

1. Änderung des Bebauungsplans

"Westlich der Goethestraße"

Stadt: **Weiterstadt**
Ortsteil: **Schneppenhausen** - Entwurf -

Bestehend aus:

PLANZEICHNUNG	vom: 06.12.2012	MAßSTAB:	1 : 500
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 06.12.2012	PLANGRÖSSE	60 x 30
BEGRÜNDUNG	vom: 06.12.2012	PLAN NR.:	BPL-PR-183

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22. Juli 2011, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am: 25.03.2010
[§2 (1) BauGB]

OFFENLAGE vom: bis:
[§3 BauGB]

SATZUNGSBESCHLUSS am:
[§10 BauGB]

BEKANNT GEMACHT am:
[§10 BauGB]

.....
BEGLAUBIGT

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert

Telefon: 06151 / 539309-0

Liebigstraße 25A

Fax: 06151 / 539309-28

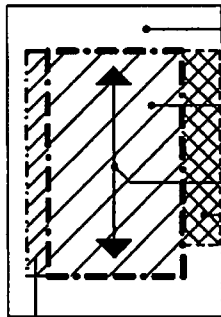
64293 Darmstadt

e-mail: info@planungsteam-hrs.de

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:



Grenze des räumlichen Plangeitungsgebietes
der 1. Änderung



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche, hier: WB

Stellung der baulichen Anlage
hier: verbindliche Firstrichtung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf de-
nen die Anlage / Errichtung von Garagen, Carports
und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksfläche, hier nur Tiefgarage
und Untergeschoss zulässig



Baugrenzen



Baulinien

ZEICHNERISCHE HINWEISE:

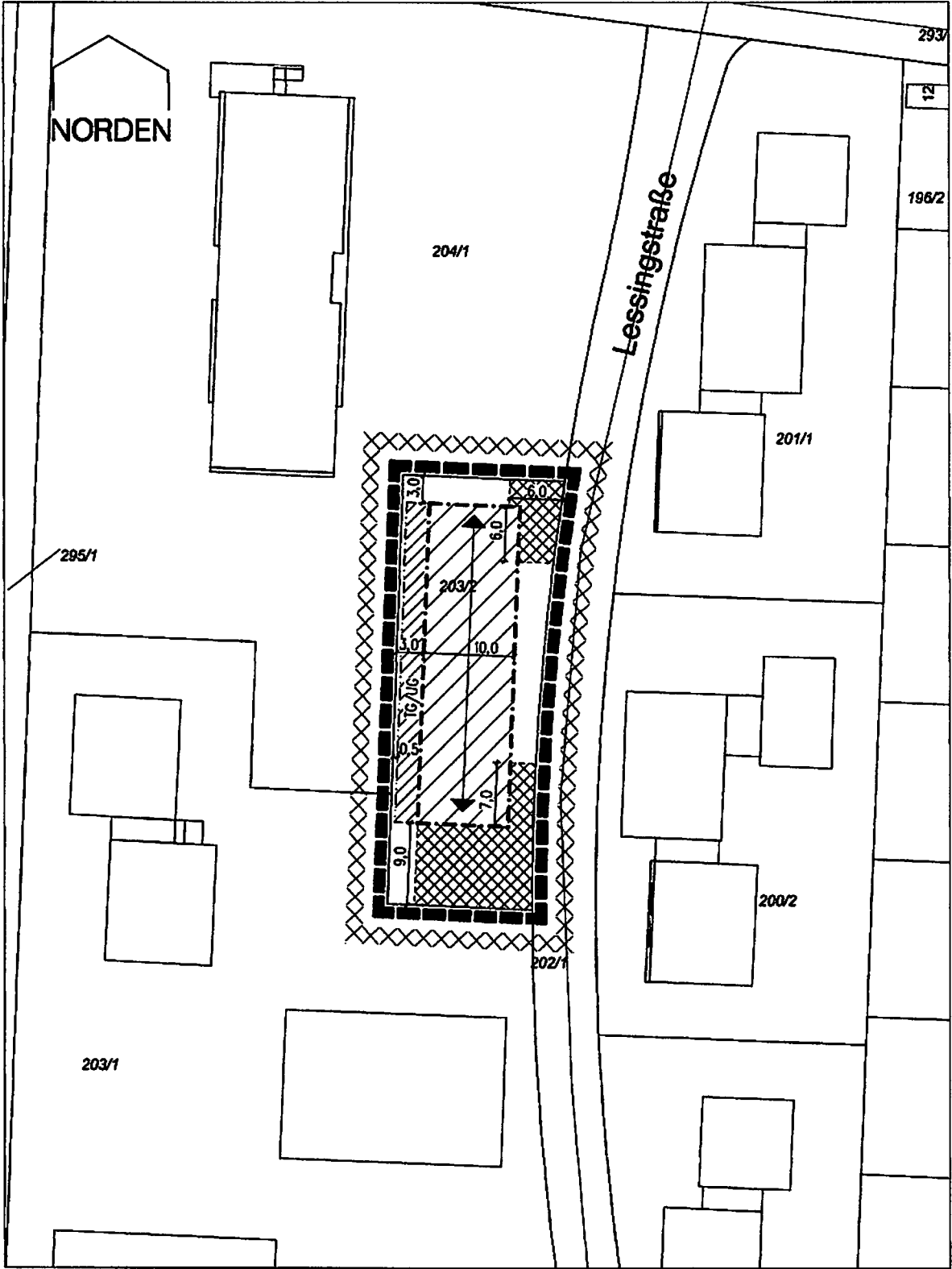


Bestehende Gebäude

KENNZEICHNUNG



Umgrenzung vermessungsgefährdeter Bereich



06.12.2012

Stadt Weiterstadt

OT Schneppenhausen

1. Änderung des Bebauungsplans 'Westlich der Goethestraße'

