

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und  
Verkehr  
und des Magistrates

64331 Weiterstadt

**Die Stadtverordnetenversammlung**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und  
Verkehr

**Sachbearbeitung**

Annette Zettel

☎ 06150/400-1404 · 📠 06150/400-1409

✉ parlamentarischerbuero@weiterstadt.de

Zimmer-Nr. 609

**Rathaus**

Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

☎ 06150/400-0

<http://www.weiterstadt.de>

**Öffnungszeiten**

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr

Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen I/FD 4/001-10/Ze

Datum 18. September 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 10. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr lade ich Sie  
herzlich ein für

**Donnerstag, 27. September 2018 um 19:00 Uhr  
im Rathaus, Sitzungsraum Verneuil sur Seine, Riedbahnstraße 6.**

Auf die beiliegende Tagesordnung, die Bestandteil der Einladung ist, wird verwiesen.

Die Mitglieder des Ausschusses können sich im Einzelfall durch andere Stadtverordnete vertreten  
lassen (§ 62 Abs. 2 HGO). Sollten Sie verhindert sein, verständigen Sie bitte eine Vertreterin oder  
einen Vertreter.

Mit freundlichen Grüßen

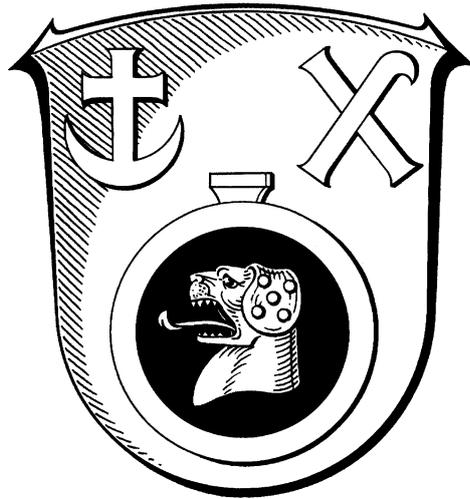
Dr. Alexander Koch  
Vorsitzender

F.d.R.

Tagesordnung

zur 10. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
am 27. September 2018 um 19:00 Uhr

	<b>Drucksache</b>
1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 30. August 2018	
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Weg 3-5", Stadtteil Riedbahn; Abwägungs- und Satzungsbeschluss	10/0491/3



## NIEDERSCHRIFT

### **9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Weiterstadt**

10. Legislaturperiode 2016/2021

<b>am</b>	30. August 2018
<b>im</b>	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
<b>Beginn</b>	19:00 Uhr
<b>Ende</b>	20:40 Uhr

**Anwesende:**

**SPD-Fraktion**

Hofmann, Heike  
Koch, Alexander Dr.  
Kurpiers, Christian  
Schafhausen, Julius

**CDU-Fraktion**

Dürr, Ina  
Tillmann, Ursel

**ALW-Fraktion**

Amend, Heinz Günther  
Wächter, Gunter

**FWW-Fraktion**

Moczygemba, Eugen

**Präsidium**

**Stadtverordnetenversammlung**

Pohl, Barbara Dr.

**Magistrat**

Berger, Manfred  
Fischer, Willi  
Geter, Stephan  
Hamm, Udo Dr.  
Hasenauer, Josef

Mager, Philipp

Möller, Ralf

Pohl, Edgar

Reitz-Gottschall, Angelika

Spätling-Slomka, Dorothea

**Ausländerbeirat**

Tomasulo, Maria Donata

**Seniorenbeirat**

Keil, Margot

**Ehrenamtlicher**

**Behindertenbeauftragter**

Blättler, Peter

**Schriftführung**

Heß, Martin

**Verwaltung**

Latocha, Georg

**Presse**

Darmstädter Echo: Wickel, Marc Dr.

**Gäste**

Fluglärmkommission: Anja Wollert

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Dr. Alexander Koch, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Als Gast begrüßt er Anja Wollert von der Fluglärmkommission.

Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

	<b>Drucksache</b>
1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 7. Juni 2018	
2. Verbesserung der Schutzwirkung des Fluglärmschutzgesetzes; Stellungnahme zum Entwurf eines Berichtes der Bundesregierung zur Evaluierung des Fluglärmschutzgesetzes	10/0552/1
3. Anschließung von Weiterstadt an den geplanten Fahrradschnellweg von Darmstadt nach Frankfurt; Antrag der ALW-Fraktion	10/0533

### **Tagesordnungspunkt 1**

#### **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 7. Juni 2018**

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt als festgestellt.

### **Tagesordnungspunkt 2**

#### **Verbesserung der Schutzwirkung des Fluglärmgesetzes; Stellungnahme zum Entwurf eines Berichtes der Bundesregierung zur Evaluierung des Fluglärmgesetzes Drucksache: 10/0552/1**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16. August 2018 die Drucksache zur weiteren Beratung an den Ausschuss überwiesen.

Anja Wollert, Mitglied der Fluglärmkommission, informiert die Anwesenden mittels PowerPoint Präsentation über den Sachverhalt und beantwortet im Anschluss die Fragen. Die Präsentation wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Bürgermeister Möller informiert über eine politische Aktion zur Unterstützung der heute als Drucksache vorliegenden Initiative der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fluglärmkommissionen (ADF) in Berlin am 12. September 2018, an der er persönlich teilnehmen wird.

