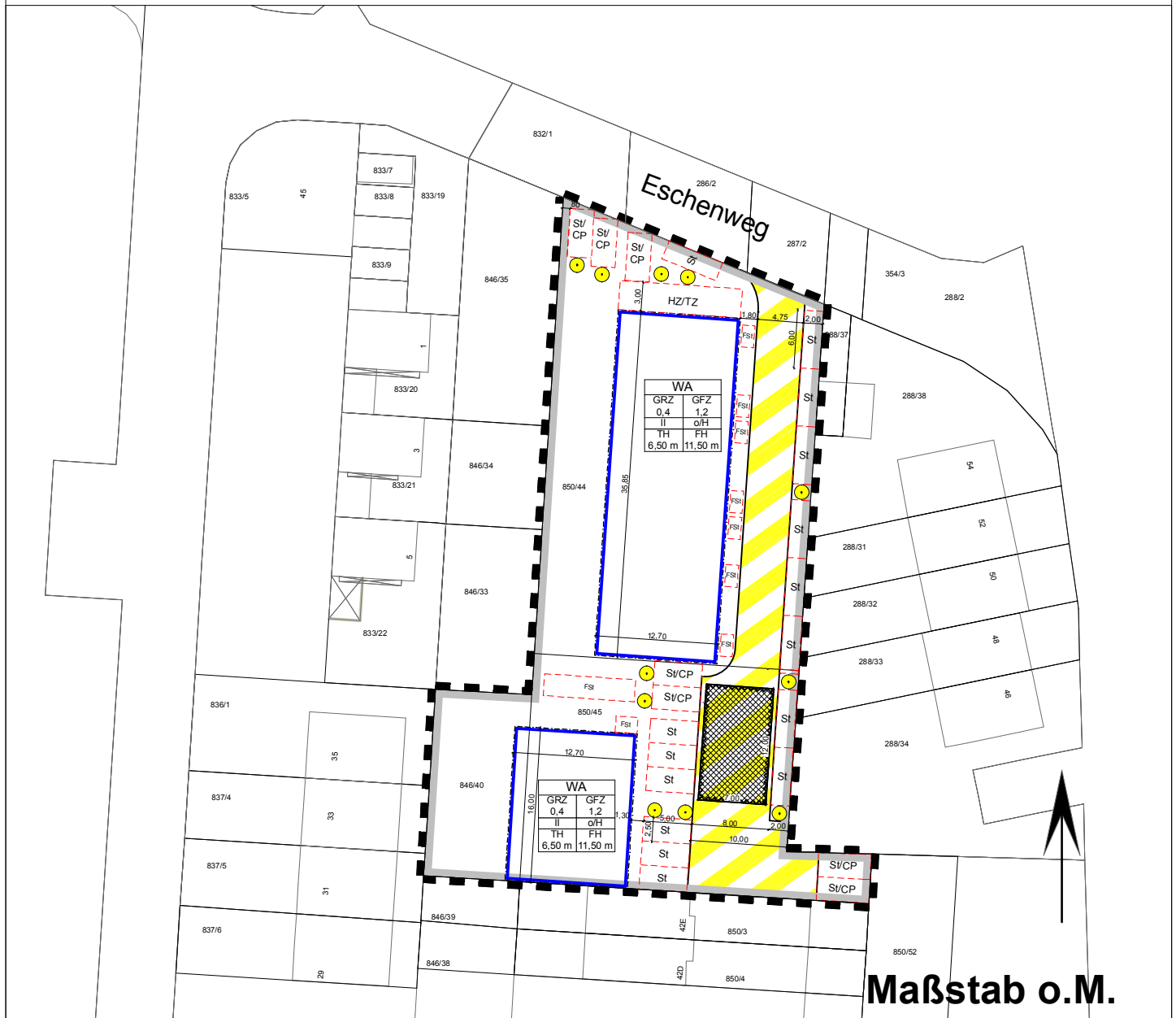


# Stadt Weiterstadt

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### "25. Änderung Im Laukesgarten"



# I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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



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)

absolute Grundfläche pro Wohneinheit = max. Breite = 6,25 m x max. Länge = 13,00 m

### 3.2 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.

### 3.3 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)

- a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- H nur Hausgruppen zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Die abweichende Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt definiert:  
 Die abweichende Bauweise ist i. S. d. offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude an der Grundstücksgrenze vorhanden, ist es zulässig, gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO an dieses Gebäude anzubauen.

Ebenfalls ist eine Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO zulässig, wenn öffentlich Rechtlich gesichert ist, dass gemäß § 6 Abs.1 Nr. 2 HBO vom Nachbargrundstück angebaut wird oder nach § 7 Abs. 1 HBO eine Übernahme der Abstandsflächen und Abstände auf dem Nachbargrundstücke öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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)



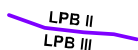
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Bewegungsflächen der Feuerwehr. Die in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind mindestens entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und mit einer jederzeit deutlich sichtbaren umlaufenden Randbegrenzung zu kennzeichnen. Hochbauliche Anlagen, Begrünungen und sonstige Nutzungen 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 den 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“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Bergungstätigkeiten, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume <sup>1)</sup>
			erf. $R'_{w,tes}$ 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	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> 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.  
<sup>2)</sup> 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*

Gewöhnl. 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/Technikzentrale
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 Ansichtsfläche 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.

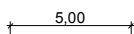
### **3. Carports**

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

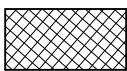
### **4. Einfriedungen**

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

## **III. Hinweise**



Vermaßung



Bewegungsflächen Feuerwehr

### **1. Stellplatzsatzung**

Die mindest Größe der Stellplätze wird auf 12,50 qm für Stellplätze die im Winkel von 90° zur Fahrbahn angeordneten 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.

Eine Abweichung der Stellplätze gegenüber des § 6 Abs.10 Nr. 5 HBO "Ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen" wird wie folgt im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert:

Stellplätze ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen sind in ihrer Anzahl und Gesamtlänge uneingeschränkt zulässig. Auf den § 6 Abs. 11 HBO wird verwiesen.

### **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

