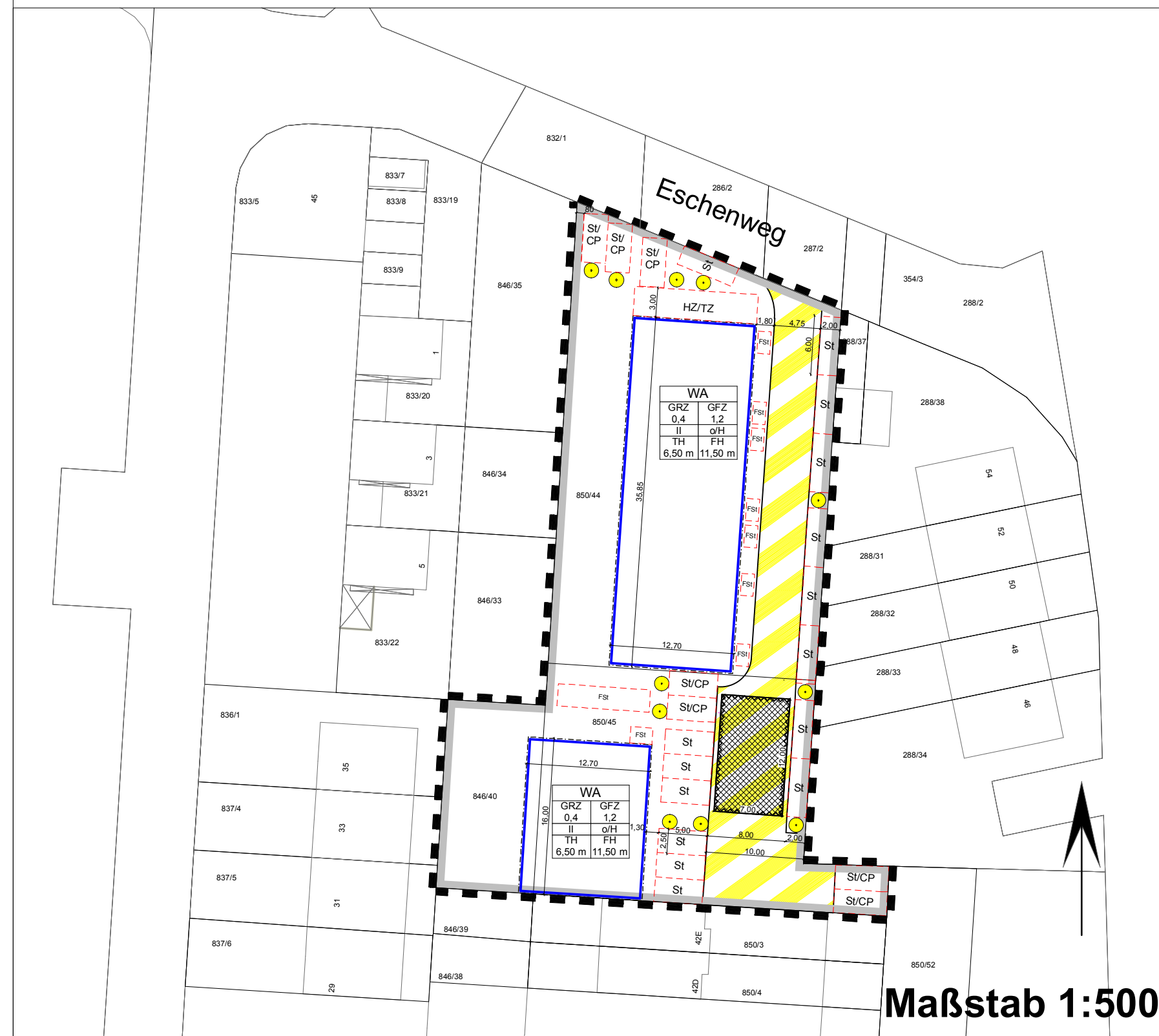


Stadt Weiterstadt Bebauungs- und Grünordnungsplan Im Laukesgarten - 25. Änderung



Maßstab 1:500

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GRZ = 0,4 maximale Grundflächenzahl

Für das WA gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Straßen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

3.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

GFZ = 1,2 maximale Geschossflächenzahl

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Z = II Zahl der Vollgeschosse

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

WH Für das WA gilt: Die max. Wandhöhe wird auf 6,5 m über der Höhe des künftigen Geländes festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Höhe des künftigen Geländes bis zum verlängerten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis Oberkante Attika (bei Flachdachbereichen).

