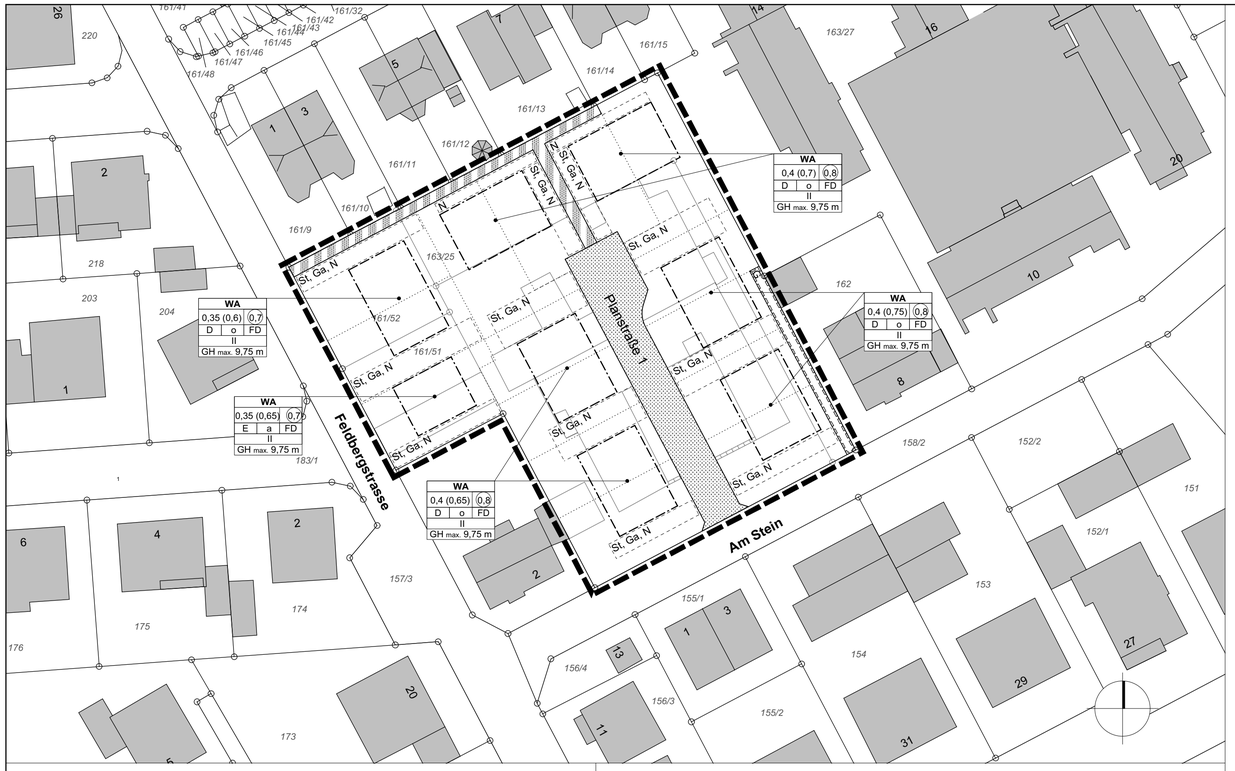

ZEICHENERKLÄRUNG

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

   WA Allgemeines Wohngebiet *(§ 4 BauNVO)*

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

   0,4 (0,6) Zulässige Grundflächenzahl GRZ (zulässige Überschreitung der GRZ) *(§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)*, z. B. 0,4 (0,6)

   0,8 Zulässige Geschossflächezahl GFZ als Höchstmaß *(§ 20 BauNVO)*, z. B. 0,8

   GH max. Zulässige max. Gebäudehöhe, z. B. 9,75 m

   II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3. Bauweise *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)*

   o Offene Bauweise

   a Abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung

   E Nur Einzelhäuser zulässig

   D Nur Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

   Baugrenze

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellpätze und Garagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

   St, Ga, N Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Nebenanlagen (N)

6. Verkehrsfläche *(§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)*

   Private Verkehrsfläche, mit Straßenbegrenzungslinie

   Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, mit Straßenbegrenzungslinie

7. Mit Gehrechte (zu belastende Fläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

   G Gehrechte zugunsten der Anlieger

8. Sonstige Planzeichen

   Geltungsbereich

   FD Flachdach

9. Hinweise

   Nutzungsschablone

Art der Nutzung		
GRZ		GFZ
Hausform	Bauweise	Dachform
Zahl der Vollgeschosse		
max. Gebäudehöhe		

   ..... Vorschlag Parzellierung der Grundstücke nach Vorhabenplan

Grundlage Kataster: Wittig + Kirchner, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Stand 11.11.2016

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457, 495)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 523)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 der Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

3.1.1 Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Grundflächenzahl GRZ. Die Flächen von Terrassen werden der GRZ angerechnet.

3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, jedoch höchstens bis zur einer zulässigen Grundflächenzahl nach Planeintrag.

