

Stadt Weiterstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

– Wohngebiet „Am Stein“ –

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligte Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr. 1 Hessische Flugplatz GmbH

Nr. 2 i-21 / Interroute Germany GmbH

Nr. 3 Hessen Mobil Darmstadt

Nr. 4 Fraport AG, Frankfurt Airport

Nr. 5 Unitymedia GmbH & Co. KG

Nr. 6 e-netz Südhessen GmbH & Co.KG

Nr. 7. Regierungspräsidium Darmstadt

Nr. 8. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

2

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Keine Stellungnahmen eingegangen

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

1. Hessische Flugplatz GmbH – Seite 1/1

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="488 288 705 422"></p> <p data-bbox="712 288 929 406"></p> <p data-bbox="235 416 548 432"><small>Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach · Flugplatz · 63329 Egelsbach</small></p> <p data-bbox="253 438 533 496">planquadrat Architekten und Stadtplaner Platz der Deutschen Einheit 21 64293 Darmstadt</p> <p data-bbox="719 432 913 518">Fon: +49 (0) 61 03/94 18-0 Fax: +49 (0) 61 03/94 18-18 fly@egelsbach-airport.com www.egelsbach-airport.com</p> <p data-bbox="786 549 869 587">04.07.2017 B1707-01</p> <p data-bbox="253 660 869 735">Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt; Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Wohngebiet „Am Stein“ – mit Begründung; Ihr Schreiben vom 03.07.2017</p> <p data-bbox="253 810 481 831">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="253 866 622 887">für die Übersendung des Planwerks bedanken wir uns.</p> <p data-bbox="253 903 884 941">Die uns überlassenen Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass aus rein flugbetrieblicher Sicht keine Einwände bestehen.</p> <p data-bbox="253 978 421 999">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="253 1015 510 1035">Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach</p> <p data-bbox="253 1054 436 1129"> ppa. Simon Böck-Janning Technischer Leiter</p> <p data-bbox="235 1326 347 1380"><small>Sitz der Gesellschaft: Egelsbach Amtsgericht Offenbach HRB 30186</small></p> <p data-bbox="421 1326 510 1380"><small>Geschäftsführer: Joachim Bauer Larisa Saleniece Mark Wilson</small></p> <p data-bbox="577 1326 750 1380"><small>Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt DE 03 5005 2104 0000 0000 50 SWIFT-BIC: HELADEF13LS</small></p> <p data-bbox="817 1326 907 1380"><small>Ust-MNr: DE 1135 568 06 Steuernr.: 035 235 60063</small></p>	<p data-bbox="1182 842 1691 959">Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken und Anregungen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

2. i-21 / Interroute Gemany GmbH – Seite 1/1

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Interoute Germany GmbH Auskunft bei nicht betroffenen (negativen) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen. Ihre Anfrage vom: 04/07/2017 Lage der Baustelle: Feldbergstrasse/Am Stein, Weiterstadt Ihre Bearbeitungsnummer: Wohngebiet „Am Stein“ - Weiterstadt Unsere Bearbeitungsnummer: 94278</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interroute Germany GmbH betroffen.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interroute Germany GmbH nur noch an oben genannte Adresse zu richten. Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Andreas Lehmann Engineer Plant Inquiries Interoute Germany GmbH Albert-Einstein-Ring 5 D-14532 Kleinmachnow</p> <hr/> <p>T: +49-30-25431-0 F: +49-30-25431-1729 E: leitungsauskunft@interoute.com W: www.interoute.de</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

3. Hessen Mobil Darmstadt – Seite 1/1

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement</p> <p>Darmstadt</p>   <p>Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 190763, 64207 Darmstadt</p> <p>Planquadrat Architekten und Stadtplaner z.H. M.Sc. M. Oetzmann Platz der Deutschen Einheit 21 D-64293 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen 34-c-2_BE-15.01.2_17-1441 Bearbeiter/in Gregor Scheurich Telefon 06151/3306-3404 Fax 06151/3306-3450 E-Mail Gregor.Scheurich@mobil.hessen.de Datum 10. Juli 2017</p> <p>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Wohngebiet „Am Stein“ hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 03. Juli 2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Gregor Scheurich</p>  <p>Hessen Mobil Telefon: 06151/3306-0 Landesbank Hessen-Thüringen Kto. Nr.: 1000 512 Groß-Gerauer Weg 4 Fax: 06151/33063150 Zahlungen: HCC-Hessen Mobil BLZ: 500 500 00 64295 Darmstadt US4Nr.: DE811700237 SI-Nr.: 043/228/03501 www.mobil.hessen.de BIC: HELADEFXXX IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512 EORI-Nr.: DE1653547</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken und Anregungen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

