

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

– Wohngebiet „Am Stein“ –

## **Begründung zum Entwurf**

gemäß § 2a BauGB

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Städtebauliche Begründung

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und Planungsziel</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Gegenwärtiges Planungsrecht	5
<b>5.</b>	<b>Fachbeitrag und Gutachten</b>	<b>6</b>
5.1.	Umweltbericht	6
5.2.	Artenschutzgutachten	6
5.3.	Altflächen/Altlasten	6
5.4.	Geo- und Abfalltechnisches Gutachten	7
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
6.1	Lage im Stadtgebiet	7
6.2	Verkehrsanbindung	7
6.3	Gebäudebestand	7
<b>7.</b>	<b>Vorhabenplan</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB</b>	<b>10</b>
8.1.	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	10
8.2.	Art der baulichen Nutzung	10
8.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3.1.	Grundflächenzahl	11
8.3.2.	Geschossflächenzahl	11
8.3.3.	Zahl der Vollgeschosse	11
8.3.4.	Höhe baulicher Anlagen	11
8.4.	Bauweise	12
8.4.1.	Offene Bauweise	12
8.4.2.	Abweichende Bauweise	12
8.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.6.	Nebenanlagen	12
8.7.	Stellplätze und Garagen	13

8.8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
8.9.	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13
8.10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.10.1.	Behandlung von Niederschlägen	13
8.10.2.	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	13
8.11.	Gehrechte	14
<b>9.</b>	<b>Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 HBO</b>	<b>14</b>
9.1.	Dachgestaltung	14
9.2.	Abfallsammelanlagen	14
9.3.	Grundstücksfreiflächen	14
9.3.1.	Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen	14
9.3.2.	Einfriedungen	14
<b>10.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
11.1.	Bestehende Infrastruktur	15
11.2.	Regenwasser	15
<b>12.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
12.1.	Artenschutz	15
12.2.	Bodendenkmäler	16
12.3.	Bodenschutz	16
12.4.	Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)	16
<b>13.</b>	<b>Statistik</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>

## **Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen**

Artenschutzrechtliche Beurteilung, Ausschluss der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG, Braunshardt (Weiterstadt), Abbruchvorhaben & Rodung zur Baufeldfreimachung, Neubauvorhaben, Februar 2017

Wohnbebauung Am Stein 4, 6, Weiterstadt Braunshardt, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung Geo- und Abfalltechnisches Gutachten, *(liegt zur Offenlage zur vollständigen Ansicht vor)*

## Teil A: Städtebauliche Begründung

### 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem zu entwickelnden Plangebiet handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit einer angeschlossenen eingeschossigen Flachdachvilla inmitten eines Wohngebiets im Stadtteil Braunshardt in Weiterstadt. Nach Nutzungsaufgabe des Areals und der Beendigung der Wohnnutzung besteht nun das Ziel, diesen Bereich zügig einer neuen Wohnbebauung zuzuführen und ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan „Am Stein“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet neue Wohnbauflächen zu generieren. Mittels der Planungen sollen dem auch künftig zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main Region begegnet und attraktive Wohnmöglichkeiten vor Ort in Braunshardt geschaffen werden.

### 2. 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)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Stein“ umfasst die Gemarkung Braunshardt, Flur 4 mit den Flurstücknummern 160, 161/51, 161/52 und 163/25. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung an der Straße Im Pettches Garten,
- im Osten durch die Bebauung zwischen den Straßen Im Pettches Garten und Am Stein,
- im Westen durch die Feldbergstraße und
- im Süden durch die Straße Am Stein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.575 m<sup>2</sup>.

### **4. Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Der seit dem 17.10.2011 wirksame Regionalplan Südhessen stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dar. Die geplante Nutzung ist mit dieser Festlegung konform.

#### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit dem 13.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt weist den gesamten Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche im Bestand aus. Die geplante Nutzung ist mit dieser Darstellung konform. Zurzeit findet eine Neuauflistung des Flächennutzungsplans statt. Der gegenwärtige Entwurf des künftigen Flächennutzungsplans der Stadt Weiterstadt sieht für den Vorhabenbereich auch zukünftig eine Wohnbaufläche vor und steht somit auch langfristig weiter in Übereinstimmung mit dem vorgesehenen Vorhaben.

#### **4.3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der derzeit gültige Bebauungsplan „2. Änderung Feldbergstr.-Mainstr.“, rechtsverbindlich seit dem 27.02.1987, setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Insgesamt sind die bisherigen Festsetzungen aber nicht mit dem geplanten Vorhaben vereinbar. Zur Umsetzung der beabsichtigten Planungsziele wird der neue Bebauungsplan „Am Stein“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Abschnitt des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans ein Aufhebungsverfahren angestrebt.

## 5. Fachbeitrag und Gutachten

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Artenschutzes und die Beurteilung des Baugrundes betreffen. Aufgrund der gewählten Verfahrensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Die durch die Gutachten geprüften Umweltauswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 10 dargestellt.

### 5.1. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

### 5.2. Artenschutzgutachten

Es wurde ein Artenschutzgutachten (*Artenschutzrechtliche Beurteilung, Ausschluss der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG, Braunshardt (Weiterstadt), Abbruchvorhaben & Rodung zur Baufeldfreimachung, Neubauvorhaben, Februar 2017*) durch die Beratungsgesellschaft NATUR dbR erstellt.

#### Ergebnis

Im Plangebiet, insbesondere im Gehölz- und Gebäudebestand, wurde kein aktueller Besatz von besonders und/oder streng geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG nachgewiesen.

Die Suche nach potenziell nutzbaren quartierbietenden Strukturen in/an den Gebäuden, wie z.B. Spalt-/Nischenbereiche, sowie in den Gehölzen, wie z.B. Baumhöhlen, blieb erfolglos. Im Keller wurde Marderkot nachgewiesen. Ein aktueller Marderbesatz konnte ausgeschlossen werden. Im Gartenschuppen wurde Mäuse- und Schläferkot nachgewiesen. Ein aktueller Tierbesatz konnte ausgeschlossen werden.

Vereinzelt vorhandene Gartenkleinstrukturen, wie Gartenschnitthaufen, haben Potenzial Tieren, wie z.B. Igel oder Gartenschläfer, im Winter Unterschlupf zu bieten. Einschluflmöglichkeiten in das Gebäude sind vereinzelt vorhanden. Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten wurden nicht gefunden. Aus Sicht des Artenschutzes sind projektbezogene Maßnahmen (Vermeidung, Minderung, Ersatz) notwendig. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG wurden als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden bei Durchführung dieser projektbezogenen Maßnahmen voraussichtlich nicht einschlägig. Es wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

### 5.3. Altflächen/Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen. Laut Auskunft der Altflächendatei des *Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS)* ist der Standort zeitweise als Anlage zur Herstellung von Grünanlagen genutzt worden, was der Branche Gärtnerei/Gartenbau/Gemüsebau zuzuordnen ist. Die Branche fällt laut *Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 – Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)* unter die Branchenklasse 3. Die Branchenklassen spiegeln die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb

der jeweiligen Branche ausgehen kann. Die Branchenklasse 3 bezeichnet ein mäßiges Gefährdungspotenzial, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Standort keine schädlichen Belastungen aufweist. Die Auskunft aus der Altflächendatei ALTIS ist nicht rechtsverbindlich.

Mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet werden auch mittels Bodenuntersuchungen gutachterlich abgeprüft (siehe Geo- und Abfalltechnisches Gutachten, Kapitel 5.4).

#### 5.4. Geo- und Abfalltechnisches Gutachten

Es wird ein Gutachten (*Wohnbebauung Am Stein 4, 6, Weiterstadt Braunshardt, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung Geo- und Abfalltechnisches Gutachten*) durch Dr. Hug Geoconsult GmbH erstellt, welches Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit der Böden sowie zu möglichen Bodenbelastungen enthält.

## 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 6.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Weiterstädter Stadtteil Braunshardt in nordwestlicher Richtung nahe des Ortsrandes. Es wird nördlich von der Bebauung an der Straße Im Pettches Garten, westlich von der Feldbergstraße und südlich von der Straße Am Stein begrenzt. Das umgebende Quartier ist maßgeblich ein Wohnstandort ohne prägnante Gewerbenutzung und vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt.

### 6.2 Verkehrsanbindung

Erschlossen wird der Standort hauptsächlich über die Feldbergstraße und die Straße Am Stein. Eine Anbindung an den ÖPNV ist an den Bushaltestellen „Weiterstadt-Braunshardt Sportplatz“ in ca. 350 m und „Weiterstadt-Braunshardt Schloß“ in 450 m fußläufiger Entfernung gegeben, von wo Verbindungen nach Darmstadt und zum Bahnhof Weiterstadt bestehen. Der Bahnhof Weiterstadt befindet sich ca. 1,3 km vom Plangebiet entfernt.

