinrichtungen einfordert. Im Übrigen sei er nicht mehr bereit, nochmal mit dem Investor wegen weiterer Änderungen zu verhandeln. Die Befürchtung, dass in die Wohnungen des ADZ vorwiegend sozial schwache Menschen einziehen, teilt er nicht, weil dies auch nicht im Interesse der Stadt liege.

Nach Auskunft von Herrn Latocha plant der Investor, das Gebäude des ADZ im südöstlichen Bereich eingeschossig und im südwestlichen Bereich zweigeschossig auszuführen. Dies kommt den Anwohnern entgegen, weil dadurch die Massigkeit des Gebäudes wenigstens etwas abgemildert wird.

Deshalb erwarten die Anwohner, dass diese Stockwerksbegrenzung im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Die Stadt erklärt sich bereit, diesen Wunsch der Anwohner auf Realisierbarkeit zu prüfen. Herr Latocha erwähnt aber auch, dass im Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität vorgesehen sein sollte.

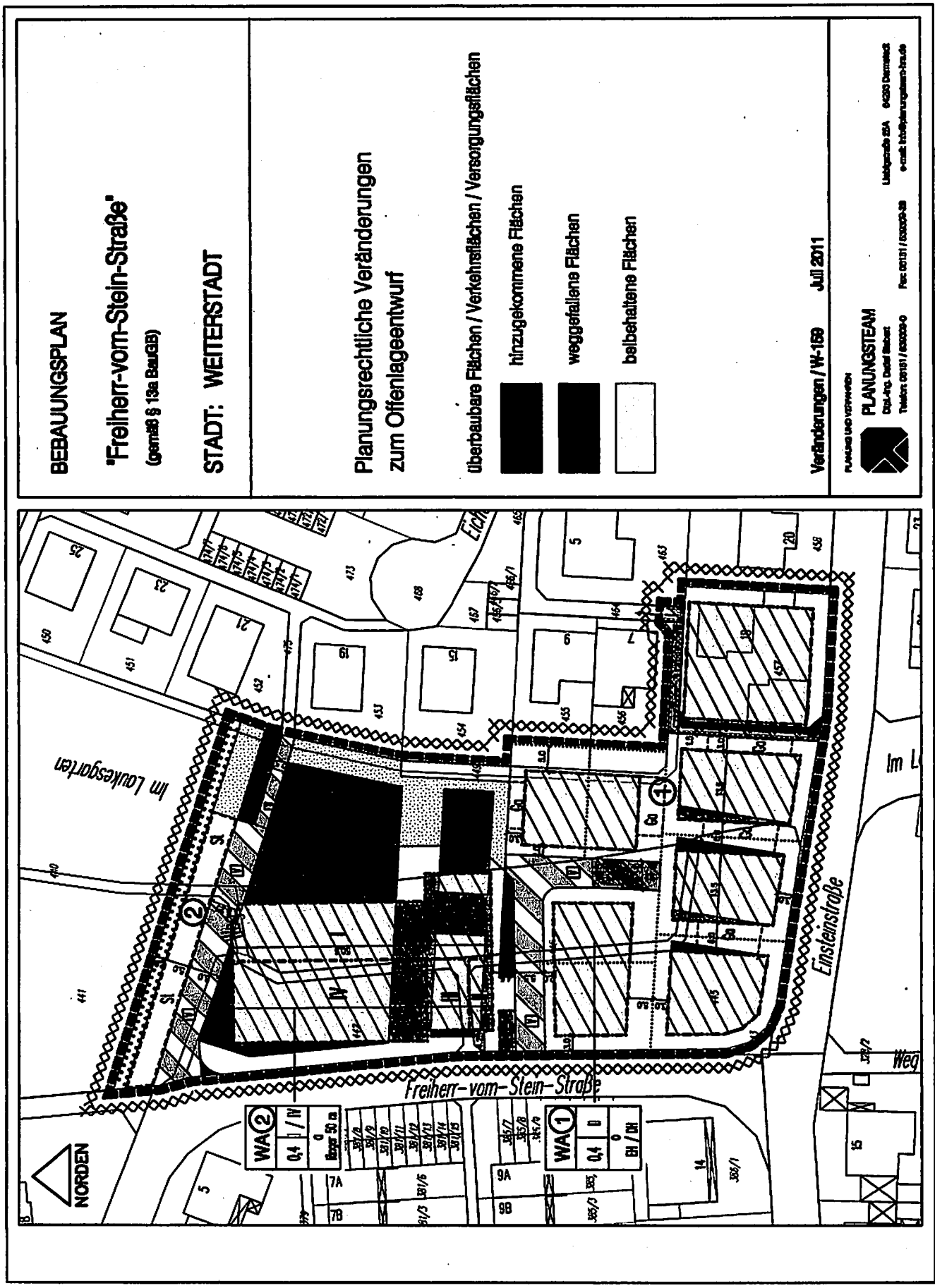
Herr Rohrbach führt aus, dass die Stadtverwaltung nun die Variante West als Abwägungsvariante in die Gremien zur Beschlussfassung geben werde. Wahrscheinlich wird der Bauausschuss in der 1. Augustwoche tagen und die Stadtverordnetenversammlung Mitte August stattfinden. Herr Latocha wird Herrn Rolff (Tel.: 4981) noch über die genauen Termine informieren. Herr Rolff wird diese an seine Nachbarn weitergeben.

