

Anlage 1

1. Entwurf des Bebauungsplanes „33. Änderung Im Laukesgarten“ der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt, in der Fassung vom 21.09.2010

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) in
der Zeit vom 07.03.2011 bis 08.04.2011

hier: Anregungen
Beschlussvorschläge

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

Teil A – Keine Stellungnahme abgegeben

Von den im Folgenden aufgeführten Behörden oder sonstigen Betroffenen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- **HSE Technik GmbH + Co KG**
- **Regierungspräsidium Darmstadt**

Von **Privaten** wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass weder von den o. a. beteiligten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch von Privaten Stellungnahmen abgegeben wurden.

Teil B – Keine Anregungen, z. T. mit Hinweisen

- **Deutsche Telekom AG, T-Com, Darmstadt**
(14.03.2011)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Gehwegbereich Telekommunikationsanlagen befinden. Diese sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen. Bei Aufgrabungen sind Beschädigungen daran zu vermeiden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorab über die vorhandenen Anlagen informieren. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume einen Abstand von mind. 2,50 m zu Leitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen auf Kosten der Veranlasser erforderlich.

Zur Koordinierung der Erschließung wird um Information 3 Monate vor Baubeginn gebeten.

- **Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg**
- Amt für Natur- und Umweltschutz, Landschaftsentwicklung -
(07.04.2011, Az: B/5-TÖB-109/14)

Untere Wasserbehörde:

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Das Vorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die stark schwankenden Wasserstände sind zu beachten. Zur Vermeidung von insbesondere Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen oder Vernässung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der „gemeinsame Erlass“ vom 23.06.1997 zu beachten.

Des Weiteren werden Hinweise zur Versickerung gegeben.

Brand- und Katastrophenschutz:

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern diese Löschwassermenge zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.

Straßen sind für eine Achslast von mind. 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Naturschutzbehörde:

Schulentwicklung

Untere Denkmalschutzbehörde:

DA-DI Werk – Umweltmanagement

Ländlicher Raum

Polizeipräsidium Südhessen:

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

- **Stadt Weiterstadt**
- Stadtwerke Weiterstadt -
(02.03.2011, AZ: Stadtwerke/Lem)

Die Stadtwerke haben keine Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht, z. T. aber Hinweise gegeben werden. Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

Teil C – Anregungen, z. T. mit Hinweisen

- **Stadt Weiterstadt**

- Straßenverkehrsbehörde –
(04.03.2011, Az: FBII/FD1-121-091 Ti)

Angrenzend an die Zu- und Abfahrt über die Rudolf-Diesel-Straße befindet sich auf der Parzelle 253/4 eine Bushaltestelle mit Haltebucht.

Es muss sichergestellt sein, dass die Nutzung der Haltestelle nicht durch abgestellte Kraftfahrzeuge eingeschränkt wird. Dies bedeutet, dass die Stellplatzlänge auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 5 m betragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgetragen und Hinweise gegeben werden; sie werden wie folgt beschieden:

Die im Bebauungsplan dargestellte Stellplatzfläche weist im Mindesten eine Länge von 6 m auf; der Anregung ist somit bereits Genüge getan.

Anlage 2

**1. Entwurf des Bebauungsplanes
„33. Änderung Im Laukesgarten“
der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt,
in der Fassung vom 21.09.2010**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) in
der Zeit vom 07.03.2011 bis 08.04.2011**

hier: eingegangene Stellungnahmen

Veronika Maier

Von: H.Bindewald@telekom.de
Gesendet: Montag, 14. März 2011 14:40
An: _Info
Betreff: Stadt Weiterstadt, 33.Änderung "Im Laukesgarten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir weisen auf folgendes hin:

Im Gehwegbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen.

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der TI NL Mitte, PTI 12, Eschollbrückerstr.12, 64307 Darmstadt über die Lage informieren, und die Kabelschutzanweisung beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fernzuhalten.

Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Veranlasser zu tragen.

Um die Erschließung zu koordinieren möchten wir 3 Monate vor Baubeginn informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Harald Bindewald

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte
Harald Bindewald
Fachreferent PuB
Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt
06151 309 5121 (Tel.)
06151 309 6536 (Fax)
E-Mail: h.bindewald@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Aufsichtsrat: Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

EINGANG
11. APR. 2011
Stadt Weiterstadt



Natur- und Umweltschutz,
Landschaftsentwicklung

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207

Sprechzeiten:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 88122 09
PC-Fax: (06151) 88142 09
E-Mail: l.kreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 8810
Telefax, zentral: (06151) 88110 95
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Der Kreisausschuß des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

B/5-TÖB-109/14

Sachbearbeiterin

Frau Kreher

Datum

7. April 2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
33. Änderung des Bebauungsplanes „Im Laukesgarten“**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros HRS
vom 22. Februar 2011, Az.: Si/sh TA-PR-164

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 § 46 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 Gebäudeschäden 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 Grundwasserstände zu berücksichtigen.

