Freiflächenplan "Grüner Weg 3-5"

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA | 0,3 | 0,8 | II | ED | SD

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
---
Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise

Dachform

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

privat

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Vernässungsgefährdeter Bereich
(§ 5 Abs.3 Nr.1, Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in der Sitzung am 25. 02. 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am --. --. ---- ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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

Satzungsbeschluss

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

Weiterstadt, den --. --. ----

.....
Der Magistrat der Stadt Weiterstadt
Ralf Möller, Bürgermeister

Ausfertigung

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

Weiterstadt, den --. --. ----

.....
Der Magistrat der Stadt Weiterstadt
Ralf Möller, Bürgermeister

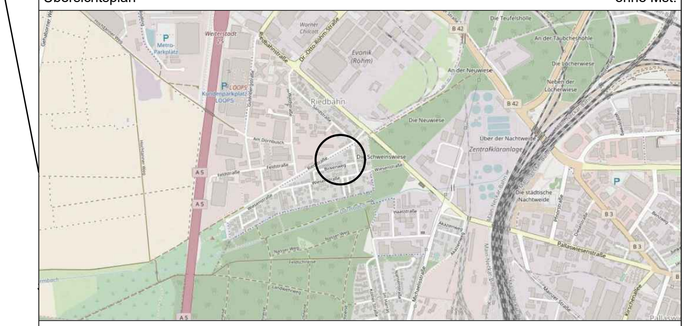
Inkrafttreten des Bebauungsplans
Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der im Plan enthaltenen Satzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am --. --. ----.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Stadt Weiterstadt bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiterstadt, den --. --. ----

.....
Der Magistrat der Stadt Weiterstadt
Ralf Möller, Bürgermeister

Magistrat der Stadt Weiterstadt Riedbahnstraße 6 64331 Weiterstadt		Fassung Satzung vom
Projekt Nr. 2946	gez. TH / DD	Datum der letzten Änderung 27.04.2018

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT WEITERSTADT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Grüner Weg 3-5"

Gemarkung Weiterstadt, Flur 6
Maßstab 1:500

plan° D Ingenieure und LandschaftsArchitekten
Landschaftsarchitektur - Städteplanung - Verkehrsplanung - Kanalplanung - Gutachten
Hagenstraße 27 - 65205 Wiesbaden - Tel. 0611.900684-0 - Fax.0611. 900684-21info@pland.de - www.pland.de

Stadt Weiterstadt

Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Entwurf des Bebauungsplanes

"Grüner Weg 3-5"
Der Stadt Weiterstadt
Stadtteil Riedbahn

Entwurfsstand: 27.04.2018

Planverfasser:

plan°D Planungsteam Desor

Hagenstraße 27

65205 Wiesbaden

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel ... 3
3. Planungsrechtliche Situation ... 4
4. Städtebauliches Konzept ... 5
5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Grüner Weg 3-5" ... 5
5.1.1. Art der baulichen Nutzung ... 5
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 6
5.1.3. Zahl der Vollgeschosse ... 6
5.1.4. Zulässige Oberkanten der baulichen Anlagen, Firsthöhen ... 6
5.1.5. Bauweise ... 6
5.1.6. Überbaubare Grundstücksfläche ... 6
5.1.7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 6
5.1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 6
5.1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünordnerische Festsetzungen ... 7
5.1.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 7
6. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen ... 8
6.1.1. Dachform, Dachneigung ... 8
6.1.2. Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze ... 8
6.1.3. Niederschlagswasserversickerung / Minimierung der Flächenversiegelung ... 8
7. Fachgutachten ... 9
7.1.1. Schallschutz ... 9
7.1.2. Artenschutz ... 9

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Grüner Weg 3-5" wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Gutachterliche Stellungnahme zu geplanten Mehrfamilienhäusern im Areal zwischen der Riedstraße und dem Birkenweg in Weiterstadt“ vom 08.03.2018, Ingenieurbüro Pies, 56154 Boppard
- „Kurzgutachten Artenschutz B-Plan Grüner Weg“ vom 03.04.2018, Beratungsgesellschaft NATUR; 55299 Nackenheim

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grüner Weg 3-5" liegt in der Gemarkung Weiterstadt, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 123/2, 123/3, 123/4, 125/2 und 125/5.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Weiterstadt im Ortsteil Riedbahn und verfügt über eine Fläche von ca. 3.250 qm.