### 6.3 Gebäudebestand

#### Bebauungstypologie Umgebung

Die am Plangebiet dominierende Wohnnutzung bewirkt eine Umgebungsbebauung unterschiedlicher Gebäudetypologien. So finden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen, Reihen- und Kettenhäuser sowie Geschosswohnungsbau in räumlicher Nähe. Unmittelbar direkt an den Vorhabenbereich grenzen in nördlicher Richtung freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sowie in östlicher Richtung Gebäuderiegel mit zweigeschossiger Bebauung. Im Südwesten des Planbereichs befindet sich zudem ein freistehendes Mehrfamilienhaus.

Insgesamt finden sich keine prägenden Gestaltungsprinzipien im Umfeld des Plangebiets. Durch verschiedene Errichtungs- und Entwicklungszeiträume treten die vorherrschenden Gebäudetypologien und deren Anordnung unregelmäßig auf. Dabei ist die Bebauung überwiegend straßenbegleitend giebelständig oder traufständig.

## 7. Vorhabenplan

Inmitten eines Wohngebiets befindet sich ein aufgegebenes Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit einem großen leerstehenden eingeschossigen Gebäude, Parkplatzflächen sowie Frei- und Grünflächen mit umfangreichem Baumbestand. Durch die Nutzungsaufgabe kann das Areal einer neuen Verwendung zugeführt werden. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Umgebungsnutzung bietet sich auch zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage in der Rhein-Main Region und in Weiterstadt die Entwicklung des Areals zugunsten neuer Wohnangebote an. Geplant sind 15 Wohneinheiten (WE), wovon 14 WE als Doppelhäuser und 1 WE als Einzelhaus errichtet werden. Jeder Wohneinheit sind zwei private Stellplätze (Stellplatzfläche und Garage) auf den Grundstücken zugeordnet. Die Erschließung erfolgt maßgeblich über eine Privatstraße und private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg. Zudem sind einige WE über die örtlichen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Zudem sind einige WE über die