3.2 Geschossflächenzahl – GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Geschossflächenzahl GFZ.

3.3 Zahl der Vollgeschosse
Es gilt die nach Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.4.1 Höhenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen GH ist die Oberkante der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

3.4.2 Maximale Gebäudehöhe
Als maximale zulässige Gebäudehöhe GH gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).
Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

4. Bauweise
(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise
In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise a ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Baugrenzen
Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um 15 m² überschreiten.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen und bis zu einem maximalen Bruttorauminhalt von je 20 m³ zulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

9. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entsprechend der Planzeichnung wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Behandlung von Niederschlägen (§ 55 Abs. 2 WHG)
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Eine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

10.2 Vermeidungsmaßnahmen
V1: Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen können nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Zu anderen Zeiten ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen und eine ökologische Baubegleitung bzw. eine Umweltbaubegleitung muss die auszuführenden Maßnahmen begleiten, um die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausschließen zu können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
V2: Offen stehende Fenster des Abbruchgebäudes sind mittels Bauschaum oder ähnlich dicht verschließendem Material vor Gebäudeabbruch zu verschließen, um einen Einschlupf von Tieren zu vermeiden.
V3: Im Falle einer Baufeldfreimachung ist es notwendig, die vorhandenen Gartenkleinstrukturen (z.B. Gartenschnitthaufen, Holzhaufen, Laubhaufen etc.) händisch abzuräumen, um eine Tötung besonders geschützter Tierarten (Igel, Gartenschläfer etc. in Winterruhe/Winterschlaf) zu vermeiden. Im Fall eines Fundes ist die UNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

10.3 Kompensationsmaßnahmen
K1: Als Ersatz für den Verlust der Nistmöglichkeiten sind acht neue Nistkästen an den neuen Gebäuden oder an ausreichend hohen Pflanzpfählen von Neupflanzungen oder als direkter Einbau in die Fassade vorzusehen. Nach Abschluss der Maßnahme ist eine kurze fotografische Dokumentation der Durchführung der Maßnahme mit Verortung der Kästen an die UNB zu senden.
K2: Vor der Baumfällung ist die Verlagerung drei vorhandener Nistkästen in verbleibendem Baumbestand im Umfeld oder nach Abschluss der Neubebauung an die neuen Gebäude vorzusehen. Alternativ sind als Ersatz drei neue mardersichere Höhlenbrüterkästen an den neuen Gebäuden aufzuhängen. Nach Abschluss der Maßnahme ist eine kurze fotografische Dokumentation der Durchführung der Maßnahme mit Verortung der Kästen an die UNB zu senden.

11. Gehrechte
(§ 9 Abs. 1 21 BauGB)
Die Belastung der im Plan gekennzeichneten Fläche mit einem Gehrecht erfolgt zugunsten der jeweiligen Eigentümer (Anlieger) der angrenzenden Grundstücke.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Im gesamten Plangebiet sind alle Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5 Grad herzustellen.

1.2. Flachdächer und schwach geneigte Dächer sind extensiv als Gras-Staudendach entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. Bonn zu begrünen.

2. Abfallsammelanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Mülltonnenstandplätze sind im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

3. Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1. Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen
Die privaten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

3.2. Einfriedungen
Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

C HINWEISE

1. Artenschutz
Für die Kompensationsmaßnahme K1 sind folgende Nisthilfen beispielhaft geeignet: 4 x 2HW und 4 x 1N (Fa. Schwegler), 8 x Nr.325 (Fa. Strobel Naturschutzbedarf), 8 x NBH (Fa. Hasselfeldt).
Für die Kompensationsmaßnahme K2 sind folgende Nisthilfen beispielhaft geeignet: 3 x 1B (Fa. Schwegler), 3 x Mardersicherer Höhlenbrüterkasten Flugloch 26cm (Fa. Strobel Naturschutzbedarf) oder Nistkasten mit ovalem Flugloch (Fa. Hasselfeldt).
Grundsätzliche Hinweise zur Anbringung von Nischen- und Höhlenbrüterkästen an Gehölze oder Gebäude:
- Holz-, Faser- oder Porenbetonkästen sind zu bevorzugen
- Ein Anstrich von Nistkästen mit ungiftiger, atmungsaktiver Farbe farblich zur Gebäudefassade ist möglich
- Einflugloch ist nach Süden bis Osten auszurichten
- Freie An- und Abflugmöglichkeiten notwendig
- Wählen der Gebäudeseite, die Grünflächen zugewandt ist

Für die Grünanlagen- und Gartengestaltung wird empfohlen, gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

2. Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG)
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 Abs. 3 HDSchG): Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

3. 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.

4. Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in der Sitzung am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.v.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Weiterstadt, den …….. ……
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Weiterstadt, den …….. ……
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der im Plan enthaltenen Satzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Stadt Weiterstadt bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiterstadt, den …….. ……
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)

Braunshardt
Stadt Weiterstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stein“

ENTWURF

Stand 06.03.2017
Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser:

planquadrat
Elfers Geskes Krämer PartG mbB
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb

Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt