

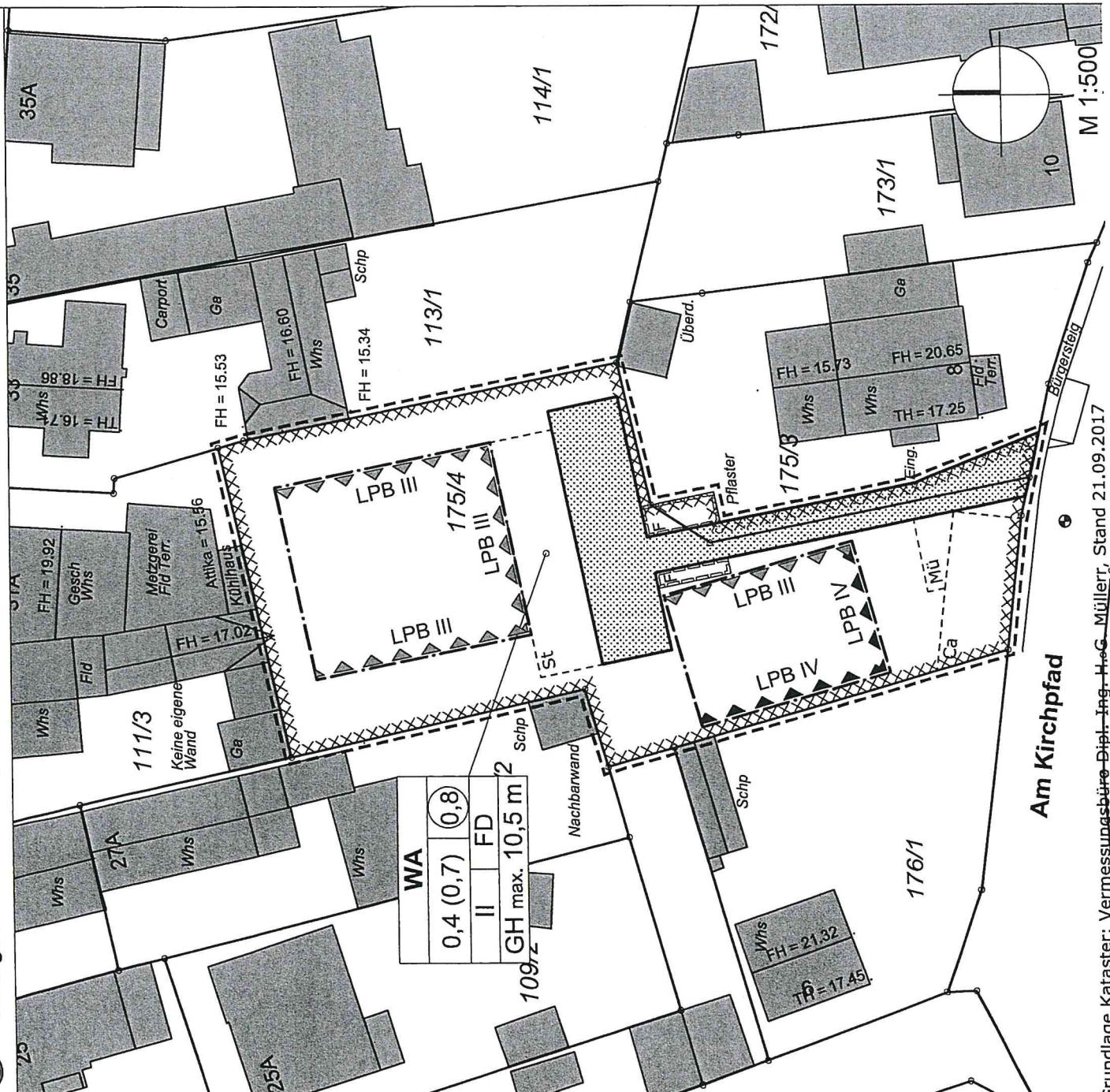
Anlage 1

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSSPLAN

Wohngelände "Am Kirchpfad", Braunshardt, Stadt

ZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	0,4 (0,7)
	Zulässige Grundflächenzahl GRZ (zulässige Überschreitung der GRZ) (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO), z. B. 0,4 (0,7)	0,4 (0,7)
	Zulässige Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z. B. 0,8	0,8
	Zulässige max. Gebäudehöhe, z. B. 10,5 m	GH max.
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	II
3.	Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	Baugrenze
4.	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Private Verkehrsfläche, mit Straßenbegrenzungslinie
5.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	LPB III ▽ ▽ ▽ ▽ 60 dB(A) < LPB III < 65 dB(A) ▽ ▽ ▽ ▽ 65 dB(A) < LPB IV < 70 dB(A)
6.	Sonstige Planzeichen	Geltungsbereich [Mü] — Umgrenzung von Flächen für Müllaufstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung (MÜ) [St o. Ca] — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St.), bzw. Carports (Ca) F FD Flachdach
7.	Kennzeichnungen und Hinweise	Vermässungsgefährdet Bereich, besondere bauliche Vorkräfte gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten Nutzungsschablone



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

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

2. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tanksstellen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am Kirchpfad“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

ENTWURF

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

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

3.1 Es gilt die nach Planeintrag zulässige Grundflächenzahl GRZ. Die Flächen von Terrassen werden der GRZ angerechnet.

3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zur einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Geschossflächenzahl – GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die nach Planeintrag zulässige Geschossflächenzahl GFZ.