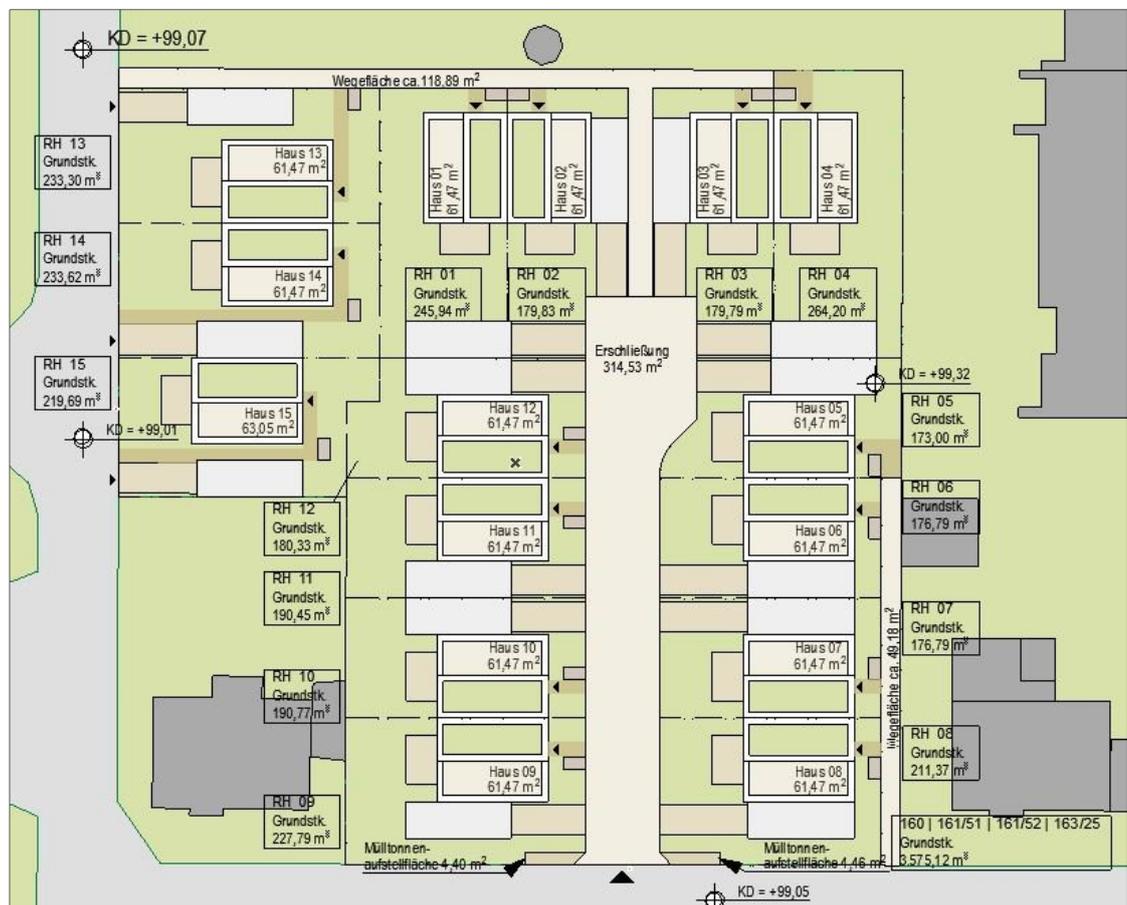


Abbildung 1: Ausschnitt Vorhabenplan

Der abgebildete Schwarzplan verdeutlicht, wie sich das geplante Vorhaben räumlich in die Umgebung einbindet. Anhand der festgelegten Grundtypologie fügt sich die Bebauung homogen in den örtlichen Bestand ein. Die vorgesehenen Doppelhäuser sowie das Einfamilienhaus schließen die Lücke der Bebauungsstruktur, welche durch die vormalige Nutzung des Areals als Gartenbaubetrieb mit großzügigen Freiflächen hervorgerufen wurde. Der Vorhaben stellt insgesamt eine Aufwertung der Mikrolage im Stadtteil dar.



*Abbildung 2: Schwarzplan mit Gebäudebestand und geplanter Bebauung*

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

### 8.1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gegenüber dem Entwurfs- und Nutzungskonzept eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können.

### 8.2. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

#### Nicht zulässige Nutzung

Generell ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um der beabsichtigten Wohnnutzung großes Gewicht zu verleihen und ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbelastigungen zu vermeiden.

### 8.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufeld) eine der städtebaulichen Konzeption angepasste GRZ und GFZ festgesetzt. Die GRZ beträgt dabei je nach Planeintrag eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4, die GFZ 0,7 bzw. 0,8. Die Flächen von Terrassen werden der GRZ zugeschlagen.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur zu steuern. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der Nachbarschaft mit seiner gegenwärtigen Bebauungsdichte angemessen Rechnung trägt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 werden eingehalten.

Bei Grundlage des Entwurfs nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich insgesamt folgende Kennwerte:

Gesamtgrundstück	3.575 m <sup>2</sup>	entspricht 100 %
Zulässige Grundfläche nach Vorhabenplan	1.074 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ von 0,30
Zulässige Geschossfläche nach Vorhabenplan	1.847 m <sup>2</sup>	entspricht GFZ von 0,52

#### 8.3.1. Grundflächenzahl

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 % des zulässigen Wertes (Grundfläche pro überbaubarer Grundstücksfläche) überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauGB können im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen werden.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der stadträumlichen Gegebenheiten sind zur Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die von den Vorgaben des BauGB zur Überschreitung der GRZ abweichen. So gilt die nach Planeintrag zulässige Überschreitung der GRZ je Baufeld.

Mittels der Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeiten je Baufeld ist ein dem Standort angepasstes städtebauliches Konzept umsetzbar, was attraktive Grundstücks- und Gebäudegrößen samt Nebenanlagen ermöglicht. Durch die Vermeidung einer allgemeingültigen GRZ Überschreitung für das gesamte Plangebiet zugunsten einer Überschreitung je Baufeld kann der Versiegelungsgrad geringer gehalten werden.

Insgesamt ist ein großer Anteil versiegelter Flächen zu erwarten, der über das vorgesehene Maß nach BauNVO hinausgeht (GRZ des Vorhabenplans inklusive Überschreitung: 0,65). Jedoch erfolgt eine sinnvolle Nachdichtung auf dem Areal einer aufgegebenen Gewerbenutzung inmitten eines Wohngebiets. Der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region, insbesondere nach Wohnmöglichkeiten mit angeschlossenem Gartenbereich, kann durch das geplante Vorhaben begegnet werden. Mittels der Festsetzungen ist eine sinnvolle Ausnutzung der Freiflächen zugunsten attraktiver Wohnangebote unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen möglich.