Im Osten und Süden grenzt weitere Wohnbebauung an, nordwestlich befindet sich das Gewerbegebiet Riedbahn. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von einem Gehweg mit Grünstrukturen parallel zur Riedstraße, im Süden von der Wohnbebauung der Straße Birkenweg und im Osten von der Wohnbebauung der Straße Grüner Weg.

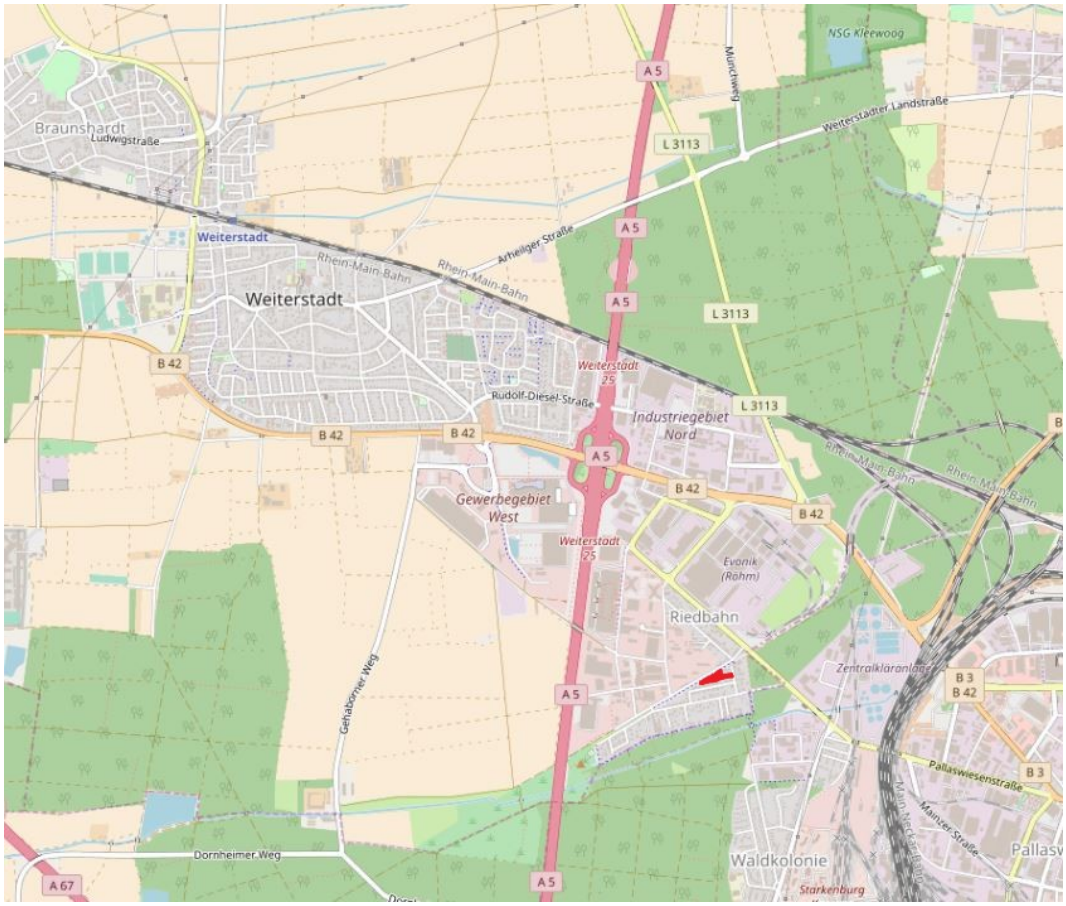


Abbildung 1: Lage Plangebiet in Rot markiert (Quelle Open Street Map)

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das Plangebiet wird derzeit zum großen Teil als Kleingarten mit brachliegendem Grünland genutzt. Es befinden sich ein paar kleine Gewächshäuser und Holz-Lagerplätze in dem Gebiet. Der Bereich wird von einzelnen Obstgehölzen, Nadelbäumen und ein paar Büschen geprägt.

Der im Westen befindliche Teil wird gärtnerisch genutzt. Dort befindet sich eine kleine Gartenhütte mit Sitz- und Spielgelegenheiten und großen Bäumen.