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
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-
Fax 06151 - 539309-
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, § 3 (2) und (3) BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

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 0,65 überschritten werden.

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

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse.

Oberhalb des 3. OG sind keine Staffelgeschosse zulässig.

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.

Die maximale Traufhöhe beträgt 12,5 m
Bei Nebengebäuden beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 m.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Zurücktreten von Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)

Ein Zurücktreten des Baukörpers von Baulinien ist bis zu 1,0 m zulässig.

3.2 Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Gebäudeteile auf max. 1/4 der Gebäudelänge bis max. 1,5 m (für Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw.) ist gem. § 23 (3) BauNVO, soweit nicht andere Regelungen entgegenstehen, zulässig.

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

Zulässig ist die offene Bauweise.

5.0 Zulässigkeit von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Schutz vor Lärmwirkungen durch Flugverkehr

Es ist 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.

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

Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.0 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Hessische Bauordnung (HBO)

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachaufbauten

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2.0 Einfriedungen

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

3.0 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. Die Gehölze sind aus den Pflanzlisten zu wählen.

4.0 Bodenversiegelung

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserunddurchlässigen Materialien zu befestigen.

5.0 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

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

6.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume

großkronig

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

kleinkronig

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Hänge-Birke *Betula pendula*

Pflanzliste 2 Obstbäume

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

Pflanzliste 3 Heimische Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

C FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers

Das Dachniederschlagswasser ist entweder zu versickern und/oder in Zisternen zu sammeln. Es ist als Brauchwasser und/oder zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen kann versickert oder in die Kanalisation geleitet werden.

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

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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)

06.12.2012

Stadt Weiterstadt

OT Schneppenhausen

1. Änderung des Bebauungsplans 'Westlich der Goethestraße'

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

Bei Realisierung der Bebauung an der Lessingstraße in Weiterstadt / Schneppenhausen in den 1960er Jahren wurde von den umliegenden Eigentümern eine GbR gegründet, die auf dem Grundstück der Flur 1, Fl.St.Nr. 203/2 Parkplätze für die umliegenden Wohnungen errichtet hat. Die Stellplätze wurden an die Mieter vermietet. Mittlerweile werden diese Parkplätze nur noch wenig genutzt, eine Auslastung von ca. 60 % wurde nachgewiesen, so dass die Stadt Weiterstadt einer Umnutzung des Geländes grundsätzlich zugestimmt hat.

Der Bebauungsplan „Westlich der Goethestraße“ von 1964, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet liegt, weist für das Grundstück eine überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Laden aus. Zulässig ist 1 Geschoss. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die Eigentümergemeinschaft plant nun auf der jetzigen Stellplatzfläche eine maximal 4-geschossige Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau), wobei die erforderlichen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudes untergebracht werden sollen. Allerdings sollen auch oberirdische Stellplätze angeboten werden.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Goethestraße“ erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Änderungs-Bebauungsplan wurde am 25.03.2010 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt gefasst.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzelle 203/2 der Gemarkung Schneppenhausen, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 770 qm.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
- **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/Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (Stadtteil Schneppenhausen) stellt das Plangebiet als ‚Wohnbaufläche - Bestand‘ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Westlich der Goethestraße“ von 1964, setzt das Plangebiet als ‚Reines Wohngebiet‘ fest. Als zulässige Nutzungen sind eingetragen: ‚Kindergarten und Laden‘.

Der Bebauungsplan „Westlich der Goethestraße“ wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert.

5.0 Aktueller Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Schneppenhausen, westlich der Lessingstraße. Entlang der Straße sind wasserdurchlässig befestigte Stellplätze angeordnet, nach Westen schließt sich eine Grünfläche mit Rasen und einer ca. 2 m hohen Sichtschutzhecke an.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Nordwesten ein 8-geschossiges Mehrfamilienhaus, im Westen ein 4-geschossiges, im Süden ein 5-geschossiges und im Osten ein 4-geschossiges Gebäude mit umgebenden privaten Zugangs- und Freiflächen an. Nach Norden wird das Grundstück von weiteren Stellplätzen begrenzt.

Das Gelände ist topografisch eben.

6.0 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Die überplante Fläche wird entsprechend der Gebietsfestsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als ‚Reines Wohngebiet‘ festgesetzt. Es soll ein maximal 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit den erforderlichen Stellplätzen ausgewiesen werden, wobei ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudes angeordnet werden soll. Ein anderer Teil soll als oberirdische Stellplätze angeboten werden.