Die Frage, ob der Verbindungsweg zwischen dem Eichenweg und der Einsteinstraße bestehen bleibt, wird von Herrn Rohrbach mit ja beantwortet. Es sei allerdings vorgesehen, den Weg nach Westen zu verlegen und die ursprüngliche Trasse an die Eigentümer des Neubaus zu verkaufen. Die Kosten für die Verlagerung soll durch den Verkauf des bestehenden Weges gedeckt werden. Auf Anregung der Anwohner prüft die Stadt, ob nur ein Teil des Weges verkauft und somit ein Weg von ca. 1,5 m erhalten wird, damit das westlich davon liegende Grundstück, das das Ehepaar Friz erwerben will, nicht geschmälert wird.

(Bernd Rolff, Verfasser des Vermerks)

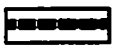
Anlage 4

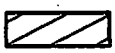
Darstellung der Planungsrechtlichen Veränderungen im Bezug zum Offenlage-entwurf

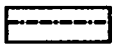


Anlage 5

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN


Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches


Allgemeines Wohngebiet - WA


Fläche für den Gemeinbedarf - Kultur und Verwaltung

überbaubare Grundstücksfläche

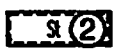
0,4 — Grundflächenzahl - GRZ

II IV — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

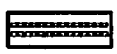
o EH / DH — offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Länge 50 m — abweichende Bauweise - Baukörper länger als 50 m zulässig

Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports


zugeordnete Fläche für Stellplätze und Carports

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg / verkehrsberuhigter Bereich

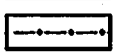

Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

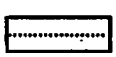
Fläche zum Anpflanzen

Flächen für die Abfallentsorgung

SONSTIGE PLANZEICHEN

verrässungsgefährdeter Bereich


Leitung unterirdisch


vorgeschlagene Grundstücksgrenze

① — Kennziffer des Baugebietes

BEBAUUNGSPLAN

"Freiherr-vom-Stein-Straße"

(gemäß § 13a BauGB)

STADT: WEITERSTADT

bestehend aus:

PLANZEICHNUNG	vom: 18.08.2011	MASSSTAB:	1 : 500
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 18.08.2011	PLANGRÖSSE:	70 x 57
BEGRÜNDUNG	vom: 18.08.2011	PLAN NR.:	S-Splan-W-159