4. Fraport AG, Frankfurt Airport – Seite 1/2

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag											
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">  </div> <p><i>Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)</i></p> <p>Rechtsangelegenheiten und Verträge</p> <p>Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB Postfach 10 11 30 64211 Darmstadt</p> <p>Telefax: -49560177 E-Mail: t.vitzthum@fraport.de</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihr Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Telefon</td> <td style="width: 25%;">Datum</td> </tr> <tr> <td>03.07.2017</td> <td>RAC-AP vi-wi</td> <td>+49 69 690-6 01 77</td> <td>10.07.2017</td> </tr> </table> <p>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohngebiet „Am Stein“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt mit seinem westlichen Teil innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb des Anflugsektors der Startbahn 18 im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe beträgt 100 m (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der Start- und Landeflächen der Startbahn 18 von 92 müNN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG).</p> <p>Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde.</p> <div style="font-size: small; margin-top: 20px;"> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Commerzbank AG: S.W.I.F.T/BIC DRESDEFF BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR IBAN DE 34 5008 0000 0130 0006 00 BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD IBAN DE 77 5008 0000 0130 0006 02 </td> <td style="width: 33%;"> Deutsche Bank AG: S.W.I.F.T/BIC DEUTDEFF BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD IBAN DE 44 5007 0010 0200 8407 00 </td> <td style="width: 33%;"> Landesbank Hessen-Thüringen: S.W.I.F.T/BIC HELADEF3 BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR IBAN DE 09 5005 0000 0014 6900 02 BLZ 500 500 00, Kto. 96433603 USD IBAN DE 24 5005 0000 0964 3360 03 </td> </tr> </table> </div> <div style="font-size: x-small; margin-top: 10px;"> <p>Fraport AG: Frankfurt Airport Services Worldwide 60547 Frankfurt/Main Telefon: +49 69 690-0 Telefax: +49 69 690-72081 info@fraport.de www.fraport.de</p> <p>Sitz der Gesellschaft: Frankfurt/Main Amtsgericht Frankfurt/Main HRB 7042</p> <p>USt-IdNr.: DE 114150623</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hess. Minister der Finanzen a.D. Karlheinz Weisner</p> <p>Vorstand: Dr. Stefan Schulte (Vorsitzender) Anke Giesen Michael Müller Dr. Matthias Zieschang</p> </div>	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon	Datum	03.07.2017	RAC-AP vi-wi	+49 69 690-6 01 77	10.07.2017	Commerzbank AG: S.W.I.F.T/BIC DRESDEFF BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR IBAN DE 34 5008 0000 0130 0006 00 BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD IBAN DE 77 5008 0000 0130 0006 02	Deutsche Bank AG: S.W.I.F.T/BIC DEUTDEFF BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD IBAN DE 44 5007 0010 0200 8407 00	Landesbank Hessen-Thüringen: S.W.I.F.T/BIC HELADEF3 BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR IBAN DE 09 5005 0000 0014 6900 02 BLZ 500 500 00, Kto. 96433603 USD IBAN DE 24 5005 0000 0964 3360 03	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen keine Betroffenheiten bezüglich der Bauhöhenbeschränkung und des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vor.</p> <p>Die Regelungen zum Ausweisungsverbot neuer Bauflächen im Siedlungsbeschränkungsbereich (Ziel 3.4.4-1) gelten nicht für das Plangebiet. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 benennt Ausnahmen für diese Vorgabe. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung gilt dort, wo im Siedlungsbestand Wohnbauflächen durch städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen verwirklicht werden, das Ziel 3.4.4-1 nicht (siehe Seite 81, Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010).</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, der auf die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Brachfläche im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung abzielt. Der Ausnahmetatbestand vom Verbot der Neuplanung im Siedlungsbeschränkungsbereich ist im vorliegenden Fall gegeben.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon	Datum									
03.07.2017	RAC-AP vi-wi	+49 69 690-6 01 77	10.07.2017									
Commerzbank AG: S.W.I.F.T/BIC DRESDEFF BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR IBAN DE 34 5008 0000 0130 0006 00 BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD IBAN DE 77 5008 0000 0130 0006 02	Deutsche Bank AG: S.W.I.F.T/BIC DEUTDEFF BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD IBAN DE 44 5007 0010 0200 8407 00	Landesbank Hessen-Thüringen: S.W.I.F.T/BIC HELADEF3 BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR IBAN DE 09 5005 0000 0014 6900 02 BLZ 500 500 00, Kto. 96433603 USD IBAN DE 24 5005 0000 0964 3360 03										



Datum
10.07.2017

Seite
2

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.