...2

Postanschrift:

Kreisausschuß des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Postfach 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse

Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 403 003

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 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.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Sofern diese Löschwassermenge bereits durch die vorhandene Infrastrukturmaßnahme zur Verfügung steht, bestehen keine weiteren Bedenken.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

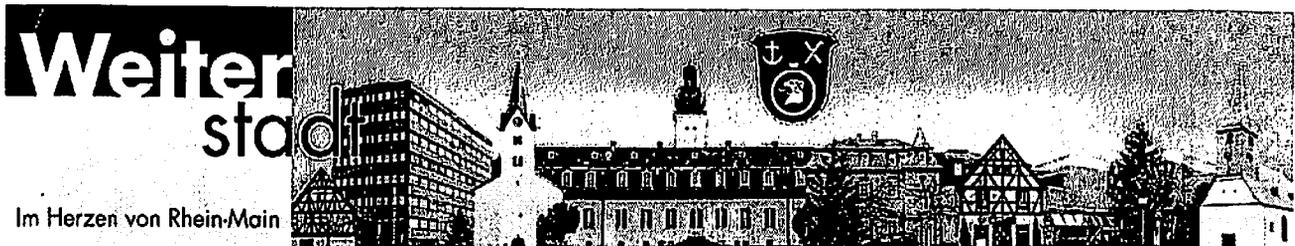
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

**Untere Naturschutzbehörde
Ländlicher Raum
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulentwicklung
Polizeipräsidium Südhessen**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





STADT WEITERSTADT • RIEDBAHNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

Abteilung
Hochbau/ Planung/ Umwelt

--- im Haus ---

➔ **Stadtwerke Weiterstadt**
Eigenbetrieb Stadtwerke
↳ technische Betriebsleitung

☎ 06150/5456-0
☎ 06150/5456-23

📍 Brühl 1
64331 Weiterstadt - Gräfenhausen
🌐 <http://www.weiterstadt.de>
✉ helge.lemmer@stadtwerke-weiterstadt.de

Sachbearbeiter: Herr Lemmer
Durchwahl: 06150/545614

Sprechzeiten:
MO - FR 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
Stadtwerke/Lem

Datum
02.03.2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
33. Änderung des BPlan „Im Laukesgarten“ in Weiterstadt
Stellungnahme der Stadtwerke Weiterstadt

Stellungnahme

- > Die Stadtwerke haben keine besonderen Anregungen zur Änderung des Bebauungsplans

M.Eng., Dipl.-Ing. (FH)
H. Lemmer

Bankverbindungen
Vereinigte Volksbank
Griesheim-Weiterstadt eG
Konto-Nummer: 160 920
Bankleitzahl: 508 624 08

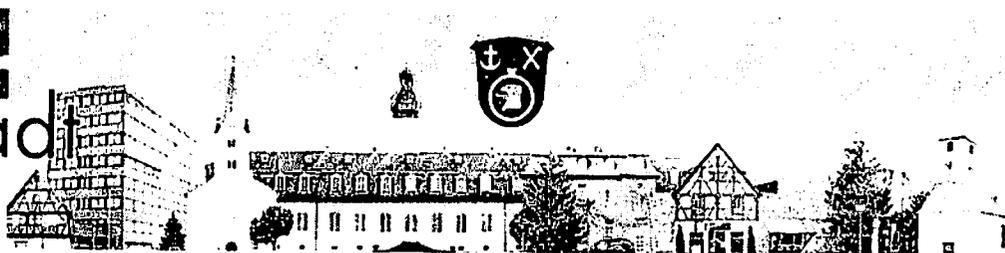
Stadt- und Kreissparkasse
Darmstadt
Konto-Nummer: 260 11825
Bankleitzahl: 508 501 50

Steuernummer: 007 226 01243

Umsatzsteuer: DE 111 609 372

Weiterstadt

Im Herzen von Rhein-Main



STADT WEITERSTADT • RIEDBAHNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

☞ **Bürgermeister**
☞ **Straßenverkehrsbehörde**

☎ 06150/400-0
☎ 06150/400-2109
☎ Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
Zimmer-Nr. 109
☎ <http://www.weiterstadt.de>
✉ rainer.tillmann@weiterstadt.de

EINGEGANGEN - 8. März 2011

Fachdienstleiter: Herr Tillmann
Durchwahl: 06150/400-2102

Sprechzeiten:
MO - FR 08.00 - 12.00 Uhr
MI 14.00 - 18.00 Uhr

Ihre Zeichen
Si/sh TA-PR-164

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
FBII/FD 1-121-091 Ti

Datum
04.03.2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt; 33.Änderung des B-Planes „Im Laukesgarten“ Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

angrenzend an der Zu- und Abfahrt über die Rudolf-Diesel-Straße befindet sich auf der Parzelle Nr. 253/4 eine Bushaltestelle mit Haltebucht.