3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es gilt die nach Planeintrag maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

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

3.4 Höhenbezugspunkt

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

3.4.1 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Es gilt die nach Planeintrag zulässige maximale Gebäudehöhe (GH max.). Als zulässige maximale Gebäudehöhe GH max. gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

3.4.2 Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH max. ausnahmsweise um 1,5 m überschreiten. Die Überschreitung muss auf einer Abstand mindestens einem Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

4. **Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksf lächen und in den hierfür festgesetzten Flächen St und Ca zulässig.

Carports sind nur als überdachte und offene Carports zulässig.
Fahrradsstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

4.3

5.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	3. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO) Begründung der privaten Grundstücksfreiflächen Private Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, dauerhaft zu begrünen.	
5.1	Nebenanlagen	3.1. Je Wohnheit ist max. eine Gartenhütte/Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von max. 6 m ² zulässig.	
5.1.1		3.2. Nebenanlagen zur Müllaufstellung (Mu), die der regelmäßigen Abholung dienen, sind nur innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig.	
6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	3.3. Einriedungen Einriedungen an der Nachbargrenze sind auch als Mauer und Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.	
7.	Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	3.4. Vernässungsgefährdeter Bereich Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.	
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDE REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	DIN 4109-1:2018-01 Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:	
1.	Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	1. Dachgestaltung Im gesamten Plangebiet sind alle Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5 Grad herzustellen.	
2.	Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	2. Abfallsammelanlagen Abfallsammelpunkte (Abfallsammelanlagen) sind ins Gebäude zu integriert oder einzuhäusen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.	
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB))	3. HINWEISE 1. 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, Steingräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbörde zu melden. Funde und Fundteile 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.	
D		2. 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 (Dz. IV/DA - 41.5) zu informieren.	
		3. 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 Grundwasseraufhaltungen im Rahmen baulicher Vorkehrungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.	
		4. Besonderer Artenschutz Gehölzproduktionen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Abrissarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen, um Tötungen und Zerstörungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) auszuschließen. Zu anderen Zeiten muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten im Gebäudebestand (Gebäudeabbruch) durch einen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung oder Umweltaufbaubegleitung (UBB) geprüft werden, ob Gebäudebrüter oder/und Fledermäusequartiere, insbesondere im Fassaden-, Dach- und ggf. Kellerbereich, vorhanden sind.	

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 Raumbedeutsame Planungen / Fachplanungen	5
4.3 Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5. Fachbeitrag und Gutachten	6
5.1. Umweltbericht	6
5.2. Artenschutzwgutachten	6
5.3. Altflächen/Altlasten	6
5.4. Schallimmissionschutz	7
5.5. Bodengrundgutachten	7
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
6.1 Lage im Stadigebiet	8
6.2 Verkehrsanbindung	8
6.3 Gebäudebestand	9
7. Vorhabenplan	9
8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	10
8.1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	10
8.2. Art der baulichen Nutzung	10
8.3. Maß der baulichen Nutzung	10
8.3.1. Grundflächenzahl	11
8.3.2. Geschossflächenzahl	11
8.3.3. Zahl der Vollgeschosse	11
8.3.4. Höhe baulicher Anlagen	12
8.4. Bauweise	12
8.5. Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.6. Flächen für Stellplätze und Carports	13
8.7. Flächen für Nebenanlagen	13

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am Kirchpfad“

Begründung zum Entwurf

gemäß § 2a BauGB

ENTWURF

8.8. Private Verkehrsfläche	13
8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
8.10. Fahrrechte	14
8.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
9. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 HVO	14
9.1. Dachgestaltung	14
9.2. Abfallsammelanlagen	15
9.3. Grundstücksfreiflächen	15
10. Umweltauswirkungen	15
11. Verkehrstechnische Erschließung	15
12. Ver- und Entsorgung	16
12.1. Bestehende Infrastruktur	16
12.2. Schmutz- und Regenwasser	16
13. Kennzeichnung	17
14. Hinweise	17
14.1. Bodendenkmäler	17
14.2. Bodenschutz	17
14.3. Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)	18
15. Statistik	18
16. Verfahren	18

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. **Erfordernis der Planung und Planungsziel**

Bei dem zu entwickelnden Plangebiet handelt es sich um den Standort eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs mit einem Scheunenkomplex und Werkstattgebäuden sowie weitestgehend ver siegelten Freiflächen im Innern eines Wohngebiets im Stadtteil Braunshardt in Weiterstadt. Nach Nutzungsaufgabe des Areals besteht nun das Ziel, diesen Bereich zügig einer neuen Wohnbebauung zuzuführen und ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan „Am Kirchpfad“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet neue Wohnbauflächen zu generieren. Mittels der Planungen sollen Innenentwicklungs potenziale zur Schonung von Außenbereichsf lächen genutzt, 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. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634-)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

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. der Bekanntmachung vom 06.06.2018

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) 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. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. S. 59)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Hess. Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

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

Bundesimmobilienförderungsgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung 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. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen

Arten schutzgutachten zum geplanten Abriss von Gebäuden in Weiterstadt-Braunshardt, Am Kirchpfad 8a, Kreis Darmstadt-Dieburg; Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dezember 2017
Geotechnischer Bericht, Neubau von drei Reihenhäusern und einem Doppelhaus in Weiterstadt-Braunshardt, Am Kirchpfad; Fachbüro Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Krajewski, 02.06.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Am Kirchpfad, Weiterstadt, Schallimmissionsschutz, Gutachten; Grebner Ingenieure GmbH, 09.04.2018
Erschließungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am Kirchpfad Braunshardt, Weiterstadt; 04.06.2018; Umweltplanung Billermann Schneible GmbH

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)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Kirchpfad“ umfasst die Gemarkung Braunshardt, Flur 1 mit den Flurstücknummern 175/4 und 175/3 (teilweise). Er wird begrenzt

- im Süden durch die Straße Am Kirchpfad,
- im Südosten, Südwesten sowie Westen durch die Grundstücke und Bestandsgebäude an der Straße Am Kirchpfad sowie
- im Norden und Nordwesten durch die Grundstücke und Bestandsgebäude an der Ludwigstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.471 m².

Das tatsächliche Vorhabengrundstück umfasst eine geringere Fläche von 1407 m². Um die Erschließung des Vorhabens zu sichern, wird nach § 12 Abs. 4 BauGB eine Fläche von 64,5 m² des Flurstucks 17/5/3 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Davon entfallen 53,8 m² auf die private Verkehrsfläche und 10,7 m² auf eine Fläche, die von den Versorgungsträgern genutzt werden darf (Fahrrecht).

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 Raumbedeutsame Planungen / Fachplanungen

Dem Planvorhaben stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fachplanungen oder fachplanerische Belange auf Grundlage von Fachgesetzen entgegen. Für den Bebauungsplan relevante Angaben wurden an geeigneter Stelle berücksichtigt und vermerkt.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Zur Umsetzung der beabsichtigten Planungsziele wird der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Kirchpfad“ als Bebauungsplan der Inneneentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im Abschnitt des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts Teile) besteht nach Vorprüfung der Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit kann somit nur über einen Bebauungsplan gewährleistet werden, weshalb die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Am Kirchpfad“ erfolgt.

5. Fachbeitrag und Gutachten

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Artenschutzes und Immissionsschutzes sowie die Beurteilung des Baugrundes betreffen. Aufgrund der gewählten Verfahrensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB kann nach § 13 a 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. Weitere Ausführungen zu möglichen Umweltauswirkungen finden sich in Kapitel 10.
- 5.2. Artenschutzgutachten

Es wurde ein Artenschutzgutachten (Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss von Gebäuden in Weiterstadt-Braunshardt, Am Kirchpfad 8a, Kreis Darmstadt-Dieburg; Dezember 2017) durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie erstellt.

Ergebnis
Die Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude erbrachte keine Hinweise auf Brutvogelarten. An und in den Gebäuden wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen oder Hinweise auf ein Vorkommen von Haussperlingen, Mauersiegeln oder Mehlschwäbchen gefunden. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass das Gebäude z. B. vom Hausrotschwanz als Brutplatz genutzt wird. Der Abriss des Gebäudes und Hallen ist möglichst im Zeitraum von August bis Ende Februar zu empfehlen. Der Efeubewuchs ist in jedem Fall bis Ende Februar zu entfernen, damit keine neuen Nester von Vögeln gebaut werden können. Bei einem Abriss in der Brutzeit ist zu überprüfen, ob eine Brut stattfindet, damit die Verbote des § 44 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Nestlingen bzw. Beschädigung von Eiern) nicht einreten können. Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Neubebauung künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Haussperrling, Mauersiegler oder Mehlschwäbchen einzubauen.
Zum Abriss der Gebäude gibt es keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

5.3. Altflächen/Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen. Laut Auskunft der Altflächenabfrage des Altflächen-Informationssystems Hessen (ALTIS) liegt für das Grundstück kein Eintrag vor.

Ergebnis

Es liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vor

5.4.

Schallimmissionsschutz

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Am Kirchpfad, Weiterstadt, Schallimmissionsschutz, Gutachten; 09.04.2018), zum Schallimmissionschutz im Plangebiet durch das Büro Grebner Ingenieure GmbH erstellt.

Ergebnis

Es werden die Geräuscheinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 175/4, Flur 1, Gemarkung Braunshardt schalltechnisch untersucht. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen in allgemeinen Wohngebieten tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bei Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehr. Die relevanten Schallquellen wurden in ein dreidimensionales Rechenmodell überführt und die Schallimmissionen berechnet. Pegelbestimmende Lärquelle ist die Bahnstrecke Mainz-Darmstadt. Der Straßenverkehr ist gegenüber den Schienengenverbindungen von untergeordneter Bedeutung und wird insoweit nicht betrachtet. Gewerbelärmische Geräuschequellen werden nicht betrachtet, da die genehmigten Betriebe auch jetzt schon die Immissionsschwellen nach TA Lärm erfüllen müssen. Insofern ist eine weitere Beurteilung im Rahmen der hier vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden sowohl am Tag als auch in der Nacht teilweise überschritten. Daher sind bauliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Fassade) werden entsprechend den berechneten Beurteilungspesegel bestimmt. Es werden die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 bestimmt, die Grundlage für die weitere Planung und Ausführung sind.