RECHTSGRUNDLAGEN
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

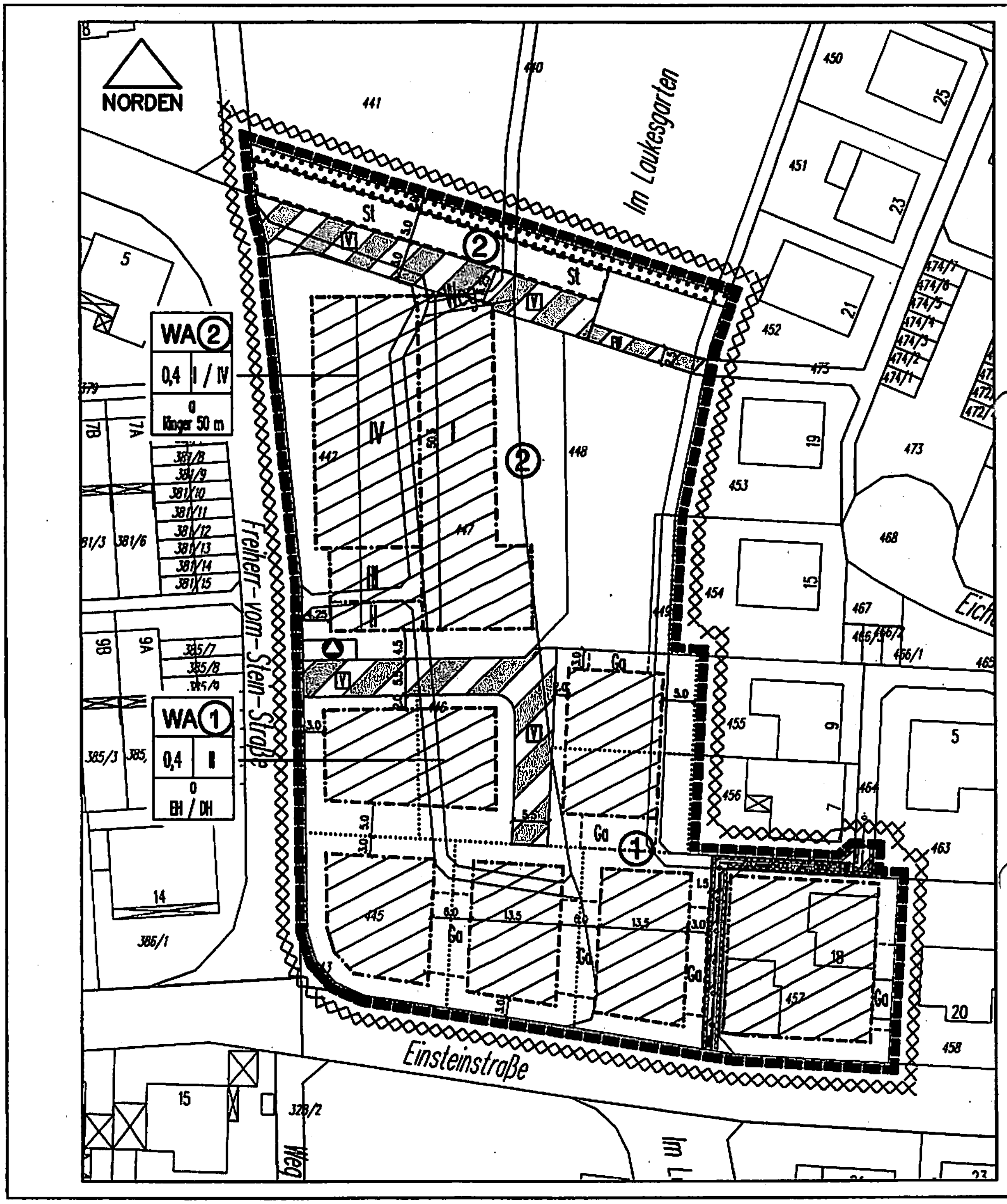
Baugesetzbuch (BauGB) | Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) | Hessische Bauordnung (HBO)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Hessisches Wassergesetz (HWG)
Planzeichenverordnung (PlanV 90)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§2 (1) BauGB]	vom: 24.02.2011	
OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom: 14.03.2011 bis: 15.04.2011	
SATZUNGSBESCHLUSS [§10 BauGB]	am: 18.08.2011	
BEKANNT GEMACHT [§10 BauGB]	am:	..... BEGLAUBIGT

PLANUNG UND VERFAHREN

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 20A 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 639639-0 Fax: 06151 / 639639-29 e-mail: info@planungsteam-hro.de


NORDEN
WA 2
0,4
I / IV
o
WA 1
0,4
II
o
EH / DH
Freiherr-vom-Stein-Straße
Einsteinstraße
Im Laukesgarten
St
Ga
Weg

18.08.2011

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan
‚Freiherr-vom-Stein-Straße'

gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Festsetzungen nach Landesrecht

C Festsetzungen gem. § 42 (3) HWG

D Hinweise und Empfehlungen

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
fon 06151 - 539309-
fax 06151 - 539309-
info@planungsteam-hrs.de
www.planungsteam-hrs.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Baugebiet der Kennziffer 1:

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Pflegeheime und Altenwohnungen mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- 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 0,4.

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

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie
- Terrassen

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

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

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

Der Bereich der jeweiligen zulässigen Vollgeschosse ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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 Trägerkonstruktion und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Bei Nebengebäuden beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 m.

Baugebiet der Kennziffer 1:

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.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Die maximale Traufhöhe beträgt

bei 2 zulässigen Vollgeschossen	8,5 m
bei 3 zulässigen Vollgeschossen	11,5 m
bei 4 zulässigen Vollgeschossen	14,5 m

3.0 Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (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.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung von Treppenanlagen ist zulässig.

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

Baugebiet der Kennziffer 1

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Es sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen 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.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Stellplätze und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

An der nördlichen Grundstücksgrenze (nördlich der Erschließungsstraße) sind entgegen § 6 (10) 3 HBO Stellplätze und Carports einschließlich Stellplatzbegrünung auf einer Länge von max. 57 m innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Bahnverkehr

Baugebiet der Kennziffer 2:

Gemäß Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes von 2008 ist im Norden des Plangebietes eine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr von 70 – 75 dB(A) zu verzeichnen.

An der Nord-, Ost- und Westfassade des Gebäudes ist zum Schutz der hier angeordneten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise") erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Wenn notwendig sind in schutzwürdigen (Schlaf-) Räumen, die zur Bahnlinie orientiert sind, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Krankenanstal-ten und Sana-torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

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

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzfläche:

Als Abgrenzung der Stellplätze zur nördlich angrenzenden öffentlichen Wiesenfläche sind dichte Gebüsche in einem Pflanzabstand von 0,5 m bis 1,0 m aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Bäume im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzfläche:

Je 6 Stellplätze ist 1 heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.0 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Grün-

dungsmaßnahmen, 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

Baugebiet der Kennziffer 1:

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

Bei Doppelhäusern sind zwingend Satteldächer vorzusehen.
Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung durch Baulast gesichert ist.