J. Klein

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

5. Unitymedia GmbH & Co. KG – Seite 1/1

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<div data-bbox="533 288 631 375" style="text-align: center;"> unitymedia</div> <p data-bbox="235 406 515 422"><small>Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel</small></p> <p data-bbox="235 438 481 518">planquadrat Eifers – Geskes – Krämer PartG mbB Herr Matties Oetzmann Platz der Deutschen Einheit 21 64239 Darmstadt</p> <p data-bbox="645 406 840 486"><small>Bearbeiter(in): Frau Weise Abteilung: Zentrale Planung Direktwahl: +49 561 7818-180 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: 269527</small></p> <p data-bbox="235 598 313 630">Datum 13.07.2017</p> <p data-bbox="645 598 705 614" style="text-align: right;">Seite 1/1</p> <p data-bbox="235 662 896 678">Bauleitplanverfahrens der Stadt Weiterstadt, Wohngebiet „Am Stein“ - Weiterstadt - Beteiligung</p> <p data-bbox="235 734 436 750">Sehr geehrter Herr Oetzmann,</p> <p data-bbox="235 774 952 821">vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p data-bbox="235 837 884 901">Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> <p data-bbox="235 941 358 957">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="235 997 425 1013">Zentrale Planung Unitymedia</p> <p data-bbox="235 1316 694 1396"><small>Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel Handelsregister: Amtsgericht Köln HRB 55984 Sitz der Gesellschaft: Köln USt-ID DE 813 243 353 Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) Dr. Herbert Leifker Frank Meywerk Winfried Rapp www.unitymedia.de</small></p>	<p data-bbox="1176 726 1680 845">Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken und Anregungen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

6. e-netz Südhessen GmbH & Co. KG – Seite 1/2

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p> </p> <p>e-netz Südhessen GmbH & Co. KG - Postfach 10 11 42 - 64211 Darmstadt</p> <p>planquadrat Eifers, Geskes, Krämer PartG Postfach 101130 64211 Darmstadt</p> <p>e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Oliver Frank Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt Telefon: (06151) 701-8310 E-Mail: oliver.frank@e-netz-suedhessen.de Ihr Zeichen: M. Oetzmann Ihre Nachricht vom: 03.07.2017 Unser Zeichen: G132/Ch Datum: 18.07.2017</p> <p>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Vorhabenbezogener Bplan "Am Stein" Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Braunshardt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik, Gas und Wasser.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.</p> <p>Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu</p> <p>e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt www.e-netz-suedhessen.de Sitz der Gesellschaft: Darmstadt Reg.-Gericht Darmstadt HRA 6401</p> <p>Komplementärin: e-netz Südhessen Verwaltungs-GmbH Sitz der Gesellschaft: Darmstadt Reg.-Gericht Darmstadt HRB 6612 Geschäftsführer: Dipl.-Volksw. Reinhard Kallsch Dipl.-Ing. Holger Klein Verwaltungsrat: Andreas Niedermaler (Vorsitzender)</p> <p>St.-Nr. 007 314 00770 Bankverbindung: Commerzbank AG Darmstadt IBAN: DE15 6084 0005 0133 0307 00 BIC: COBADEFF508</p> <p></p> <p><small>Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt.</small></p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken und Anregungen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>



sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße


ppa Klaus Andres
Bereichsleiter Netzbetrieb


i. A. Ralf Christof
Netzbetrieb

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

7. Regierungspräsidium Darmstadt – Seite 1/4

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p>  <p>Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt</p> <p>Magistrat der Stadt Weiterstadt Postfach 1155 64320 Weiterstadt</p> <p>Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01- 126-</p> <p>Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf Zimmernummer: 3.11 Telefon/ Fax: 06151 12 6328/12 8914 E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de Datum: 2. August 2017</p> <p>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Braunshardt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Stein“ Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung „Am Stein“, mit der die Umstrukturierung einer bereits für Wohnbauzwecke konzipierten Fläche innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“ vorgesehen ist.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus 64283 Darmstadt</p> <p>Servicezeiten: Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr</p> <p>Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de</p> <p>Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz</p> <p>- 2 -</p>	<p>1) Regionalplanung</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken bezüglich der Umstrukturierung einer bereits für Wohnzwecke konzipierten Fläche innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>2) Naturschutz</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>3) Arbeitsschutz und Umwelt</p> <p><u>3.1. Grundwasser</u></p> <p>a) Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p>

gen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Außerdem bitte ich Sie den Hinweis C 4 bezüglich der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen zu ergänzen.

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gemäß der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Eine Baugrunduntersuchung ist beigelegt.

Eine eventuelle Versickerung ist erlaubnispflichtig.

Die Verwaltungsvorschrift zur Durchführung von wasserrechtlichen Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen und -einleitungen sowie das Merkblatt für wasserrechtliche Zulassungsverfahren in Hessen sind zu beachten.

Ich verweise im Hinblick auf die geplante Versickerung außerdem auf die Ausführungen des Dezernates Grundwasser.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich auf dem Flurstück 160 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um eine Gärtnerei. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die

Im Plangebiet ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Maßnahmen zu baulichen Vorkehrungen werden nicht festgesetzt, da weiterführende Maßnahmen zum Umgang mit den hohen Grundwasserständen in der Ausführungsplanung berücksichtigt und getroffen werden müssen. Hierbei sind insbesondere der Vorhabenträger bzw. dessen Architekten gefragt, die im Rahmen der Objektplanung ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen haben, was nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist.