Die im Gutachten formulierten Festsetzungsvorschläge wurden in die textlichen Festsetzungen und Planzeichnung übernommen.

5.5.

Bodengrundgutachten

Es wurde ein geotechnischer Bericht (Geotechnischer Bericht, Neubau von drei Reihenhäusern und einem Doppelhaus in Weiterstadt-Braunshardt, Am Kirchpfad; 02.06.2018) durch das Fachbüro Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Krajewski erstellt.

Ergebnis

Der in den geplanten Gründungstiefe (ca. 3 m unter Gelände) anstehende Baugrund ist gründungstechnisch als gut geeignet zu bezeichnen. Die anstehenden teilweise schwach schluffigen, teilweise schwach kiesigen Feinsande weisen eine mitteldichte Lagerung auf, womit eine vergleichsweise hohe Festigkeit und geringe Verformbarkeit vorliegt.

Neben der Tragfähigkeit und Verformbarkeit des Baugrundes ist beim Entwurf der Gründung das Abdichtungskonzept der erdburühnten Flächen zu berücksichtigen. Das Grundwasser wurde in Höhe der geplanten Gründungsohle festgestellt. In

niederschlagsreichen Zeiten kann das Grundwasser jedoch auch deutlich höher anstehen. Ferner kann infolge der schluffigen Zwischenlagen der oberflächennah anstehenden Böden nach Niederschlägen temporär Stauwasser anfallen. In Abwägung der verschiedenen Planungssaspekte wird empfohlen, die Gebäude auf wasserundurchlässigen Bodenplatten zu gründen und die Untergeschosse als so genannte weiße Wanne wasserundurchlässig auszubilden.

Um die gründungstechnischen Probleme bei Gründungsmaßnahmen im Bereich des Grundwasserhorizontes zu vermeiden, wird empfohlen, die Gründungsohle oberhalb des angegebenen bauteiltechnischen Grundwasserspiegels anzordnen. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen sind höhere Grundwasserstände während der Bauzeit möglich. Dies erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen in Form von Drainagen und Pumpensumpfen. Unabhängig von den bauteiltechnischen Grundwasserständen ist auf der Baugrubensohle aufgrund der schluffigen Beimengungen des Sandes und der daraus resultierenden vergleichsweise geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden eine offene Wasserhaltung zur Fassung von Tag- und Sickerwassern einzuplanen.

Die Wasserdurchlässigkeit der oberflächennah bis in 1 ca. 2 m Tiefe anstehenden Böden (überwiegend schwach schluffige Feinsande) wurde mit Versickerungsversuchen ermittelt. Die Versuche ergaben Werte von $k = 4,5 \times 10^{-7}$ m/s bis $6,5 \times 10^{-7}$ m/s (Versuch V1 in Bohrloch BS 1) bzw. $1,9 \times 10^{-6}$ m/s (Versuch V2 in Bohrloch BS 2). Die vergleichsweise geringen Durchlässigkeit sind auf die bindigen Anteile der im oberflächennahen Bereich anstehenden Auffüllungen zurück zu führen. Für eine Versickerung günstigere, d.h. größere Wasserdurchlässigkeit sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen erst in Tiefen zwischen ca. 2 m und 3,5 m unter Gelände zu erwarten. Die Machbarkeit bzw. Zulässigkeit einer Versickerung unter diesen Randbedingungen wird vom Fachplaner geklärt.

Aus dem Gutachten ergeben keine Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan. Ausführungen zum Umgang mit Regenwasser finden sich in Kapitel 12 (Ver- und Entsorgung).

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Weiterstädter Stadtteil Braunshardt in südlicher Richtung nahe des Ortsrandes. Es wird nördlich von der Bebauung an der Ludwigstraße, westlich und östlich von der Bebauung an der Straße Am Kirchpfad und südlich von der Straße Am Kirchpfad begrenzt. Das umgebende Quartier ist maßgeblich ein Wohnstandort ohne prägnante Gewerbebenutzung und vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs befinden sich einige nicht störende Gewerbebetriebe wie eine Metzgerei, Postannahmestelle, ein Quadratverleih sowie ein Getränkeabholmarkt, die sich insgesamt unauffällig in das Wohngebiet einfügen.

6.2

Verkehrsanbindung

Erschlossen wird der Standort hauptsächlich über die Straße Am Kirchpfad. Eine Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig an der Bushaltestelle „Weiterstadt-Braunshardt Berliner Allee“ in ca. 400 m Entfernung gegeben, von wo Verbindungen nach Darmstadt sowie nach Büttelborn-Worfelden bestehen. Der Bahnhof Weiterstadt mit

Verbindungen nach Darmstadt und Wiesbaden befindet sich ca. 0,8 km vom Plangebiet entfernt.

6.3 Gebäudebestand

Bebauungstypologie Umgebung

Die am Plangebiet dominierende Wohnnutzung spiegelt sich in einer recht homogenen Umgebungsbebauung mit einer einheitlichen Gebäude typologie wider. So finden sich vornehmlich freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser in räumlicher Nähe. Unmittelbar direkt an den Vorhabenbereich grenzen einzelne Häuser oder dazugehörige Nebenanlagen wie Schuppen und Unterstände sowie Garagen. Zudem schließen sich einige Hof- und Gartennbereiche der umliegenden Nachbarbebauung direkt an das Plangebiet an.