FH Für das WA gilt: Die max. Firsthöhe wird auf 11,0 m über der Höhe des künftigen Geländes festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung der maximalen Firsthöhe für bspw. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

H nur Hausgruppen zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei der direkten Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen haben sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Bewegungsflächen der Feuerwehr. Die in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind mindestens entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und mit einer jederzeit deutlich sichtbaren umlaufenden Randbegrenzung zu kennzeichnen. Hochbauliche Anlagen, Begrünungen und sonstige Nutzung sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Private Erschließungsstraße

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gem. schalltechnischer Untersuchung der Firma GSA Ziegelmeyer GmbH vom ...

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 in der Plankarte gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Tabelle 8 DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten			Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches		
		dB(A)	erf. R _{w,reg} 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	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.

8. Grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

● Anpflanzung von Bäumen

Je Symbol ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 (Mindestqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 2 m verschoben werden.

Artenauswahl:

- Artenliste 1 (Bäume)
Feld-Ahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Schwarzerle - Ainus glutinosa
Birke (Sand-, Weißb.) - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betula
Waldkiefer - Pinus sylvestris
Wildapfel - Malus sylvestris
Vogelkirsche - Prunus avium
Traubenkirsche - Prunus padus
Wildbirne - Pyrus communis
Eberesche - Sorbus aucuparia
Artenliste 2 (Sträucher)
Hartriegel - Cornus sanguinea
Bibemell-Rose - Rosa pimpinellifolia
Gemeiner Holunder - Sambucus nigra
Gewöhl. Traubenkirsche - Prunus padus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Hunds-Rose - Rosa canina, Kreuzdorn - Rhamnus catharticus
Liguster - Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Salweide - Salix caprea
Traubenholunder - Sambucus racemosa
Wein-Rose - Rosa rubiginosa
Weißdorn - Crataegus laevigata/monogyna
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
St Stellplätze
HZ/TZ Heizzentrale/Technizentrale
FSt Fahrradstellplätze
CP Carports

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25°- 45° und Flachdächer. Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben mit einer Ansichtfläche von max. 4 qm zulässig. Zum First ist ein Abstand von mind. 0,5 m, zum Ortgang von mind. 1 m einzuhalten. Die Gesamtbreite darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezieht sich diese auf die Länge der jeweiligen Haushälfte.

3. Carports

Für das WA gilt: Carports dürfen eine Höhe von 3 m über der Höhe des künftigen Geländes nicht überschreiten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis max. 2,0 m über der künftigen Geländeoberfläche zulässig.

III. Hinweise

5.00 Vermaßung

Bewegungsflächen Feuerwehr

1. Stellplatzsatzung

Die mindest Größe der Stellplätze wird auf 12,50 qm für Stellplätze die im Winkel von 90° zur Fahrbahn angeordnet sind und auf 12,00 qm für Stellplätze die parallel zur Fahrbahn angeordnet sind festgesetzt. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt in der aktuellen Fassung.

2. Brandschutz

2.1 Ein zusätzlicher Hydrant, der in der Lage ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über zwei Stunden abzugeben, ist zusätzlich im geeigneten Abstand zu Bewegungsfläche zu platzieren. Der Hydrant muss entsprechend der einschlägigen technischen Regelwerke hergestellt werden.

2.2 Die in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind mindestens entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und mit einer jederzeit deutlich sichtbaren, umlaufenden Randbegrenzung zu kennzeichnen. Hochbauliche Anlagen, Begrünungen und sonstige Nutzungen sind unzulässig.

3. Sonstiges

3.1 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Weitersadt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Hessische Bauordnung (HBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Weiterstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am ... beschlossen.