Beschlussvorschlag

Die Kennzeichnung des Geltungsbereichs als vernässungsgefährdeter Bereich wurde als redaktioneller Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Der bestehende Hinweis zu den Grundwasserständen im Plangebiet (D 4) wurde nach Abstimmung noch weiter präzisiert.

Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans

b)

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß verschiedener Arbeits- und Merkblätter unter Einhaltung bestimmter Vorgaben versickert werden.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

3.2. Abwasser

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind eine Erlaubnis einzuholen sowie weitere Vorschriften zu beachten.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

3.3. Bodenschutz

3.3.1. Nachsorgender Bodenschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

- Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Vorsorgender Bodenschutz:

Nachverdichtung im Innenbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ und „Immissionsschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Von der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Der RPS/RegFNP 2010 verzeichnet ca. 250 m nördlich des Plangebiets ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch trotz der dazwischen liegenden Bebauung entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Im Plangebiet ist eine Altfläche mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vor. Es ist bereits im Vorentwurf ein Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz (D 3) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

3.3.2. Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4) Oberflächengewässer

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

5) Immissionsschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

6) Bergaufsicht

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf

7) Kampfmittelräumdienst

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

8. Kreisausschuss des Landkreises DA-DI- Seite 1/4

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt</p> <p>Magistrat der Stadt Weiterstadt Riedbahnstraße 6 64331 Weiterstadt</p> <p>Region der Zukunft Landkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Natur-, Gewässer- und Boden- schutz, Landschaftspflege -Untere Naturschutzbehörde-</p> <p>Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 Raum 15 02</p> <p>Telefon (Durchwahl): (06151) 881-22 09 Telefax: (06151) 881-22 29 E-Mail: naturschutz@ladadi.de</p> <p>Telefonzentrale: (06151) 881-0 Telefax, zentral: (06151) 881-10 95 Internet: http://www.ladadi.de/</p> <p>Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen Sachbearbeiter/-in Datum 411-TÖB-58/9 Frau Kreher 7. August 2017 Bei Schriftverkehr bitte angeben!</p> <p>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stein“ mit Begründung, STT Braunshardt</p> <p><u>hier:</u> Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p><u>Bezug:</u> Schreiben des Planungsbüros Planquadrat vom 03. Juli 2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwanken- den Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Ge- bäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefah-</p> <p>Postanschrift: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt Dienstgebäude/Hausadresse: Jägertorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Stadt- u. Kreisparkkasse Darmstadt (BLZ 508 501 50) 549 096 BIC HELADEF1DAS IBAN DE47 50850150 0000549096 Sparkasse Dieburg (BLZ 508 526 51) 33 200 114 BIC HELADEF1DIE IBAN DE21 50852651 0033200114 Fristenbriefkasten: Jägertorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Sprechzeiten: Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:00 Uhr Ust-IdNr.: DE 111 608 693 Postbank Frankfurt/Main (BLZ 500 100 60) 315 44-609 BIC FBANK333 IBAN DE50 50010060 0011544609</p>	<p>1) Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Der Hinweis zu den stark schwankenden Grundwasserständen wurde zur Kenntnis genommen und der bestehende Hinweis des Bebauungsplanentwurfs zum Grundwasser ergänzt und angepasst (siehe auch Stellungnahme Nr. 7). Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen und durch das Bodengrundgutachten bestätigt. Es können keine Altlasten auf dem Grundstück nachgewiesen werden.</p> <p>Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans</p>

ren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten.

Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass%20mit%20Arbeitshilfe%20zur%20Ber%C3%BCcksichtigung%20von%20wasserwirtschaftlichen%20Belangen%20in%20der%20Bauleitplanung.pdf> unter Umwelt → Gewässer- und Bodenschutz → Vorschriften & Merkblätter → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

Laut Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Eine Versickerung mittels Versickerungsanlagen ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (K_f) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Versickerung muss grundsätzlich schadlos erfolgen. Dies gilt auch gegenüber Dritten. Sofern diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, ist ein Anschluss an den Kanal zu ermöglichen.

Wenn die o.g. Bedingungen eingehalten sind, kann die Verwertung von Niederschlagswasser durch geeignete Versickerungsanlagen in Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Gegebenenfalls erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs., 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen. Für das

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

Brand- und Katastrophenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von 2 Bar erforderlich.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassarentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Altlasten

Laut KGIS liegen Altlasteneinträge auf dem Grundstück Braunshardt, Flur 4, Nr. 160/0 vor. Bezüglich weitergehenden Informationen verweisen wir hiermit auf das Regierungspräsidium Darmstadt.

2) Brand- und Katastrophenschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegte Löschwassermenge von 96 m³/h für den allgemeinen Brandschutz steht bei einem Mindest-Fließdruck von 2 bar für mindestens 2 Stunden bei Entnahme aus Unterflurhydranten vor Ort zur Verfügung.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

3) Altlasten

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis zu Altlasteneinträgen war jedoch bereits auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Ländlicher Raum

Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.