Insgesamt bestehen keine prägenden Gestaltungsprinzipien im Umfeld des Plangebiets, wobei überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser das nähere Ortsbild dominieren. Dabei ist die Bebauung größtenteils Straßenbegleitend gebliebenständig. Auffällig hierbei ist die nahezu vollständige Anordnung der Häuser im vorderen Teil der Grundstücke. So bildet sich insbesondere zwischen der Ludwigstraße und der Straße Am Kirchhof durch die jeweils den Häusern zugeordneten Gärten rückseitig ein grüner Innenbereich aus, der von Bebauung freigehalten ist.

7. Vorhabenplan

Im Planbereich befinden sich ältere Landwirtschaftsgebäude mit jeweils einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss. Die Gebäude wurden bisher als Lagerstätte und zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt, jedoch ist ein zentraler Abbruch zur Umsetzung des Planvorhabens geplant. Nach Räumung des Areals ist ein Neubau mit 5 Reihenhäusern sowie 8 Außenstellplätzen und 4 Carport Stellplätzen vorgesehen, wodurch jeder Wohneinheit zwei private Stellplätze zugeordnet sind. Zwei weitere Stellplätze stehen dem Nachbargrundstück (Flurstücksnr. 175/3) zur Verfügung. Alle Stellplätze sind direkt anfahrbbar. Im Plangebiet werden zudem 15 offene Fahrradstellplätze bereitgestellt. Garagen sind im Vorhabenplan nicht vorgesehen. Die Neubauten erhalten zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, die sich in die Höhenentwicklung der Umgebung einfügen. Die Dachflächen der Gebäude werden begrünt. Die vollversiegelten Freiflächen vor Ort im Plangebiet werden großstädtisch entsiegelt. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Kirchhof. Die vorgesehenen Stellplatzflächen werden u. a. über das Nachbargrundstück (Flurstücksnr. 175/3) erreicht. Zur Sicherung der Befahrbarkeit wird die Zufahrt über eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück des Nachbarn eingetragen.

Grünordnerische Maßnahmen erfolgen im Wesentlichen durch die Graseinsaat in den geplanten Gärten der Reihenhäuser. Das Pflanzen einheimischer Bäume an verschiedenen Standorten im Plangebiet ist denkbar. Die Zuwege und Stellplätze werden gepflastert ausgeführt.

Die Gebäude erhalten jeweils ein Flachdach als Bitumendach mit Kiesdeckung und Grünstrukturen. Zudem werden Dachterrassen mit Brüstungsgeländer aus Stahl mit Betonplatten im Splittbett errichtet. Zusätzlich sind auf den Dachterrassen Unterstände mittels Verkleidung auf Stahlunterkonstruktion für Möbel vorgesehen. Die Fenster bestehen aus hochwertigem weißem Kunststoff mit 3-fach-isolierverglasung und

weisen weiter integrierte Kunststoffrollläden als Aufsatzelemente und Leichtmetall-Fensterbänke auf.

Die Abwasserleitungen werden innerhalb des Gebäudes im Kunststoffrohr und außerhalb als Kanalgrundrohr, die Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser in Kunststoff- oder Kupferrohr ausgeführt. Der Hausanschluss bzw. die Hauseinführung befindet sich im Kanalgrund. Die gesamte Installation erfolgt nach den einschlägigen technischen Richtlinien sowie den Vorschriften und Auflagen des örtlichen Versorgers. Das Abwasser und das anfallende Niederschlagswasser werden an den Strassenkanal abgeschlossen.

Weitere Ausführungen zur Erschließungsplanung finden sich in Kapitel 12 (Ver- und Entsorgung).

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 einzutragen 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 Betriebe des Beherrschungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Ziel ist, der beabsichtigten Wohnnutzung großes Gewicht zu verleihen und ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet und in der unmittelbaren räumlichen Umgebung 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 eine der städtebaulichen Konzeption angepasste GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. 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 verantwortsvolles 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	1.471,39 m ²	100 %
Private Verkehrsfläche	239,72 m ²	16,3 %
Nettobaufland	1.231,67 m ²	83,7 %
Grundfläche Gebäude + Terrassen nach Vorhabenplan	428,53 m	GRZ I 0,31
Zuzüglich Nebenanlagen, Zuwegung, etc.	387,76 m ²	
Grundfläche insgesamt	816,29 m ²	GRZ II 0,66

Zulässige GRZ I gemäß Bebauungsplan von 0,4

Zulässige GRZ II gemäß Bebauungsplan von 0,7
Zulässige GFZ gemäß Bebauungsplan von 0,8

Das gesamte Plangebiet wird als Gemeinschaftseigentum (Wohnungseigentümergemeinschaft WEG) und somit als ein großes Grundstück betrachtet. Eine (Aus-) Parzellierung einzelner Grundstücke ist nicht vorgesehen.

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 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen werden. Aufgrund der geringen Größe des Gelüngsbereichs und des besonderen Grundstückszuschnitts, der einen großen Erschließungsaufwand erfordert, 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 im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,7.