Offenlage

Nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat der Bebauungsplan in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

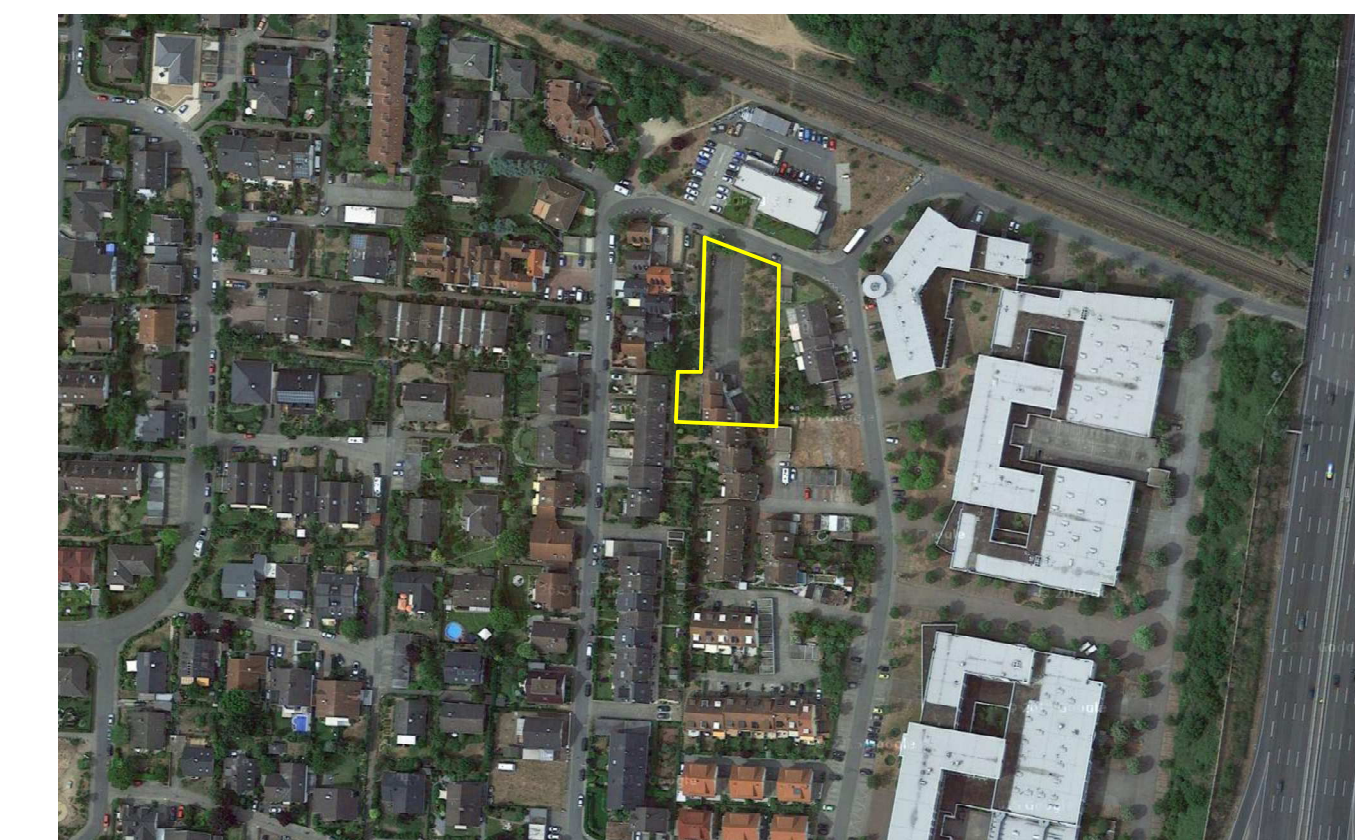
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Weiterstadt, den ...

Ralf Möller/Bürgermeister



Stadt Weiterstadt Bebauungs- und Grünordnungsplan Im Laukesgarten - 25. Änderung

Entwurf Stand: 23.05.2016

Ausfertigung:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Stadtverordnetenbeschluss (Satzungsbeschluss)

vom ... werden bestätigt.

Stadt Weiterstadt, den ...

Ralf Möller/Bürgermeister