Sollte sich die Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen ergeben, bitten wir zu gewährleisten, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche gemäß § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) abgestimmt werden und dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) entwickelt und umgesetzt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung abgehandelt. Als Ergebnis wird festgehalten, dass bei Umsetzung der dort beschriebenen projektbezogenen Maßnahmen (Vermeidung, Minderung und Ersatz) die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht eintreten.

Im Bebauungsplan-Entwurf sind diese jedoch nicht ausreichend konkret festgesetzt. Es genügt hier nicht unter dem Punkt „Hinweise“ beispielhaft geeignete Nisthilfen aufzulisten. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen fehlen hier völlig.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten zur Vermeidung des Eintretens der v. g. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände folgende Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung verbindlich textlich festgesetzt werden:

- Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E1 und E2 wie in der artenschutzrechtlichen Beurteilung beschrieben
- Bei den ausführenden Maßnahmen (Abrissarbeiten, Baufeldfreimachung, Rodungen, falls unumgänglich) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bis Umsetzung der Planung, die vorhandenen Gebäude, Gehölze und Gartenkleinstrukturen inzwischen wieder von Tieren besiedelt werden.

**Wirtschaft, Standortentwicklung
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Sportkreis Darmstadt-Dieburg**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Dr. Fischbach

4) Ländlicher Raum

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

5) Untere Naturschutzbehörde

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung abgehandelt. Bei Umsetzung der dort beschriebenen projektbezogenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht auf.

Unter Ziff. 8.2 sind die Vermeidungsmaßnahmen V1-V3 festgesetzt, die unter anderem eine ökologische Baubegleitung bzw. Umweltbaubegleitung bei Baumfällungen und Rodung von Gehölzen außerhalb gesetzlich zulässiger Zeiten vorgeben.

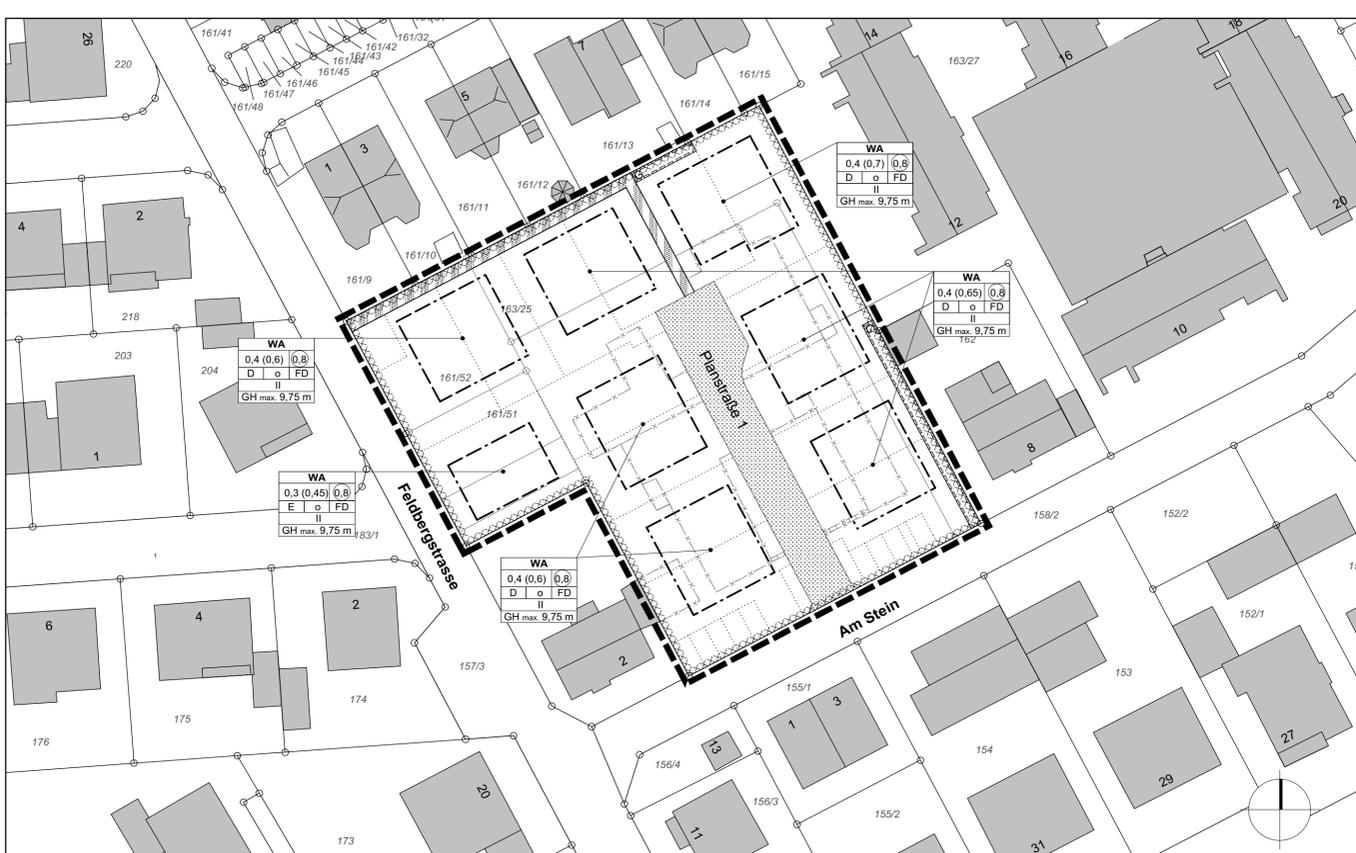
Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung beschriebenen Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 unter Ziff. 8.3 festgesetzt. Somit sind nicht nur unter „Hinweise“ beispielhaft geeignete Nisthilfen aufgelistet. Vielmehr ist die Umsetzung konkreter Maßnahmen wie die Anbringung oder Verlagerung von Nistkästen als Ersatz für den Verlust der Nistmöglichkeiten im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

