

10.01.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan ,Oberwiesenweg' 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

PLANUNGSTEAM-HRS

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)

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

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

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

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 6,5 m.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern 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 bzw. für alle Reihenhausteile eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

Bei Nebengebäuden beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 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.

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

Ein Zurücktreten der Garagen von der Baulinie ist bis zu 1,5 m zulässig.

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

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

6.0 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. Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt begrenzt:

In Einzelhäusern und Doppelhaushälften:	max. 2 Wohneinheiten
In den einzelnen Reihenhausteilen:	max. 1 Wohneinheit

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

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz vor Lärmeinwirkungen 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.

10.0 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.

11.0 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 waserdichte 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

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind zwingend Satteldächer vorzusehen. Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften bzw. für alle Reihenhausteile eine einheitliche Dachform bzw. Dachneigung durch Baulast gesichert ist.

1.2 Dachneigung

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Es ist eine Dachneigung von 0° bis 40° zulässig.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist zwingend eine Dachneigung von 40° auszuführen. Abweichungen (von 20° bis 40°) sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhausteile eine einheitliche Dachneigung durch Baulast gesichert ist.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Zwerggiebel 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 Zwerggiebeln beträgt mindestens 1,0 m.

Der Gaubenfirst muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdach-Firstes liegen.

Die Gesamtlänge der Gauben und Zwerggiebeln darf 49 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

2.0 Einfriedungen

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

Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften bzw. Reihenhausteilen 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.

3.0 Zahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt

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	<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 pyrausta</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>

Pflanzliste 2 Obstbäume

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

Pflanzliste 3 Heimische Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>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 Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken entweder zu versickern. ausnahmsweise kann das Niederschlagswasser über Retentionszisternen mit ausreichender Dimensionierung in den Kanal zu geleitet werden.

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

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Zeitfenster für erforderliche Abbrucharbeiten

Aus Artenschutzgründen wird empfohlen, die erforderlichen Abbrucharbeiten in der Zeit vom 31. Oktober bis zum 1. März durchzuführen.

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)