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer.

1.2 Dachneigung

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Es ist eine Dachneigung von 20° 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.

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

Es ist eine Dachneigung von 0 bis 10° zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

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 Traufläge des Gebäudes nicht überschreiten.

2.0 Einfriedungen

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

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 jeweils höher liegenden Erdgeschosses.

Baugebiet der Kennziffer 2:

An der Nordgrenze des Grundstücks ist eine max. 2,0 m hohe Einfriedigung zulässig.

3.0 Zahl der Stellplätze

Baugebiet der Kennziffer 1

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt

Baugebiet der Kennziffer 2:

Für Seniorenwohnungen für die ein Belegrecht der Stadt besteht, ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich. Bei Wohnungen ohne Belegrecht der Stadt sind die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt nachzuweisen.

Für die Betreuung von Demenzkranken und die zugehörige Infrastruktur im Erdgeschoss des Gebäudes ist ein Stellplatz je angefangene 100 qm Nutzfläche erforderlich.

4.0 Gestaltung der nicht befestigten Grundstücksflächen

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.

5.0 Bodenversiegelung

Die zu befestigenden Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

6.0 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Kunstdünger und Bioziden unzulässig.

7.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume

großkronig

Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Buche	*Fagus sylvatica*

Hainbuche	*Carpinus betulus*
kleinkronig	
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Wildkirsche	*Prunus avium*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Hänge-Birke	*Betula pendula*

Pflanzliste 2 Obstbäume

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

Pflanzliste 3 Heimische Sträucher

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
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 FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers

Im Baugebiet der Kennziffer 1 ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken entweder zu versickern oder über Retentionszisternen mit ausreichender Dimensionierung an den Kanal zu leiten.

Das auf den privaten Grundstücken im Baugebiet der Kennziffer 2 anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann bei Zwischenschaltung einer Retentionszisterne mit ausreichender Dimensionierung das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.

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

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Passiver Lärmschutz

Im Baugebiet der Kennziffer 1 wird im Bereich der Nordfassaden der Gebäude zum Schutz der hier angeordneten Wohn-, Schlaf- und/oder Aufenthaltsräume gegen Außenlärm empfohlen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise") zu erfüllen. Gegebenenfalls sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Behandlung des Niederschlagswassers - Zisternen

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Sollte der Überlauf der Zisternen in den Kanal eingeleitet werden, ist eine Retentionszisterne mit ausreichender Dimensionierung zwischenzuschalten.

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 belehren.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

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

Mutterboden

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

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

18.08.2011

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Freiherr-vom-Stein-Straße'

gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

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 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 soll die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Es sollen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen ausgewiesen werden. Den nördlichen Abschluss soll eine 1- bis 4-geschossige Pflegeeinrichtung mit Altentagesstätte und Demenz WG sowie angeschlossenen Flächen für betreutes Wohnen und entsprechenden Infrastruktureinrichtungen bilden. Der Stadt ist dabei das Vorvermietungsrecht für 11 Wohnungen vorbehalten. Zusätzlich sollen in dem Gebäudekomplex einige „normale" Wohnungen z.B. für Mitarbeiter angeboten werden. Ein geplantes Cafe, aber auch die vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Physiotherapie, Praxen, Kiosk) sollen allen Bewohnern sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Mit diesem Angebot können alte und zeitweise pflegebedürftige Menschen im Quartier verbleiben; jüngere Bewohner haben die Möglichkeit ihre Angehörigen in unmittelbarer Nähe versorgen zu lassen. Es soll ein lebendiges Zentrum entstehen, das offen für Nachbarn sein soll und damit zur Aufwertung des Quartiers beitragen wird.

Um die geplanten Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 3, Fl.St.Nr. 440 tlw., 441 tlw., 442, 445, 446, 447, 448 tlw., 449 tlw., 455 tlw., 456 tlw., 457, 464 tlw..

Er umfasst eine Fläche von ca. 8.155 qm.

3.0 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 Verfahren zur Aufstellung 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.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als ‚Siedlungsfläche - Bestand' ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Welterstadt stellt das Plangebiet als ‚Grünfläche' und geplante Straßentrasse dar. Des weiteren ist eine Elektrizitätsleitung (Freileitung) in Nord-Süd-Richtung dargestellt, die mittlerweile abgebaut ist sowie eine Trinkwasserleitung, die am westlichen Rand des Geltungsbereiches entlangführt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Richtfunkstrecken-Korridors der Telekom AG. In Verlängerung der Straße Im Laukesgarten war vormals eine Verbindungsstraße zur Arheilger Straße geplant, die im Flächennutzungsplan als geplante Straße mit Böschungsbereichen für eine Unterführung der Eisenbahntrasse dargestellt ist. Dieses Vorhaben wurde mittlerweile aufgegeben.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Im Laukesgarten - Neufassung" von 1983, setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als ‚Grünfläche - Dauerkleingärten' fest. Im Osten, als Verlängerung der Straße Im Laukesgarten, ist eine Verkehrsfläche mit Böschungsbereich eingetragen. Ferner sind im Südosten, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung mehrere Bäume dargestellt.