6) Wirtschaft, Standortentwicklung, Untere Denkmalschutzbehörde,
Schulservice, Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen

Keine Bedenken und Anregungen



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 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 Geschossflächenzahl 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
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

----- Baugrenze
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche, mit Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, mit Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechte (zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB))

Gehrechte zugunsten der Anlieger
- Sonstige Planzeichen

----- Geltungsbereich

FD Flachdach
- Kennzeichnungen und Hinweise

Vernässungsgefährdeter Bereich, besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Nutzungsschablone

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

..... Vorschlag Parzellierung der Grundstücke nach Vorhabenplan, Vorschlag Stellplatzanordnung an öffentlicher Straße

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Carpports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
 - 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.
 - Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einem maximalen Bruttorauminhalt von je 20 m³ zulässig. Nebenanlagen in Form von Gartenhütten/Geräteschuppen sind jeweils nur an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.
 - 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.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 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.

8.2 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. Gartenschneidhaken, Holzhaufen, Laubhaufen etc.) händisch abzuräumen, um eine Tötung besonders geschützter Tierarten (z.B. Gartenschläfer etc. in Winterruhe/Winterschlaf) zu vermeiden. Im Fall eines Fundes ist die UNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 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.
 - Gehrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der im Plan gekennzeichneten Flächen 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:

- 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.
- Abfallsammelanlagen**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnenstandplätze sind im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- 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 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

Vernässungsgefährdeter Bereich

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

D HINWEISE

- 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 26 cm (Fa. Strobel Naturschutzbedarf) oder Nistkästen 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
 - Einfugloch 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.
- 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.
- 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.
- 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. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen sowohl bei der Stadtverwaltung als auch bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen im Rahmen baulicher Vorkehrungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S. 36)
- Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- 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. S. 607)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in der Sitzung am 01.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in der Sitzung am 01.06.2017 die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2017 bis einschließlich zum 07.08.2017 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 26.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.08.2017 aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die baunutzungsrechtlichen 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)



Braunhardt Stadt Weiterstadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stein“

Satzungsbeschluss Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser:

planquadrat
ELFERS GESKES KRÄMER

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

Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

– Wohngebiet „Am Stein“ –

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebauliche Begründung

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Geltungsbereich	5
4.	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5.	Fachbeitrag und Gutachten	5
5.1.	Umweltbericht	6
5.2.	Artenschutzgutachten	6
5.3.	Altflächen/Altlasten	6
5.4.	Geo- und Abfalltechnisches Gutachten	7
6.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
6.1	Lage im Stadtgebiet	7
6.2	Verkehrsanbindung	7
6.3	Gebäudebestand	7
7.	Vorhabenplan	8
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	9
8.1.	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	9
8.2.	Art der baulichen Nutzung	9
8.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3.1.	Grundflächenzahl	10
8.3.2.	Geschossflächenzahl	11
8.3.3.	Zahl der Vollgeschosse	11
8.3.4.	Höhe baulicher Anlagen	11
8.4.	Bauweise	11
8.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.6.	Nebenanlagen	12
8.7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
8.8.	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	12
8.9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13

8.9.1. Behandlung von Niederschlägen	13
8.9.2. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	13
8.10. Gehrechte	13
9. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 HBO	13
9.1. Dachgestaltung	13
9.2. Abfallsammelanlagen	13
9.3. Grundstücksfreiflächen	14
9.3.1. Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen	14
9.3.2. Einfriedungen	14
10. Umweltauswirkungen	14
11. Ver- und Entsorgung	14
11.1. Bestehende Infrastruktur	14
11.2. Regenwasser	14
12. Kennzeichnung	15
13. Hinweise	15
13.1. Artenschutz	15
13.2. Bodendenkmäler	16
13.3. Bodenschutz	16
13.4. Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)	16
14. Statistik	16
15. Verfahren	17

Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen

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

Wohnbebauung Am Stein 4, 6, Weiterstadt Braunshardt, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung Geo- und Abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, 17. März 2017

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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S. 36)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

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. S. 607)

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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

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

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

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 m².