8.3.2. Zahl der Vollgeschosse
Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl für das gesamte allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

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

Zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches Bezug auf die bebaute Umgebung nimmt, und zur Feinsteuierung der städtebaulichen Zielvorstellung wird eine zulässige maximale Gebäudehöhe (GH max.) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse durch Planeintrag festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der GH max. bei Flachdächern ist der oberste Abschluss der Wand (Attika). Zwecks eines flexiblen Planungsspielraums wird die GHmax. leicht höher als die tatsächlichen Gebäudehöhe gemäß Vorhabenplan festgesetzt.
Die Höhe für Carports und Nebenanlagen wird begrenzt, damit das städtebauliche Bild nicht von Nebenanlagen dominiert wird. Zudem bestehen weiterführende Regelungen für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, damit derartige Anlagen aus städtebaulischen Gründen weder die Dachlandschaft noch die Höhenentwicklung des Planvorhabens zusätzlich beeinträchtigen.
Als Höhenbezugspunkt zur Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen und als Geländeoberfläche gem. HBO wird jeweils die Oberkante der nächst gelegenen privaten Verkehrsfläche als Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt wird über die Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte, ermittelt.

8.4. Bauweise

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO. Durch die Baukörpervorgaben des VEP entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen einer Baukörperfestsetzung, wodurch auf die Bestimmung einer Bauweise verzichtet werden kann. Die festgesetzten Baukörper erhalten einen gewissen Spielraum für bauliche Anpassungen zu, aber bilden das Vorhaben maßgeblich ab.
Die Kann-Regelung des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, von der Festsetzung einer Bauweise abzusehen, obwohl ein Baugelände festgesetzt wird. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht berührt. Auf die Festsetzung der Bauweise kann z.B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundsäcken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird. Dabei können die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigen oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt werden, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen dann in der Regel vor.
Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde eine nachbarschaftliche Zustimmung gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) zum Planvorhaben und den vorgesehenen Festsetzungen vereinbart

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 Gebäude Teile grundsätzlich nicht überschreiten dürfen.

- Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhabenplan. Im Sinne von Baukörperfestsetzungen setzen die Baugrenzen eine maximale überbaubare Grundstücksfläche fest, die das Vorhaben mit räumlichen Puffer für bauliche Anpassungen ermöglicht. Die Baufenster berücksichtigen einen angemessenen Abstand zwischen den geplanten baulichen Anlagen und seinen Nachbargrundstücken sowie der bestehenden Umgebungsbebauung.
- 8.6. Flächen für Stellplätze und Carports**
- Stellplätze und Carports sind abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Ziel ist es, im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans die im Plangebiet verfügbaren Freiflächen freizuhalten und den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und des besonderen Erschließungsaufwands soll durch die Verortung von Stellplätzen und Carports ein Begrünungsgrad im Plangebiet gesichert werden.
- Carports sind als überdachte und offene Anlagen zu errichten, um mit freier Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche eine störungsfreie und verkehrssichere Befahrbarkeit gemäß Garagenverordnung zu gewährleisten.
- Die gemäß Stellplatzsatzzung der Stadt Weiterstadt erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Bebauungsplan nicht vorortet, um einen höheren Grad an Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Somit bleibt freigestellt, ob eine Sammelanlage oder individuelle Fahrradstellplätze erstellt werden.
- 8.7. Flächen für Nebenanlagen**
- Nebenanlagen und Fahrradabstellanlagen im Sinne des Vorhabenplans sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- Diese Regelung gilt mit Ausnahme für Nebenanlagen zur Müllauflistung (MÜ), die der regelmäßigen Abholung dienen. Um eine unkoordinierte Verteilung von Mülltonnen im Plangebiet am Tag der Abholung zu vermeiden, wird die entsprechende Nutzung an einem Standort nahe der Straße Am Kirchhof konzentriert. So sollen die Grundstücksfreiflächen aus stadtgestalterischen Gründen von derartigen baulichen Anlagen und Mülltonnen freigehalten werden. Die im Plangebiet verfügbaren Freiräume werden zudem mittels der Beschränkungen geschützt.
- Weiter dürfen Gartenhütten/Geräteschuppen eine maximale Grundfläche von 6 m^2 aufweisen. Die festgesetzte Größe gewährleistet, dass diese Anlagen die ihnen unterordnende Funktion wahrnehmen und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.
- 8.8. Private Verkehrsfläche**
- Die festgesetzte private Verkehrsfläche ermöglicht die Erreichbarkeit und das Anfahren des Grundstücks im rückwärtigen Bereich. Die Anfahrbarkeit dient nicht maßgeblich der Erschließung des Grundstücks, sondern ermöglicht im Sinne des Vorhabenplans die Anbindung der notwendigen vorgesehenen Stellplätze der rückwärtigen Bebauung. Zudem gewährleistet die Festsetzung die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr.
- 8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima auswirken sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes. Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen auf geringmächtigen Substratschichten, die sich weitgehend selbst erhalten. Die Vegetationsschicht hat eine Mindeststärke von 10 cm aufzuweisen.
- Dachbegrünungen haben grundsätzlich v. a. folgende positive Wirkungen für das Stadtclima: Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion, Luftreinigung, die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna, den Wasserhaushalt durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.
- 8.10. Fahrrechte**
- Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungssträger und deren Rechtsnachfolgern zu beladen, wodurch im Bedarfsfall eine störungsfreie Befahrbarkeit der entsprechenden Flächen gewährleistet wird.
- 8.11. Vorfahrten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- Die berechneten Beurteilungspegel zeigen teilweise Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005 bzw. 16. BlmSchV an den Fassaden im Plangebiet. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Planerische oder organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm sowie aktiver Lärmenschutz an der Schallquelle bzw. auf dem Ausbreitungsweg sind aus verschiedenen Gründen bei der Umsetzung der Planungen nicht möglich. Aus diesem Grunde verbleibt für das vorliegende Plangebiet die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den neu geplanten Gebäuden.
- Passiver Schallschutz**
- Mit passiven Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen umfassen Maßnahmen an Lärm betroffenen Gebäuden. Im Plangebiet erfolgen die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durch die Schalldämmung der umfassenden Bauteile sowie Maßnahmen zur Belüftung der Aufenthaltsräume.
- 9. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 HBO**
- 9.1. Dachgestaltung**
- Abweichend von der ortstypischen Dachlandschaft der unmittelbaren Umgebung, wo vornehmlich Satteldächer zu finden sind, werden zugunsten einer modernen Architektursprache im Sinne des Vorhabenplans einheitlich Flachdächer festgesetzt.