Die DGER (Deutsche Gesellschaft energieeffizienter Reihenhäuser), beabsichtigt, das derzeit wenig genutzte Areal als Wohngebiet zu entwickeln. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin sehr groß. Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird für das Plangebiet eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung entwickelt.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Grüner Weg 3-5", soll für das bisher als Kleingartenfläche genutzte Grundstück Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen werden. Das Plangebiet wird hierbei als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welches einen Mix aus Doppel- und Reihenhäusern beinhaltet.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Stadt Weiterstadt 1. Entwurf 2016 als Wohnbaufläche dargestellt.

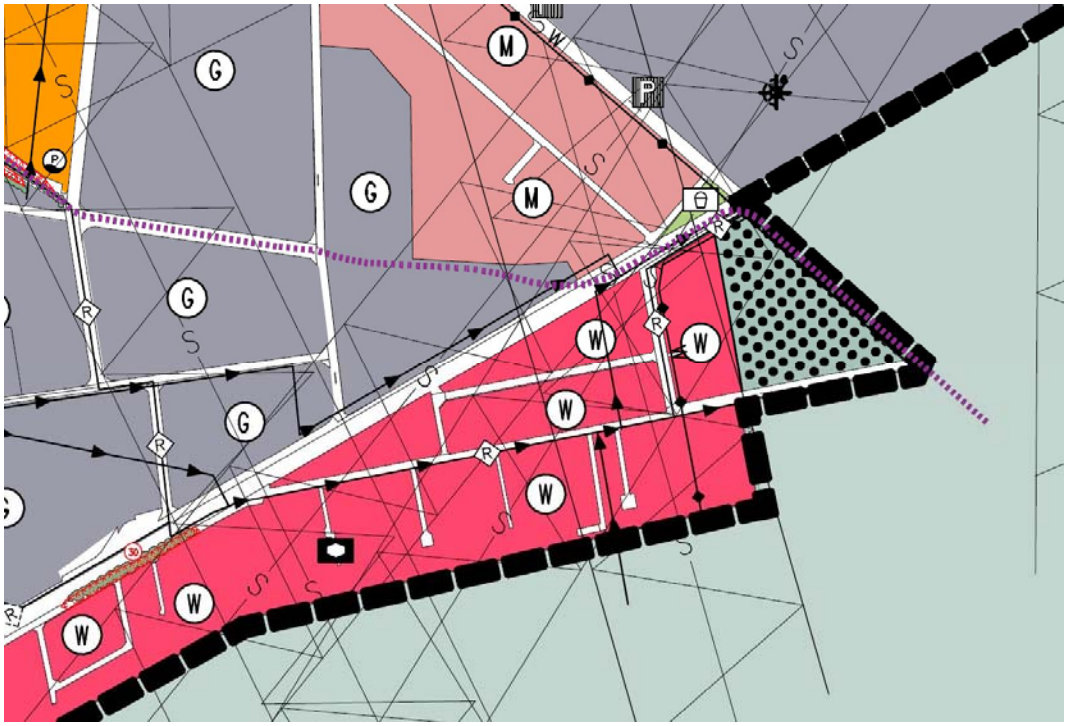


Abbildung 2: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Regionalverband Frankfurt/RheinMain)

Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenbereich und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Da die Voraussetzungen gegeben sind, soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dadurch kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, müssen demnach nicht ausgeglichen werden.

4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption für das Gebiet sieht Einfamilienhausstrukturen (Doppel- und Reihenhäuser) vor.

Die geplante aufgelockerte Wohnbebauung mit familienfreundlichen Doppel- und Reihenhäusern greift die bestehende urbane Struktur auf. Die neue Bebauung fügt sich damit in die vorhandene Bebauung ein und folgt dem bestehenden Geländeverlauf. Durch die möglichen Gartenflächen wird das bestehende Gelände aufgelockert und ein Großteil der bestehenden Flächen entsiegelt.

Nach Osten wird die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über eine Privatstraße zur Straße Grüner Weg geschaffen. Mit der Neuplanung einher geht eine verkehrliche Neugestaltung des derzeitigen Anschlussbereiches.

Als einheitliche Dachform ist in Anlehnung an den umliegenden Bestand und die ortstypische Bebauungsstruktur eine Satteldachform vorgesehen.