Bezüglich Gestaltung und Höhenentwicklung gliedert sich die Planung gut in die umgebende Bebauung ein.

Die GRZ soll maximal 0,4 betragen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine ausreichende unversiegelte Freifläche vorhanden ist, die zur Verbesserung der Wohnqualität beiträgt. Zwar ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die umgebenden Grundstücke eine GRZ von 0,3 festgesetzt; eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 ist aber aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen zu vertreten. Die Umgebung des Plangebietes ist locker bebaut und weist bereits eine gute Durchgrünung des Wohngebietes auf.

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. Vorgesehen ist eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen, bei der zur Stützung der lokalen Fauna mindestens 50% heimische Gehölze zu verwenden sind.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Reines Wohngebiet‘ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

Nur ausnahmsweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen zulässig. Aber auch Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ soll maximal 0,4 betragen. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete eingehalten.

Eine Überschreitung für die gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Nutzungen – Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Terrassen, ist bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig. Diese geringfügig höhere Überschreitung als 50 % der zulässigen GRZ wird erforderlich, da zwar Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, aber auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen werden sollen.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende nicht versiegelte Freifläche vorhanden ist, die zur Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet beiträgt.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse / zulässige Traufhöhe

Für das Plangebiet werden eine maximale Traufhöhe von 12,5 m sowie max. 4 Vollgeschosse festgesetzt, wobei Staffelgeschosse oberhalb des 3. OG nicht zulässig sind. Damit gliedert sich die Bebauung in die Umgebung mit ihren 3 bis 8 Geschossen gut ein; bleibt aber im unteren Bereich des Bestandes.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Zurücktreten von Baulinien

Durch die Festsetzung, dass der Baukörper im UG bis zu 1,0 m von der ausschließlich für dieses Geschoss festgesetzten Baulinie zurückgesetzt werden kann, kann bei der Ausbildung des Untergeschosses / der Tiefgarage auf die baulichen Gegebenheiten vor Ort eingegangen werden.

7.3.2 Überschreitung von Baugrenzen

Um bei der Baurealisierung Spielraum für die Ausbildung von untergeordneten Gebäudeteilen zu haben, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung von Baugrenzen durch Gebäudeteile auf max. 1/4 der Gebäudelänge bis max. 1,5 m (für Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw.) gem. § 23 (3) BauNVO zulässig ist, soweit nicht andere Regelungen entgegenstehen.

7.4 Bauweise

Für das Grundstück ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise beibehalten und der Gebietscharakter gewahrt.

7.5 Zulässigkeit von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass genügend Freiflächen für die Bewohner zur Verfügung stehen und gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden können. Damit einher geht die Verbesserung der klimatischen Bedingungen.

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

– Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Flugverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main. In diesem Gebiet sind Beeinträchtigungen durch die Lärmeinwirkungen des Flugverkehrs zu erwarten.

Zum Schutz der Bewohner vor diesen Lärmeinwirkungen ist 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 soll je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

7.8 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Das gesamte Plangebiet ist als ‚vernässungsgefährdeter Bereich‘ gekennzeichnet.

8.0 Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

8.1.1 Dachgestaltung

Um die Dachgestaltung der Nachbarbebauung aufzunehmen, sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die Dachform und Dachneigung regeln und die Neuplanung an den Bestand anpassen.

Für die Bebauung sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° zulässig.

8.1.2 Einfriedungen

Einfriedigungen sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

8.1.3 Gestaltung der nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten Freiflächen sind zu mindestens 50 % als Grünfläche zu gestalten und als solche dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind aus den Pflanzlisten zu wählen. Diese Festsetzung dient zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

8.1.4 Bodenversiegelung

Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich wasserundurchlässig zu befestigen. Hierdurch soll der Eintrag von belastenden Materialien (z.B. Öl) verhindert werden.

8.1.5 Einsatz von Bioziden

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

8.1.6 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 (§ 37 (4) HWG) getroffen. So sind die im Baugebiet anfallenden Dachniederschläge zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Sie sind als Brauchwasser und/oder zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen kann versickert oder in die Kanalisation geleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung erlaubnispflichtig ist und die erforderlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan werden zusätzlich Empfehlungen bzw. Hinweise 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 Lessingstraße. Über die Neustraße und Hölderlinstraße ist das Plangebiet an die K 165 angebunden, wodurch eine Verbindung nach Weiterstadt möglich ist. Über die K 139 bzw. Gräfenhäuser Straße kann Worfelden und Gräfenhausen erreicht werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Sie werden oberirdisch sowie in einer Tiefgarage vorgehalten.

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 5515 an den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Weiterstadt, Worfelden und Gräfenhausen angebunden, wobei die Haltestelle ‚Schulstraße‘, in einer Entfernung von ca. 280 m angeordnet ist. Durch die genannte 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) ist durch Anschluss an die bereits im Straßenbereich liegenden Leitungen gesichert.

Die Abfallentsorgung ist durch den ZAW Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung gewährleistet.

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

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.	770 qm
Überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4	308 qm
Zusätzliche überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,65 (für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze mit Zufahrten)	192 qm
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	270 qm