#### 8.3.2. Geschossflächenzahl

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 bzw. 0,8 je nach Planeintrag und Baufeld festgesetzt.

#### 8.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches Bezug auf die bebaute Umgebung nimmt, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Plangebiet sind flächendeckend zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Geschossigkeit passt sich den Gebäudehöhen der Umgebungsgebäude an und reagiert so im Sinne eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders und eines harmonischen Ortsbildes. Staffelgeschosse sind nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) und unter Wahrung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe zulässig.

#### 8.3.4. Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bei den Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika). Mittels der Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein

regelmäßiges Höhenmaß beschränkt, das sich in die Siedlungsstruktur der Nachbargebiete einfügt.

Als Höhenbezugspunkt zur Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen und als Geländeoberfläche gem. HBO wird jeweils die Oberkante der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt wird über die Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte, ermittelt.

Die Höhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird begrenzt, damit das städtebauliche Bild nicht von Nebenanlagen dominiert wird.

#### 8.4. Bauweise

##### 8.4.1. Offene Bauweise

Die nach Planeintrag festgesetzte offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine lockere Bebauung mit der Errichtung freistehender Gebäudeeinheiten im Sinne des Plankonzepts. Hierbei sind insbesondere Doppelhäuser vorgesehen, die sich vielfach auch in der unmittelbaren städtebaulichen Umgebung des Plangebiets wiederfinden. Somit sind nach Planeintrag ausschließlich Doppelhäuser zulässig und Gebäudetypologien wie Einzel- oder Reihenhäuser im Rahmen der offenen Bauweise ausgeschlossen.

##### 8.4.2. Abweichende Bauweise

Die nach Planeintrag festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine einseitige Grenzbebauung. Die Festsetzung gewährleistet die Umsetzung des Plankonzepts, welches an dieser Stelle ein Einfamilienhaus vorsieht, sowie die Einhaltung der Abstandsflächenvorgaben nach Landesrecht.

#### 8.5. Überbaubare Grundstücksfläche

##### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, die Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und berücksichtigen einen angemessenen Abstand zwischen den geplanten baulichen Anlagen und seinen Nachbargrundstücken.

Die Baugrenzen dürfen von den Flächen für Terrassen und Balkone bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> überschritten werden. Den Bauteilen soll ein größerer Freiraum als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden.

#### 8.6. Nebenanlagen

Um die Vorgartenbereiche, Grün- und Freiflächen aus städtebaulichen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenstandplätzen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zudem dürfen Nebenanlagen einen Bruttorauminhalt von je max. 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die Größe gewährleistet, dass Nebenanlagen weiter die ihnen

unterordnende Funktion wahrnehmen und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

#### 8.7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ziel ist es, die begrünter Flächen und Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend zu erhalten. Hierdurch wird einerseits Bezug auf die ehemalige Standortnutzung als Gartenbaubetrieb genommen und gleichzeitig bleibt im Rahmen der Nachverdichtung ein möglichst großer Grün- und Freiflächenanteil bestehen.

#### 8.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird den geplanten Wohnformen und Wohnungsangeboten nach Vorhabenplan Rechnung getragen.

#### 8.9. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im nördlichen Plangebiet ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, um die wegemäßige Erschließung der Grundstücke von Westen und Süden zu sichern. Ebenso wird mittels dieser Festsetzung die Erreichbarkeit der den Grundstücken zugeordneten Garagen- und Stellplätze ermöglicht. Des Weiteren erlaubt die private Verkehrsfläche eine fußläufige Durchquerung des Plangebiets.

#### 8.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 8.10.1. Behandlung von Niederschlägen

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Fläche und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, ist die Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen vorgesehen. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt hier Anforderungen an die Bauleitplanung. Durch die Festsetzung zur Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vollständig vermieden werden.

Dies betrifft nicht nur die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich, sondern im besonderen Maße auch die Reduktion des Oberflächenabflusses und damit die Belastung der Vorfluter (Reduktion von Anzahl und Ausmaß von Hochwasserereignissen).