Der Bebauungsplan „Im Laukesgarten - Neufassung" wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert.

5.0 Aktueller Zustand

Das Plangebiet befindet sich östlich des Welterstädter Ortskerns. Es wird östlich von der Freiherr-vom-Stein-Straße sowie südlich von der Einsteinstraße eingerahmt. Nördlich schließt eine öffentliche Rasenfläche an, die direkt an den Lärmschutzwall der Eisenbahntrasse, die hier in West-Ost-Richtung vorbeiführt, grenzt. Westlich schließt verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau an, während östlich und südöstlich ein Einfamilienhausgebiet angrenzt. Südlich des Geltungsbereiches liegt ein öffentlicher Parkplatz.

Ein Großteil der Plangebietsfläche stellt sich als Rasenfläche dar. Nur der östliche Teil des Gebietes wurde von den angrenzenden Grundstückseigentümern jeweils hinzu gepachtet, um ihre Freiflächen zu vergrößern. Dieser Gebietsstreifen ist als Hausgarten mit unterschiedlicher Begrünungsdichte angelegt.

Das Gelände ist topografisch eben.

6.0 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Die überplante Fläche wird als ‚Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Es sollen 10 Einzel- und Doppelhaus-Grundstücke sowie ein Grundstück für die in Pkt. 1.0 genannte Pflegeeinrichtung mit Seniorenwohnungen ausgewiesen werden.

Entlang der Einsteinstraße gliedern sich Einzelhäuser in die bestehende Straßenbebauung ein. An der Freiherr-vom-Stein-Straße hingegen wird das städtebauliche Bild der westlichen Straßenbebauung mit seinen, den Reihenhäusern zugeordneten Garagenhöfen nicht aufgenommen. Es werden vielmehr als Abschluss des locker bebauten Einfamilienhausbereichs östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße Einzel- und Doppelhausgrundstücke ausgewiesen. Von der Freiherr-vom-Stein-Straße führt ein kurzer Stichweg nach Osten, der im östlichen Teil nach Süden abknickt. Dadurch werden 4 weitere Wohngrundstücke erschlossen. Das Doppelhausgrundstück am Ende des Stichweges kann als separat erschlossene Hinterliegerbebauung der östlich angrenzenden Flurstücke 455 und 456 fungieren.

Die bestehende, städtebaulich zwar nicht erforderliche Fußwegeverbindung zwischen Einsteinstraße und dem Wendebereich des Eichenweges wird erhalten. Die genannte Wegefläche, die teilweise zur bisherigen Freihaltezone zählte, soll teilweise dem angrenzenden Grundstück zugeschlagen werden. Dadurch wird der von Norden nach Süden führende Fußwegeteil als 1,5 m breite Verkehrsfläche ausgewiesen - diese Breite wird als ausreichend angesehen, da der Fußweg nur eine kurze Distanz überbrückt – während der in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeteil in einer Breite von 3 m erhalten bleiben wird. Die in der Fläche liegenden Versorgungsleitungen, die jetzt teilweise auf dem privaten Grundstück verlaufen, und durch ein Leitungsrecht gesichert werden, sind bei der Bebauung zu beachten.

Die GRZ soll an die durchschnittliche Überbauungsdichte der angrenzenden Bebauung angepasst werden. Die zulässige Gebäudehöhe der Wohnbebauung nimmt die westlich des Plangebiets gängige Höhenentwicklung auf. Sie schafft somit einen Übergangsbereich - zwischen der 1-geschossigen Bebauung im Osten und den 2-geschossigen Ge-

bäuden im Westen - in welchem 1- und 2-geschossige Gebäude errichtet werden können.

Das im Norden des Plangebiets angeordnete Gebäude, das im Nordwesten 4-geschossig, im Osten 1-geschossig und im Südwesten 2- und 3-geschossig geplant ist, wird einen Übergang zwischen der Hochhausbebauung nordwestlich des Plangebietes und der östlich angrenzenden, 1-geschossigen Wohnbebauung schaffen. Durch Anordnung des Gebäudes entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße kann zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ein maximaler Abstand geschaffen werden. Durch die 1-Geschossigkeit nach Osten und den Standort des Gebäudes direkt an der Straße werden die Anregungen der östlichen Anwohner nach minimaler nachbarlicher Störung und maximaler Entfernung des Gebäudes zur Wohnbebauung am Eichenweg aufgenommen. Die Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht die Anlage einer öffentlichen Freifläche, die als Puffer zwischen der Seniorenanlage und der Wohnbebauung dienen kann, aber auch zur Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet beiträgt.