Für das neue Wohngebiet muss kein eigenständiger Spielplatz ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen den nächstgelegenen Spielplatz in einer Entfernung von ca. 150 m in der Sandstrasse mit zu nutzen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Grüner Weg 3-5"

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen, deshalb wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden im Plangebiet zusätzlich gegliedert.

Als zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Wohngebiet Wohngebäude festgesetzt. Dies resultiert aus dem städtebaulichen Konzept für das neue Plangebiet, welches in diesen Bereichen einen Mix aus Doppel- und Reihenhäusern vorsieht. Es sollen nur kleinteilige Wohnnutzungen untergebracht werden.

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Weiter können hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden.

Um das Wohngebiet vor zusätzlichen Immissionen und einem Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sowie zusätzlichem Flächenverbrauch für ruhenden Verkehr zu schützen, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Baugrenze festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätzen und Garagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. Durch die Regelung soll gewährleistet werden, dass der Versiegelungsgrad auf ein gebietsverträgliches Maß reguliert wird.

5.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit wird städtebaulich auf die vorhandene Nachbarbebauung reagiert.

5.1.4. Zulässige Oberkanten der baulichen Anlagen, Firsthöhen

Die maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässigen Traufhöhen werden für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt im Bebauungsplan durch Bestimmung einer Höhe über OK Gelände und zusätzlich über Normalnull (NHN). Die einzelnen Baufelder wurden nummeriert und erhalten jeweils festgesetzte Höhen.

5.1.5. Bauweise

Die geplante Bebauung soll der bestehenden aufgelockerten Wohnbebauung im bestehenden Wohngebiet gerecht werden. Daher wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt.

5.1.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die Baukörperausformung wird dadurch klar festgelegt.

5.1.7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur in den durch Planeintrag festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen von Wohngebäuden zulässig. Damit soll einer zu hohen Dichte durch zusätzliche Baukörper entgegengewirkt werden und ein Mindestmaß an Offenheit und Aufenthaltsqualität durch ausreichende Grundstücksfreiflächen ermöglicht werden. Die Anlagen sind in räumlicher Nähe und in funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung angeordnet.

5.1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um Erschließungsoptionen sicher zu stellen und für eine spätere dingliche Sicherung werden im Bebauungsplan „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ festgesetzt.

Das Geh,-, Fahr- und Leitungsrecht ergeht zu Gunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger. Damit sollen die Voraussetzungen für die erforderliche infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes geschaffen werden.

5.1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Baufenstern werden die Flächen zur Bebauung begrenzt. Dadurch, und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, wird die neue Bebauung auf das notwendige Maß begrenzt und der Anteil der versiegelten Flächen verringert. Im Sinne des Bodenschutzes ist der Anteil versiegelter Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. So führt eine vollständige Versiegelung zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Um die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang zu erhalten und somit den Oberflächenabfluss im Plangebiet zu reduzieren, wurde die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

5.1.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Standortfestsetzungen für Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes. Weiter dient die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen der Einbindung der Parkplatzflächen sowie der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimapotenzials. Die exakten Standorte der Baumpflanzungen können an erforderliche Zuwegungen, Leitungstrassen oder sonstige bauseits bedingte Umstände angepasst werden. Die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist jedoch einzuhalten.

Die festgesetzte Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gebietes und damit dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie ist zudem ein erheblicher Faktor um den Ausgleich von Beeinträchtigungen und Eingriffen in Natur und Landschaft. Private Grünflächen, Strauch- und Baumpflanzungen tragen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung anfallender Niederschläge bei und ergänzen die restlichen Grünflächen in ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung wird der Eingriff in die Natur minimiert und ein Beitrag zur Begrünung des Wohngebietes geleistet. Regenwasser wird zurückgehalten und das Kleinklima positiv beeinflusst. Fassadenbegrünung bietet die Möglichkeit, mit geringem technischem und finanziellem Aufwand auf engstem Raum einen wertvollen Beitrag zur Begrünung des Plangebietes zu leisten. Vor allem auf das unmittelbare Umfeld und das Kleinklima in Gebäudenähe wirkt sich dies positiv aus und stellt eine wertvolle Ergänzung zu den ebenerdigen Grünflächen dar.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Lebensraumfunktion für heimische Tierarten verbessert werden kann.

6. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

6.1.1. Dachform, Dachneigung

Für den Geltungsbereich wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad bis maximal 40 Grad festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die vorgegebene Dachneigung 40 Grad. Nur wenn durch einen Bauträger oder eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung sichergestellt ist, kann von der Vorgabe abgewichen werden. In dem Fall beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 40 Grad.

Die Reduzierung in der Freiheit der Dachgestaltung soll eine einheitliche Wirkung der durch die Trauf- und Dachlinien gebildeten Raumkanten auf den Straßenraum gewährleisten und eine optischen Zusammenhalt geben.

Für Nebenanlagen und Carports sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.

6.1.2. Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze

Durch die Gestaltung des privaten und „halböffentlichen“ Außenraums wird wesentlich das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes beeinflusst.

Um einen einheitlichen Siedlungscharakter zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einfriedungen, nur aus Laubgehölzhecken und bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden dürfen. In die Hecken integrierte Stabgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Damit private Bereiche in den Freiflächen entstehen können, ist im Bereich der seitlichen, straßenabgewandten Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn die Herstellung eines baulichen Sichtschutzes bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und auf einer Länge von maximal 3,0 m zulässig. Dadurch soll die Einfriedung der Freibereiche, Terrassen usw. ermöglicht werden.

Damit eine hohe Städtebauliche Qualität innerhalb des Plangebietes gewährleistet wird, sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv einzugrünen. Temporäre Stellplätze auf denen Müllbehälter am Tage der Abholung aufgestellt werden, sind hiervon ausgenommen. Gestalterisch sind Müllschränke, Einhausungen und Gartenhäuser in der Materialwahl aufeinander abzustimmen.

6.1.3. Niederschlagswasserversickerung / Minimierung der Flächenversiegelung

Um die Flächenversiegelungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, alle nicht überdachten Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten über die angrenzende belebte Bodenzone zu versickern und in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Dadurch kann im Plangebiet die Niederschlagswasserversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Als Materialien können zum Beispiel Splittfugenpflaster oder Rasenpflaster verwendet werden.

7. Fachgutachten

7.1.1. Schallschutz

Von dem Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme zu geplanten Mehrfamilienhäusern im Areal zwischen der Riedstraße und dem Birkenweg in Weiterstadt“ mit Datum vom 03.04.2018 erstellt.

Die Untersuchung zeigt, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet für das 1. Obergeschoss, lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten wird. Durch die Festlegung von Baufenstern außerhalb des belasteten Bereiches, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der errechneten Lärmpegel und der Anordnung der Baufenster außerhalb des Bereiches mit erhöhten Werten, ist das geplante Wohnbauprojekt aus schalltechnischer Sicht zulässig.

7.1.2. Artenschutz

Von der Beratungsgesellschaft NATUR (BG NATUR) wurde ein Kurzgutachten zum Artenschutz erstellt. Durch das Gutachten wurde geprüft ob durch den notwendigen Abbruch und die Baufeldfreimachung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Weiter gibt es daraus resultierende Empfehlungen für den Bebauungsplan.

Zum Zeitpunkt der Begehung gab es im Bestand nur sehr wenige potenzielle Strukturen für Vögel oder Fledermäuse. Nester, Horste, Kobel usw. wurden keine nachgewiesen. Es kommt voraussichtlich zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Als notwendige Vermeidungsmaßnahmen um einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden wird empfohlen die vorhandenen Brutkästen außerhalb des geplanten Eingriffsbereiches wieder aufzuhängen. Der vorhandene Gehölzbestand und die vorhandenen Gartenkleinstrukturen dürfen nur unter Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben beseitigt werden.

Der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere in den Randbereichen, ist als Minderungsmaßnahme soweit möglich zu schonen, um Nistplätze und Quartiere weitgehend zu erhalten.

Zur ökologischen Aufwertung der Flächen wurden als Planungshinweise die extensive Dachbegrünung von Flachdächern und die Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes durch Ein- und Durchgrünung empfohlen.