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 Neuaufstellung 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 § 13a BauGB aufgestellt. Für den derzeitige 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-Informationen-System 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 wurde ein Gutachten (*Wohnbebauung Am Stein 4, 6, Weiterstadt Braunshardt, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung Geo- und Abfalltechnisches Gutachten, 17. März 2017*) durch Dr. Hug Geoconsult GmbH erstellt, welches Aussagen zu möglichen Bodenbelastungen sowie zur Baugrundbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit der Böden enthält.

Ergebnis

In den aus den künstlichen Auffüllungen (Homogenbereich 1) und den quartären Sanden (Homogenbereich 2) zusammengestellten Bodenmischproben MP 2 und MP 3 wurden im Feststoff und im Eluat keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Diese Böden sind somit in die Einbauklasse Z 0 nach LAGA bzw. Merkblatt einzustufen. Insofern können diese Böden dem Grunde nach uneingeschränkt verwertet werden können. In den Oberböden (Mischprobe MP 1) sind Herbizide analytisch nicht nachweisbar. Vorbehaltlich einer ggf. noch durchzuführenden Analyse auf die Parameter der LAGA-Böden sind die Oberböden damit auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen (Herbizide) in die Einbauklasse Z 0 einzustufen.

Weitere Ergebnisse und Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im Baugebiet finden sich in Kapitel 11.2.

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 bestehen 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 (Stellplatzflächen) zugeordnet. Die Stellplätze sind entweder vollständig auf den Grundstücken, teilweise auf dem Grundstück und an gebündelten Flächen an den Erschließungsstraßen oder vollständig an gebündelten Flächen an den Erschließungsstraßen verortet. Diejenigen Stellplätze, die sich nicht unmittelbar auf den privaten Grundstücken befinden, sind den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Alle Stellplätze sind direkt anfahrbar. Garagen sind im Vorhabenplan nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt maßgeblich über eine Privatstraße und private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg. Zur Erschließung des Grundstücks im äußersten Nordosten des Plangebiets sowie den östlichen Grundstücken müssen zudem Geh- und Leitungsrechte auf Flächen zur Zuwegung eingetragen werden. Das Einzelhaus an der Feldbergstraße wird von der dortigen öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen.



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.