- 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**
Begründung der Grundstücksfreiflächen
Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu begrünen. Entsprechend § 1a Abs. 1 BaGGB 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 Wasseraushalt.
- Einfriedungen**
Mit der Festsetzung erweitert sich der Gestaltungsspielraum bei der Errichtung und der Auswahl der Art der Einfriedungen entlang von Nachbargrenzen. Sowohl nachbarschützende Belange als auch eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen bleiben gewährleistet, ohne dass sich negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild ergeben.
- 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.
- Infolge der Neuplanungen wird der Anteil der bisher versiegelten Flächen erheblich reduziert, wodurch mittels grünordnerischer Maßnahmen wie Graseinsaat positive Auswirkungen auf die Umwelt und den Mikrostandort zu erwarten sind.
- 11. Verkehrstechnische Erschließung**
Der Straßengrubenschnitt der Zufahrt zum Plangebiet ist uneingeschränkt durch das Bemessungsfahrzeug „PKW“ befahrbar. Auf zusätzliche bauliche Einengungen im Straßendurchschnitt wurde verzichtet. Für die Querschnitte der privaten Straßen ergibt sich demnach folgende Aufteilung:
- Regelquerschnitt: Planstraße (Mischverkehrsfläche), min. 3,00 m Gesamtbreite Mischverkehrsfläche**
Die Einfahrmöglichkeiten mit dem Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug, 3-achsig) sind eingeschränkt. Es wird deutlich, dass ein Parkplatz im öffentlichen Raum verlegt werden muss, sollte die Einfahrt von Osten gewünscht werden. Von Westen ist keine konfliktfreie Einfahrt möglich. Es wird ein Straßenausbau nach RSIO 12 mit der Belastungsklasse 0,3 und einem Aufbau von insgesamt 45 cm empfohlen.

- Eine belastende Verkehrsuzunahme im Umfeld des Plangebiets ist bei der Errichtung von lediglich 5 Wohneinheiten nicht zu erwarten.**
- 12. Ver- und Entsorgung**
Im Zusammenhang mit der Neuplanung und Umgestaltung des Plangebiets wurde ein Erschließungskonzept („Erschließungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am Kirchpfad Braunschweig, Weiterstadt; 04.06.2018“) durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneible GmbH erarbeitet, welches die Verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf ihren Bestand und die Möglichkeit zur weiteren Nutzung zu untersucht.
Hierfür wurde auch eine Entwässerungskonzeption für das Schmutz- und Regenwasser der Dach- sowie der privaten Park- und Verkehrsflächen in Abstimmung mit der Stadt Weiterstadt und den zuständigen Genehmigungsbehörden entwickelt. Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt.
- 12.1. Bestehende Infrastruktur**
Gas
Die Gasversorgung im innerstädtischen Bereich kann nach Aussage der e-netz Südhesse grundsätzlich für eine Wohnbebauung gewährleistet werden.
- Stromversorgung**
Die Stromversorgung ist seitens der E-netz im innerstädtischen Bereich für die Wohnbebauung grundsätzlich sichergestellt. Welche zusätzlichen Maßnahmen, wie zusätzliche Verteilerschränke, erforderlich sind, hängt von dem geplanten Energiekonzept der Wohnhäuser ab.
- Löscher- und Trinkwasser
Nach Aussage der e-netz Südhesse ist die Trinkwasserversorgung der innerstädtischen Bebauung in der Stadt Weiterstadt grundsätzlich gegeben. Um den Löschwasserbedarf sicherzustellen, wurden an zwei Hydranten in der unmittelbaren Umgebung Durchfluss- und Druckmessungen durchgeführt. Diese Messungen hatten zum Ergebnis, dass 96 Kubikmeter in einem Zeitraum von 2 Stunden mit einem Fließdruck von 1,5 bar an zwei Hydranten bereitgestellt werden können. Nach Informationen der Feuerwehr Weiterstadt sind keine weiteren Löschwassernahmestellen auf dem privaten Grundstück vorzusehen. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist soweit für das Plangebiet sichergestellt.
- Telekommunikation
Die Versorgungsleitungen der Telekom AG und Unitymedia sind in der Straße „Am Kirchpfad“ vorhanden. Es existiert somit eine Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet.
- 12.2. Schmutz- und Regenwasser**
Schmutzwasserentsorgung
Der Schmutzwasseranfall wird mit zirka 12,5 Liter pro Sekunde abgeschätzt. Der Mischwasserkanal DN 350 in der Straße „Am Kirchpfad“ liegt im dem vorgesehenen Anschlussbereich bei zirka 2,5 Meter unter der Geländeoberkante. Aufgrund der

vorliegenden Geländebeziehungen kann die Schmutzwasserableitung im Plangebiet im Freispiegelabfluss erfolgen. Die Kapazität des öffentlichen Kanals reicht zur Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet aus.