Die Nutzung der Solarenergie ist bei allen Gebäuden möglich.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die überplante Fläche harmonisch in die bebaute und unbebaute Umgebung eingebunden werden. Gleichzeitig kann durch sie eine Minimierung und Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist als Eingrünung der Stellplätze sowie als Abgrenzung zur Wiesenfläche eine 2 m breite Strauchhecke anzupflanzen. Darüber hinaus ist eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorgesehen, bei der zur Stützung der lokalen Fauna mindestens 50% heimische Gehölze zu verwenden sind. Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche sorgt zusätzlich für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes und für eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen.

Die festgesetzten Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Die ausschließliche Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für zu befestigende Flächen soll zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet, das in 2 Baugebiete untergliedert ist, wird als ‚Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

Im Baugebiet der Kennziffer 1 (Einzel- und Doppelhausbebauung) sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

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 hier nicht zulässig.

Durch diese Nutzungsfestsetzungen wird sichergestellt, dass die Verkehrsbelastung für die Bewohner des Plangebietes bzw. das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die umliegenden Anwohner sowie die Emissionsbelastungen möglichst gering ausfallen.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 sind Wohngebäude sowie Pflegeeinrichtungen und Altenwohnungen, die gem. § 3 (4) BauNVO als Wohngebäude gelten, mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zulässig. Weiter sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Auch Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können hier errichtet werden.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ihrem hohen Flächenverbrauch sollen in dem Baugebiet nicht angeordnet werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA eingehalten und gleichzeitig die in der Umgebung zu verzeichnende Bebauungsdichte aufgenommen. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zur Anlage von Treppen zulässig.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse / zulässige Traufhöhe

Für das Baugebiet der Kennziffer 1 werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist aus Gestaltungsgründen zwingend eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Nur wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist, ist eine Abweichung (nach unten) von der zwingenden Festsetzung möglich.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 werden die zulässigen Vollgeschosse gestaffelt festgesetzt – im Nordwesten sind 4, im Osten 1 Vollgeschoss und im Südwesten 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig – so dass die Bebauung zwischen der Hochhausbebauung im Nordwesten mit ihren 8 Geschossen und der Einfamilienhausbebauung im Osten mit 1 Vollgeschoss vermittelt. Gleichzeitig wird durch die geplante Höhenentwicklung eine Verkehrslärmreduzierung (Freiherr-vom-Stein-Straße) für die östlich angrenzenden Gebäude erreicht. Den einzelnen Vollgeschossen werden maximale Traufhöhen zugeordnet. So entsprechen in diesem Baugebiet 2 Vollgeschosse einer maximalen Traufhöhe von 8,5 m, 3 Vollgeschosse – 11,5 m und 4 Vollgeschosse – 14,5 m. Die gegenüber der Höhenfestsetzung des Baugebiets der Kennziffer 1 höhere maximale Traufhöhe ist den größeren Anforderungen an die Unterbringung technischer Einrichtungen innerhalb der

Geschosshöhen der angestrebten Nutzungen geschuldet. Kompensation der Gesamthöhe durch Flachdach statt Satteldach.

7.3 Bauweise

Für das Baugebiet der Kennziffer 1 ist die offene Bauweise mit der Einschränkung ‚nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig' festgesetzt. Damit wird die im Osten angrenzende Bauweise fortgeführt.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 ist, entsprechend der geplanten Bebauung, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier können die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

7.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Im Baugebiet der Kennziffer 1, in dem nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, sind Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten können auf den gesamten Grundstücksflächen angeordnet werden. Mit dieser Festsetzung soll der Standort baulicher Anlagen gesteuert und erforderliche Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 sind Garagenbauwerke nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausschließlich für Garagen vorgesehene Flächen werden im o.g. Baugebiet nicht ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden, wobei der Schwerpunkt der Stellplatzausweisung an der Nordgrenze des Grundstücks liegt. Nördlich der erschließenden Verkehrsfläche ist deshalb eine separate Fläche ausgewiesen, auf der, entgegen § 6 (10) 3 HBO die Errichtung von Stellplätzen und Carports einschließlich Stellplatzbegrünung an der Grundstücksgrenze zulässig ist.

7.5 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.

7.6 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes

– Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Bahnverkehr

Die Bahnstrecke Darmstadt – Mainz / Wiesbaden führt in einer Entfernung von ca. 90 m nördlich am Plangebiet vorbei. Das Eisenbahnbundesamt hat eine Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes durchgeführt. Für die vorbeiführende Haupteisenbahnstrecke liegt eine Lärmkarte von 2008 vor, die für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Lärmbelastung (24 Stunden) von ca. 65 – 70 dB(A), für einen schmalen Streifen im Norden des Plangebietes von 70 – 75 dB(A) kartiert. Die hohen

Lärmbelastungen resultieren hauptsächlich aus einer Lücke im vorhandenen Lärmschutzwall nordöstlich des Plangebietes, deren Schließung nicht absehbar ist.