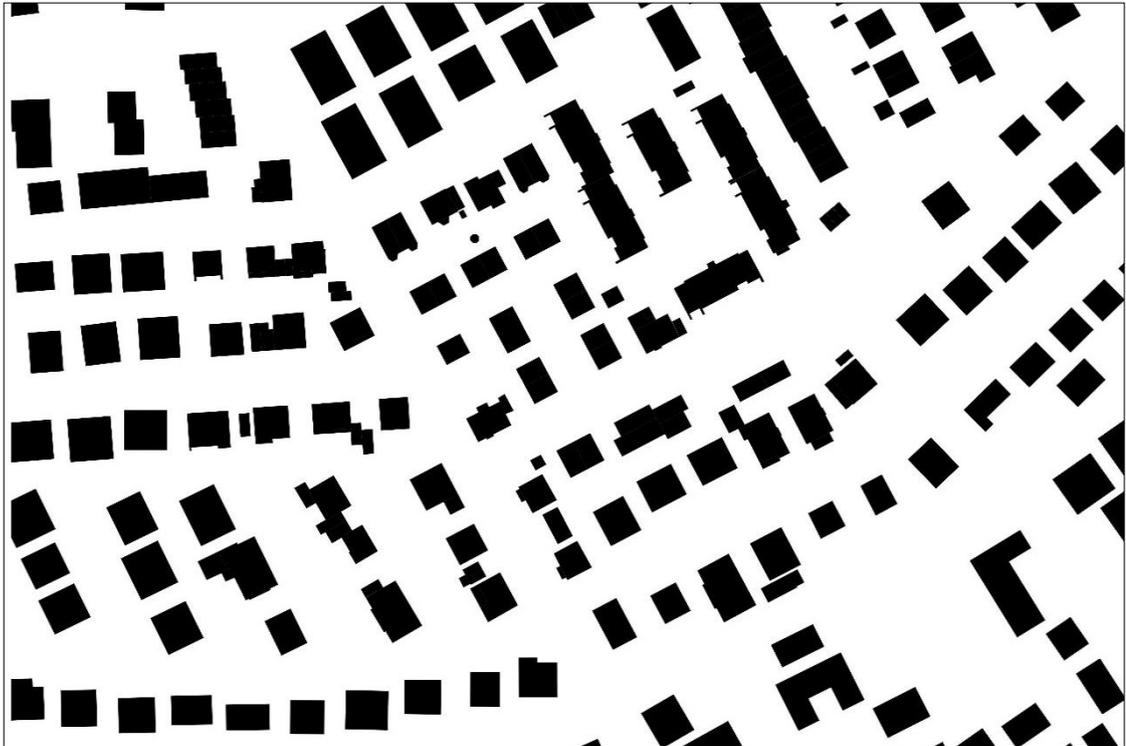


Abbildung 2: Schwarzplan mit Gebäudebestand und geplanter Bebauung

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 Lärmbeeinträchtigungen 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 0,3 bzw. 0,4, die GFZ einheitlich 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 ²	100 %
Nettobauland	3.150 m ²	88 %
Grundfläche nach Vorhabenplan	1.077 m ²	GRZ I von 0,34
Zuzüglich Nebenanlagen, Zuwegung, etc.	1.674 m ²	GRZ II von 0,53
Zulässige Grundfläche Bebauungsplan	1.233,56 m ²	
Zulässige GRZ I von 0,4/0,3 (Haus 1- 14/Haus 15)		
Zulässige Überschreitung GRZ I bis zu max. 697 m ² (insgesamt 1931 m ²)		
Zulässige GRZ II von max. 0,61		
Zulässige Geschossfläche	2.520 m ²	entspricht GFZ von 0,8

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 für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeiten) geringfügig hinausgeht. So beträgt die GRZ des gesamten Vorhabenplans inklusive Überschreitung 0,61. 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 0,8 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 Carports und Nebenanlagen wird begrenzt, damit das städtebauliche Bild nicht von Nebenanlagen dominiert wird.

8.4. Bauweise

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. Weiter ist auch die Errichtung eines Einzelhauses festgesetzt. Somit sind je nach Planeintrag ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig und Gebäudetypologien wie Reihenhäuser im Rahmen der offenen Bauweise ausgeschlossen.

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 des Vorhabenplans 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 m² überschritten werden. Den Bauteilen soll ein größerer Freiraum als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden.

8.6. Nebenanlagen

Um die Vorgartenbereiche und Grün- und Freiflächen aus städtebaulichen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind Nebenanlagen in Form von Gartenhütten/Geräteschuppen jeweils nur an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

Zudem dürfen Nebenanlagen einen Bruttorauminhalt von je max. 20 m³ 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. 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.

8.8. 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 Stellplätze ermöglicht. Des Weiteren erlaubt die private Verkehrsfläche eine fußläufige Durchquerung des Plangebiets.

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

8.9.1. 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).

8.9.2. 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.

8.10. Gerechte

Um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird für die gekennzeichneten Flächen 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 m² 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 wurde ein Bodengrundgutachten (*Wohnbebauung Am Stein 4, 6, Weiterstadt Braunshardt, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung Geo- und Abfalltechnisches Gutachten, 17. März 2017*) durch Dr. Hug Geoconsult GmbH erstellt, welches Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Baugebiet beinhaltet.

Für Versickerungsanlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kommen nach dem anzuwendenden Arbeitsblatt DWA-A 138 Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte im

Bereich von $k_f = 5 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Die anstehenden Sande (Homogenbereich 2) sind zur dezentralen Versickerung dem Grunde nach gut geeignet. Künstliche Auffüllungen sowie ggf. vorhandene Lehme sind im Bereich der Versickerungsanlagen vollständig auszukoffern.

Für die hydraulischen Nachweise sollte vorläufig ein versickerungsspezifischer Höchstgrundwasserstand im Sinne des o. g. Arbeitsblattes von GW VERS . = 95,5 mNN angesetzt werden. Für Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) ist ein Abstand des Versickerungsbauwerkes (Sohle) von ≥ 1 m zum versickerungsspezifischen Höchstgrundwasserstand einzuhalten.

Zusammenfassend und resultierend empfehlen wir für die weiteren Planungen, Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f \approx 5 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $k_f \approx 1 \cdot 10^{-5}$ m/s zu berücksichtigen. Erstgenannter Wert sollte zur Berechnung von Wasserhaltungen, letztgenannter zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen verwendet werden.

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

12. Kennzeichnung

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Unter 13.4. findet sich zudem ein Hinweis zum Grundwasser mit zusätzlichen Ausführungen zu den Grundwasserständen.

13. Hinweise

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

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen sowohl bei der Stadtverwaltung als auch bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen im Rahmen baulicher Vorkehrungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

14. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca.	3.575 m ²	100 %
Nettobauland	ca.	3.150 m ²	88 %
Verkehrsflächen	ca.	425 m ²	12 %

Anzahl Wohneinheiten			15 WE
Anzahl Einwohner (2,3 Personen pro WE)			35 EW

Angaben ohne Gewähr

15. 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.