Regenwasserbewirtschaftung

Da die Ergebnisse der Versickerungsversuche eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nicht zulassen, kommt es zu einem Niederschlagswasserabfluss aus dem Projektgebiet. Nach Vergleich der versiegelten Flächen der bestehenden Bebauung und der Flächen, die nach Rückbau und Neubau die versiegelten Flächen erheblich reduziert werden. Aus diesem Grund ist keine Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Das Niederschlagswasser kann in den öffentlichen Kanal in der Straße „Am Kirchpfad“ eingeleitet werden. Trotzdem werden Elemente der Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere Dachbegrünung und Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerungen, zur Verminderung von Abflussspitzen empfohlen.

13. Kennzeichnung

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Plangebiet wird als vernässunggefährdet Bereich gekennzeichnet. Unter 14.3. findet sich zudem ein Hinweis zum Grundwasser mit zusätzlichen Ausführungen zu den Grundwasserständen.

14. Hinweise

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

14.1. 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 Fundstellen 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.

14.2. 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 (Dek. IV/DA 41.5) zu informieren.

14.3. 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 einzuholen sowie ggf. entsprechende bauliche Sanierungsmaßnahmen zu treffen. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen im Rahmen baulicher Vorkehrungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

15. Statistik	Größe des räumlichen Geltungsbereichs Nettobauland Verkehrsflächen	ca. 1.471,39 m ² ca. 1.231,67 m ² ca. 239,72 m ²	100 % 83,7 % 16,3 %
	Anzahl Wohneinheiten Anzahl Einwohner (2,3 Personen pro WE) Angaben ohne Gewähr	5 WE ca. 12 EW	

16. Verfahren	Um Planungsrecht für die gewünschte städtebauliche Neukonzeption des Plangebiets zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans 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. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.
----------------------	--

Anlage 2

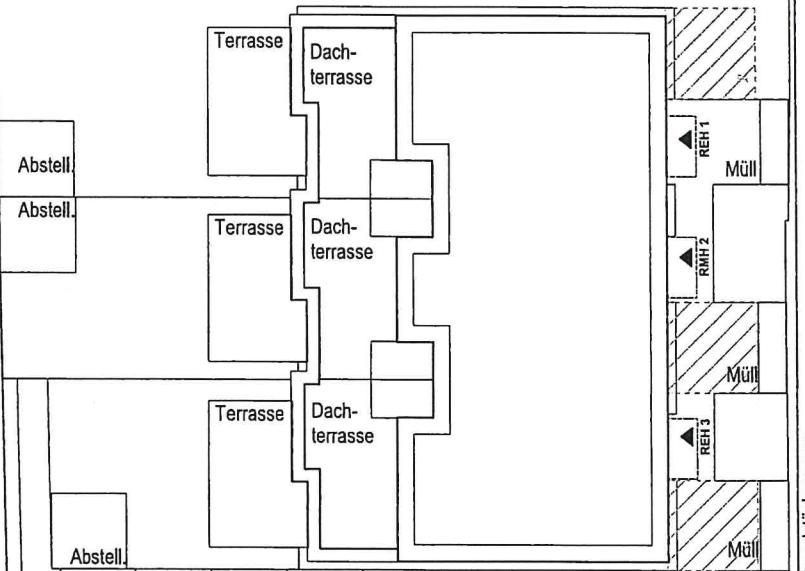
111/3

Grundstücksgrenze

Wand, Neu
H= ca. 1,50 m

Wand,Bestand
H= ca. 1,50 m

Grundstücksgrenze



Grundstücksgrenze

110/2

176/1

Grundstücksgrenze

Zaun,Neu blickdicht mind. H = 1,80m

Carport 1
ca. 71,05 m²
Carport 2
Carport 3

ca. 15,55 m²
Mülltonnen-
aufstellfläche

Straßenlaterne
versetzt

Feuerwehr-
zufahrt

429/4
Am Kirchpfad

KD = 10,00



⊕

Grundstücksgrenze

Stellplatz 1
Stellplatz 2
Stellplatz 3
Stellplatz 4

Stellplatz 5
Stellplatz 6
Stellplatz 7
Stellplatz 8

Grundstücksgrenze

Wegefläche
= ca. 33,95 m²
Erschließung
= ca. 246,10 m²
Fahrabstellplatz
= ca. 18,00 m²

Bauherr:

EMON

Vermögensverwaltung GmbH
Neckarstraße 5
64283 Darmstadt

Architekt:

Iber
Projektmanagement GmbH
Im Gewerbegebiet 19
63846 Laufach

Projekt:

Vorhabenpläne zum Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Am Kirchpfad"

Datum: 29.05.2018

Planbezeichnung

17019_VEP_Feuerwehraufstellflächen

Maßstab: 1:250