Festzustellen ist, dass durch den Schienenverkehr insbesondere an der Nordfassade des Gebäudes im Baugebiet der Kennziffer 2 die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten werden. Da die Überschreitung für den Nachtzeitraum nicht separat untersucht wurde, kann die nächtliche Überschreitung nicht genau beziffert werden.

Da aufgrund des Abstandes zur Bahntrasse aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand im Plangebiet nicht sinnvoll realisiert werden können, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Grundsätzlich ist bis zum Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises die Schalldämmung von Fenstern ausreichend, die der Energieeinsparverordnung genügen. Diese Fenster besitzen i.d.R. gemäß VDI 2719 die Schallschutzklasse 2. Durch die Entfernung der Wohnbebauung zur Bahnlinie kann im Baugebiet der Kennziffer 1 von einer etwas geringeren Belastung als 65 dB(A) ausgegangen werden. Trotzdem werden hier passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, um den nächtlichen Lärmschutz zu gewährleisten.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 ist im Bereich der Nord- und West- und Ostfassade des Gebäudes zum Schutz der hier angeordneten Wohn-, Schlaf- und/oder Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise") erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Verbesserung der Ortsgestalt werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Abgrenzung zur nördlich an das Plangebiet grenzenden Wiesenfläche sowie zur zusätzlichen Eingrünung der Stellplätze sollen an der Nordgrenze des Plangebietes dichte Gebüsche aus heimischen Sträuchern angepflanzt werden.

Im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze des Baugebiets der Kennziffer 2 ist je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche sorgt für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes, für mehr unversiegelte Fläche im Plangeltungsbereich und dadurch für eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Quartier.

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 (spe-

zielle 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 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

8.1.1 Dachgestaltung

Um die Dachgestaltung der Nachbarbebauung aufzunehmen sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte regeln.

Für die Wohnbebauung (Baugebiet der Kennziffer 1) sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig, dab ei sind aus Gründen der Stadtgestaltung Doppelhäuser zwingend mit einer Dachneigung von 40° auszuführen. Abweichungen davon (zwischen 20° und 40°) sind nur zugelassen, wenn sie für beide Doppelhaushälften einheitlich ausgeführt werden.

Im nördlichen Baugebiet (Baugebiet der Kennziffer 2) sind aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig. Damit wird die realisierbare Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die niedrigere Nachbarbebauung möglichst gering gehalten.

8.1.2 Einfriedungen

Einfriedigungen sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im Norden des Plangebietes ist als Abgrenzung des bebauten Bereiches zur nördlich angrenzenden Wiesenfläche eine maximal 2 m hohe Einfriedigung zulässig.

Zusätzlich sind bei Doppelhäusern, als Beitrag zum Nachbarfrieden, Sichtschutzwände im Bereich der Terrassen zulässig.

8.1.3 Zahl der Stellplätze

Im Baugebiet der Kennziffer 2, in dem eine Pflegeeinrichtung mit Seniorenwohnungen geplant ist, werden Festsetzungen zu erforderlichen Stellplätzen getroffen, die von der aktuellen Stellplatzsatzung abweichen. So ist für Wohnungen, für die ein Belegrecht der Stadt besteht, 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich. Durch das Belegrecht der Stadt kann sichergestellt werden, dass die Wohnungen ausschließlich durch Senioren genutzt werden. Da der Motorisierungsgrad der älteren Bevölkerung im Allgemeinen eingeschränkt ist, ist in diesem Fall die Erforderlichkeit nur eines Stellplatzes pro Wohnung vertretbar.

Bei Wohnungen ohne Belegrecht der Stadt sind die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Welterstadt nachzuweisen. Für die Betreuung von Demenzkranken und die zugehörige Infrastruktur im Erdgeschoss des Gebäudes ist 1 Stellplatz je angefangene 100 qm Nutzfläche erforderlich.

Für die übrigen Wohnungen im Bereich des Baugebietes der Kennziffer 2 sowie für alle Wohneinheiten im Baugebiet der Kennziffer 1 sind die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung nachzuweisen.

8.1.4 Gestaltung der nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

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. Die Gehölze sind aus den Pflanzlisten zu wählen. Erhaltene Bestandsbäume werden angerechnet. Diese Festsetzungen dienen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

8.1.5 Bodenversiegelung

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

8.1.6 Einsatz von Bioziden

Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Kunstdünger und Bioziden unzulässig. Günstig beeinflusst werden hierdurch die Schutzgüter Boden und Wasser.

8.1.7 Pflanzlisten

Durch die Verankerung der Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen wird deren rechtliche Verbindlichkeit im Bauleitplan gestärkt.

8.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)

Zur Entlastung der Kanalisation werden Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz getroffen. So sind die im Baugebiet der Kennziffer 2 anfallenden Niederschläge zu versickern (siehe auch Pkt. 12.0). Nur ausnahmsweise kann das Niederschlagswasser hier über eine zwingend einzubauende Retentionszisterne dem Kanal zugeführt werden.