##### 8.10.2. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Begehung wurden Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange benannt, wozu insbesondere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gehören. Dazu zählt u.a. die Bereitstellung von Nisthilfen und Nistmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter. So ist die Anbringung von Nisthilfen zur Kompensation der Lebensraumverluste für Nischen- und Halbhöhlenbrüter erforderlich.

### 8.11. Gehrechte

Um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird für die gekennzeichnete Fläche ein Gehrecht für die jeweiligen Eigentümer festgesetzt. Das Gehrecht nur für die Anlieger soll zudem die Privatsphäre der Anwohner schützen.

## 9. **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 HBO**

### 9.1. Dachgestaltung

Aufgrund einer fehlenden ortstypischen Dachlandschaft werden zugunsten einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrades im Plangebiet einheitlich Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Dachbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Stadtklima (Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung durch geringe Strahlungsreflexion, Luftreinigung), die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt.

### 9.2. Abfallsammelanlagen

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

### 9.3. Grundstücksfreiflächen

#### 9.3.1. Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu begrünen. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzung dient der Versickerung des Niederschlagswassers und Minimierung der Versiegelung und reduziert die negativen Auswirkungen auf den Boden, das örtliche Klima und den Wasserhaushalt.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

#### 9.3.2. Einfriedungen

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

## **10. Umweltauswirkungen**

Das vorgesehene städtebauliche Konzept fügt sich nach Art und Maß in die unmittelbare Umgebung ein und löst keine negativen Umweltauswirkungen aus. Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung abgeprüft (siehe Kapitel 5.2). Als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB sind für das Vorhaben weder Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen noch ein Umweltbericht anzufertigen.

Eine belastende Verkehrszunahme im Umfeld des Plangebiets ist bei der Errichtung von lediglich 15 Wohneinheiten nicht zu erwarten.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1. Bestehende Infrastruktur**

Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation) über die bestehenden Systeme erfolgen kann, da sich das Plangebiet bereits voll erschlossen innerhalb des Stadtteils Braunshardt befindet. Durch die vorgesehene Nutzung ist keine wesentliche Mehrbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme zu erwarten. Es bestehen Forderungen von der Gemeinde zum Umgang mit Niederschlagswasser.

### **11.2. Regenwasser**

Für das Planvorhaben wird ein Bodengrundgutachten erstellt (*Wohnbebauung Am Stein 4, 6, Weiterstadt Braunshardt, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung Geo- und Abfalltechnisches Gutachten*) welches Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Baugebiet beinhaltet.

Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet im Bereich der Wohngrundstücke sowie der Erschließungsflächen ist nach derzeitiger Einschätzung grundsätzlich möglich. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage gutachterlicher Annahmen zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Das abschließende Gutachten liegt zur Offenlage des Bebauungsplans vor.

## **12. Hinweise**

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind folgende Hinweise im Bebauungsplan zu beachten:

### **12.1. Artenschutz**

Für die Kompensationsmaßnahme K1 sind folgende Nisthilfen beispielhaft geeignet: 4x 2HW und 4x 1N (Fa. Schwegler), 8x Nr.325 (Fa. Strobel Naturschutzbedarf), 8x NBH (Fa. Hasselfeldt).

Für die Kompensationsmaßnahme K2 sind folgende Nisthilfen beispielhaft geeignet: 3x 1B (Fa. Schwegler), 3x 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.

#### 12.2. 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 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.

#### 12.3. 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.

#### 12.4. Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung des Plans 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.

### 13. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca.	3.575 m <sup>2</sup> .....	100 %
Nettobauland	ca.	3.141, 5 m <sup>2</sup> .....	87,9 %
Verkehrsflächen	ca.	433, 5 m <sup>2</sup> .....	12,1 %

Anzahl Wohneinheiten 15 WE

Anzahl Einwohner (2,3 Personen pro WE) 35 EW

*Angaben ohne Gewähr*

### 14. Verfahren

Um Planungsrecht für die gewünschte städtebauliche Neukonzeption des Plangebiets zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans - 2. Änderung Feldbergstr.-Mainstr. - für den Teilbereich des Plangebiets erforderlich. Die Notwendigkeit zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans besteht nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ist dieses Verfahren unter bestimmten Rahmenbedingungen anwendbar. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind im vorliegenden Fall gegeben und entsprechen des Weiteren den städtebaulichen Zielen des Vorhabens.