Stadt Weiterstadt

Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Entwurf des Bebauungsplanes

"Grüner Weg 3-5"
Der Stadt Weiterstadt
Stadtteil Riedbahn

Entwurfsstand: 27.04.2018

Planverfasser:

Plan°D Planungsteam Desor

Hagenstraße 27

65205 Wiesbaden

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

1.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

2.1.2 Die zulässige überbaubare Fläche kann gemäß § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Terrassen

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

2.1.3 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern und Pultdächern durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.
Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen ist die Oberkante der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, gemessen an der angrenzenden Hinterkante des Gehweges oder der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

2.2.3 Höhenfestsetzung -Gebäudehöhe-

Baufeld	First max. ü. OK-Gelände	First max. m.ü.NHN
BF 1	11,5 m	127,85 NHN
BF 2	11,5 m	127,90 NHN
BF 3	11,5 m	128,05 NHN
BF 4	11,5 m	128,25 NHN

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.
Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 3 m (Meter) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.
Zulässig sind Satteldächer in offener Bauweise.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden und in den dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Ein vorgelagerter Stellplatz in der Zufahrtsfläche vor Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern zulässig und für den Stellplatznachweis anrechenbar.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergeht zugunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Rasenpflaster oder Splittfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Für je 6 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum gemäß der Pflanzenempfehlungsliste (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

7.2 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den durch Planeintrag festgesetzten Flächen ist eine durchgehende Strauch- oder Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Arten in einem Pflanzabstand von 1,5 m gemäß der Pflanzenempfehlungsliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Erhalt von Bäumen

Im allgemeinen Wohngebiet vorhandene Gehölze sind zu schonen. Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste zu ersetzen.

7.4 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc. benötigt werden, zu mindestens 60% zu begrünen. 20% der zu begrünenden Fläche sind dauerhaft als Gehölzfläche zu bepflanzen. Pro angefangener 250 qm Grundstücksfreifläche ist entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste mindestens 1 Klein- bzw. schmalkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.

7.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 20° Dachneigung und ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus (Nutzbare Dachterrassen, technische

Gebäude mit einer Gebäudehöhe unter 3,10 m, verglaste Dachteile und technische Dacheinaufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

7.6 Fassadenbegrünung

Tür- und / oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen sind mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenempfehlungsliste zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Die verbindliche Dachform ist das Satteldach

1.2. Bei Einzelhäusern beträgt die Dachneigung mindestens 25°, maximal 40°.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen zwingend 40°. Abweichungen sind zulässig zwischen mindestens 25° und maximal 40°, wenn durch eine Errichtung durch einen Bauträger oder durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung sichergestellt ist.

1.3. Für Nebenanlagen und Carports sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen sind nur in Form von Laubgehölz Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In die Pflanzung integrierte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn sind zur Herstellung eines Sichtschutzes bauliche Einfriedungen auf maximal 2,0 m auf einer Länge von maximal 3,0 m -gemessen ab der Fassade- zulässig.

3. Mülltonnenstandplätze

3.1. Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Pflanzen einzugrünen.

III. Hinweise

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung aufgestellten Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried vom 24.05.1999. Die

Umsetzung dieses Plans wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspielungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind. Bereits jetzt ist in dem Plangebiet mit ansteigenden Grundwasserständen zu rechnen.
Aus diesem Grund ist der Planbereich gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf auch mit einer Sickereinrichtung als Mulden- oder Rigolenversickerung kombiniert werden.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (Gesamtheit aller Insekten einer Region) sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlenden Licht, Verwendung finden.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sin in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Verdacht auf Vorkommen von Kampfmitteln

Eine Überprüfung des Plangebietes vor Realisierungsbeginn durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

IV. Pflanzenempfehlungsliste

Groß- und mittelkronige Bäume (Mindest Qualität Sol. 3xv. m.DB. 18-20)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petrea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme (Mindest Qualität Sol. 3xv. m.DB. 18-20)

Malus domestica	Apfel
Prunus spec.	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Klein- und schmalkronige Bäume (Mindest Qualität Sol. 3xv. m.DB. 18-20)

Acer campestre „Elsrrijk“	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Crataegus lavallei „Carrierrei“	Baum-Weißdorn
Malus „Charlotte“, „Striped beauty“ oder “Wintergold”	Zierapfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säuleneberesche
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher (Mindest Qualität Str. 2xv. m.B. 100-150)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Mesplus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix purpurea	Purpur-Weiden
Salix repens	Sand-Weide

Rank- und Kletterpflanzen (Mindest Qualität TB 2xv. 60-100)

Clematis div. Spec.	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera div. Spec.	Geißblatt
Parthenocissus div. Spec.	Wilder Wein

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -(Planzeichenverordnung **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. 1 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15.01.2011 (GVBI. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBI. S 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 BGBl. I S. 2771).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).