Im Baugebiet der Kennziffer 1 können die anfallenden Niederschläge entweder versickert oder über eine Retentionszisterne als Puffer dem Kanal zugeführt werden.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan werden zusätzlich Empfehlungen bzw. Hinweise zum passiven Lärmschutz, zur Anlage von Zisternen, zum Grundwasser, zu Altlasten, zur Behandlung von Bodendenkmälern, zum Abstand der Bäume zu den Leitungen, sowie zur Erhaltung des Mutterbodens aufgenommen.

10.0 Erschließung

10.1 Individualverkehr und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Einsteinstraße und die Freiherr-vom-Stein-Straße. Zusätzlich führt von der Freiherr-vom-Stein-Straße etwas südlich des Fußweges, der die Reihenhäuser Nr. 9 erschließt, eine Stichstraße, die im Osten nach Süden abknickt ins Plangebiet. Von hier aus werden 4 Grundstücke erschlossen.

Im Norden des Plangebietes führt in Verlängerung des von West nach Ost führenden Teils der Freiherr-vom-Stein-Straße eine 6 m breite öffentliche Erschließungsstraße, die in einen Fußweg übergeht, bis zum östlich angrenzenden Weg, der das Plangebiet mit dem im Osten liegenden Eichenweg verbindet. Über diese Erschließungsstraße kann die Pflegeeinrichtung mit ihren nördlich angeordneten Stellplätzen angefahren werden. Zusätzlich gewährleistet die Straße eine Verbindung zwischen den westlich und östlich angrenzenden Baugebieten. Weitere private Stellplätze können entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße angeordnet werden.

Eine zusätzliche fußläufige Verbindung besteht über die im Nordosten geplante öffentliche Grünfläche. Hier ist eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Eichenweg und der internen Stichstraße und damit der Freiherr-vom-Stein-Straße möglich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinien 5506, 5515 und 5513 an den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Darmstadt, Groß-Gerau und den Weiterstädter Stadtteilen angebunden, wobei die Haltestelle ‚Sudetenstraße, in einer Entfernung von ca. 440 m an der Darmstädter Straße angeordnet ist. Durch die Buslinie 5515 ist auch der Bahnhof Weiterstadt zu erreichen. Damit ist eine Anbindung an das überregionale Schienennetz gewährleistet.

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) sowie Abfallentsorgung

Die technische Versorgung (Strom, Wasser, Gas) sowie die Abfallentsorgung ist gesichert.

Der vorhandene Kanal ist für den Schmutzwasserabfluss ausreichend, jedoch für das Niederschlagswasser zu gering dimensioniert. Aus diesem Grund ist das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet 2 zu versickern und im Baugebiet 1 bei Einleitung in den Kanal über zwingend erforderliche Retentionszisternen zu puffern. Im Baugebiet 2 kann nur ausnahmsweise einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal zugestimmt werden. Auch hier ist eine Retentionszisterne als Puffer zwingend zwischenzuschalten.

12.0 Grundwassersituation / Versickerung

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 Grundwasserstandsniveau ausgegangen. Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen z.B. spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als ‚weiße Wanne', soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Aktuell steht das Grundwasser mit 104 müNN ca. 3, 5 m unterhalb der Geländeoberfläche an, die hier mit 107-108 müNN angegeben wird. Laut o.g. Studie liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Flurabständen von > 1,0 bis 1,5 m. In der Untersuchung „Ermittlung des Versickerungspotentials im Stadtgebiet von Weiterstadt" (BGS Umwelt 1998) liegt das Plangebiet in der ‚Zone D mit einem Flurabstand zum Grundwasserhochstand von 1983 > 4,0 m, in der eine erlaubnisfreie Versickerung über Fläche, Mulde, Rigole und Schacht möglich wäre'. Auch wenn der Flurabstand aktuell geringer ausfällt, kann eine Versickerung durchgeführt werden, allerdings ohne die Möglichkeit einer Schachtversickerung.

Die genannten Daten berücksichtigend, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich und aus technischen Gründen (geringe Kanalkapazitäten) auch geboten. Die Versickerung ist aktuell erlaubnispflichtig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Sammeln bzw. Puffern des Dachniederschlagswassers in einer Retentionszisterne wird bei Einleitung in den Kanal verbindlich festgesetzt.

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.

14.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.		8.155 qm
Verkehrsfläche		816 qm
Anpflanzfläche		151 qm
Öffentliche Grünfläche		900 qm
Nettobauland Baugebiet der Kennziffer 1		3.645 qm
Nettobauland Baugebiet der Kennziffer 2 ohne Anpflanzfläche		2.643 qm
Überbaubare Fläche (6.288 qm mit GRZ 0,4 + 0,2 Überschreitung)	3.773 qm	
Nicht überbaubare Fläche	2.515 qm	