Es muss gewährleistet sein, dass die Haltebucht nicht durch abgestellte Kraftfahrzeuge in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt wird, d.h. die Aufstellfläche (Stellplatz) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollte eine Mindestlänge von 5m aufweisen.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Tillmann
Tillmann

Konten der Gemeinschaftskasse der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt
Konto-Nummer: 548200
Bankleitzahl 508 501 50

Postbank NL, Frankfurt/Main
Konto-Nummer: 88800-605
Bankleitzahl 500 100 60

BEBAUUNGSPLAN

"33. Änderung im Laukesgarten"

STADT: WEITERSTADT

STADTTEIL: WEITERSTADT

- Entwurf -

Bestehend aus:

PLANZEICHNUNG vom: 21.09.2010

TEXTFESTSETZUNGEN vom: 21.09.2010

BEGRÜNDUNG vom: 21.09.2010

MAßSTAB: 1 : 500

PLANGRÖSSE 30 x 61

PLAN NR.: BPI-PR-164

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 31. Juli 2009, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993, und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 08. September 2007.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am: 24.06.2010
[§2 (1) BauGB]

OFFENLAGE vom: 07. März 2011
[§3 BauGB] bis: 08. April 2011

SATZUNGSBESCHLUSS am:
[§10 BauGB]

BEKANNT GEMACHT am:
[§10 BauGB]

OFFENLEGUNGSPLAN

.....
BEGLAUBIGT

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert

Telefon: 06151 / 539309-0

Liebigstraße 25A

Fax: 06151 / 539309-28

64293 Darmstadt

e-mail: Info@planungsteam-hrs.de

► 21.09.2010

STADT WEITERSTADT STT. WEITERSTADT

Bebauungsplan „33. Änderung Im Laukesgarten“

Textliche Festsetzungen

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



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

MI – Mischgebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

2.0 Bauweise

Es gilt die „offene Bauweise“.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)

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

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal II.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

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

Sie beträgt maximal 6,50.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

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



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

6.0 Überschreitung von Baugrenzen/Baulinien

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

7.0 Zurücktreten von Baulinien

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

8.0 Mindestgrößen von Baugrundstücken

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

9.0 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.0 Dachgestaltung

10.1 Dachform

Die Dachform ist frei wählbar mit Ausnahme von Flachdächern.

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

10.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 20° bis 45°.

11.0 Dachaufbauten

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

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

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

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

12.0 Einfriedigungen

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

13.0 Außenanlagen

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

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

14.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

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

15.0 Anteil der begrünter Flächen

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

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

C Empfehlungen

16.0 Dachbegrünung

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

17.0 Behandlung des Niederschlagswassers–Zisternen / Versickerung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen kann versickert oder in die Kanalisation eingeleitet werden.

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

18.0 Nisthilfen

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

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

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

D Hinweise

19.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

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

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

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

20.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

21.0 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

22.0 Abstand der Baume zu den Leitungen

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

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

► 21.09.2010

STADT WEITERSTADT STT. WEITERSTADT

Bebauungsplan

„33. Änderung Im Laukesgarten“

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309-0
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

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

zugrunde.

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

2.0 Übergeordnete Planungen

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

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

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

3.0 Plangeltungsbereich

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

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

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

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

Das Gebiet ist topographisch eben.

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

5.0 Planungsanlass und –ziel

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

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

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

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

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

6.0 Planungsinhalt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.0 Technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

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

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

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken.

b) Wasserversorgung / -entsorgung

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

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

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

c) Energieversorgung

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

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

d) Abfallentsorgung

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

8.0 Altlasten

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

9.0 Grundwassersituation

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

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

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

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

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

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

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

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

11.0 Grünordnerische Belange

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

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

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

12.0 Kosten

Der Stadt Weiterstadt entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 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 wassergefährdenden 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 wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (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 Baumaßnahmen, 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.hmulpv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c50791