Frau Dürr weist im Vorgriff auf einen einstimmigen Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung darauf hin, einen entsprechenden Hinweis auf die Einstimmigkeit in die geplanten Briefe an die zuständigen Bundestagsabgeordneten mit aufzunehmen.

#### **Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Magistrat und Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt schließen sich den Einschätzungen und Forderungen der Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fluglärmkommissionen (ADF) zum Entwurf eines Berichtes der Bundesregierung zur Evaluierung des Fluglärmgesetzes an.
2. Magistrat und Stadtverordnetenversammlung erklären ihre Bereitschaft, ADF in ihrem Bemühen zu unterstützen, Vertretern von Bundesregierung und Bundestag den dringenden gesetzlichen Reformbedarf im Hinblick auf die Verbesserung des Schutzes der Bevölkerung vor Fluglärm zu vermitteln und auf entsprechende gesetzliche Änderungen zu drängen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

### **Tagesordnungspunkt 3**

#### **Anschließung von Weiterstadt an den geplanten Fahrradschnellweg von Darmstadt nach Frankfurt; Antrag der ALW-Fraktion**

**Drucksache: 10/0533**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21. Juni 2018 den Antrag zur weiteren Beratung an den Ausschuss überwiesen.

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes war zuerst für die Ausschusssitzung am 9. August 2018 geplant. Diese Sitzung musste allerdings kurzfristig abgesagt werden.

Der Vorsitzende gibt zuerst der ALW-Fraktion die Möglichkeit den Antrag zu erläutern. Herr Wächter begründet den Antrag.

Fachbereichsleiter Latocha informiert über die heutige Regionalkonferenz Südhessen des Projektes „Radschnellverbindungen in Hessen“, die das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung im Rahmen der „Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen“ (AGHN) in Auftrag gegeben hat und an der er als städtischer Vertreter teilnahm. Das Land Hessen beabsichtigt bis Februar 2019 ein Konzept für ein Radwegehauptnetz vorzulegen. Der Link zur Niederschrift der heutigen Fachkreistagung wird nach Erhalt an die Ausschussmitglieder weitergeleitet.

Frau Hofmann verlässt bei Beratung des Tagesordnungspunktes drei um 20:20 Uhr die Sitzung.

Während der eingehenden Diskussion wird die Verwaltung mit folgenden Aufgaben beauftragt:

Herr Kurpiers beauftragt die Verwaltung, um eine Abstimmung mit der Stadt Darmstadt, wo der geplante Fahrradschnellweg langführen soll und ob Darmstadt grundsätzlich Interesse an einer Vernetzung mit dem Weiterstädter Radwegenetz hat.

Frau Dürr beauftragt die Verwaltung, um Klärung, ob bei dem beabsichtigten Radwegehauptnetz die planerische und monetäre Zuständigkeit beim Land Hessen liegt oder den betroffenen Kommunen übertragen wird.

Frau Tillmann beauftragt die Verwaltung, Erfahrungswerte vorzulegen, wie viele Radler das Angebot nutzen, mit ihrem Rad in der S-Bahn nach Frankfurt zu pendeln.

Herr Wächter beauftragt die Verwaltung, vorab zwei Hauptwegetrassen zum geplanten Fahrradschnellweg herauszusuchen.

Man einigt sich einvernehmlich darauf, den städtischen Vertreter in der AGHN, Herrn Joe Ackermann im weiteren Verfahren anzuhören.

Herr Moczygamba stellt den Antrag, die Drucksache bis zur Vorlage des Konzeptes eines Radwegehauptnetzes im Februar 2019 im Ausschuss zu belassen und dann zusammen mit den Ergebnissen der Arbeitsaufträge zu beraten.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag wie folgt abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig

Dr. Alexander Koch  
Vorsitzender

Martin Heß  
Schriftführung

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 13.09.2018

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Weg 3-5", Stadtteil Riedbahn; Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 ([BGBl. I S. 2808](#)) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Grüner Weg 3-5“ in der Fassung zur Offenlage (s. Anlage 2) bestehend aus dem Planteil und dem Textteil zum Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu 1. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
4. Es wird festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Eine erneute Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher nicht erforderlich.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24. Mai 2018 den mit Drucksache 10/0491/1 vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Weg 3-5“ beraten und als Auslegungsentwurf anerkannt. Zwecke der Bauleitplanung ist die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in den hinteren Grundstücksbereichen.

Da der Bebauungsplan die Kriterien des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt, erfolgt die Bebauungsplanänderung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“, so dass auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wurde. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes, bekannt gemacht im Wochen-Kurier vom 6. Juni 2018, erfolgte vom 13. Juni 2018 bis 13. Juli 2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11. Juni 2018 und Fristsetzung am Verfahren beteiligt.

# Drucksache 10/0491/3

Nach Abschluss der Auslegung und Eingang der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist das Verfahren für den Bebauungsplan mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abzuschließen.

Die Beschlussempfehlung der beauftragten Planer vom 10. August 2018 bleibt ohne Einfluss auf den Verfahrensablauf, so dass die Verfahrensführung nach BauGB empfohlen wird.

Der Sachverhalt wurde am 5. September 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

- Anlage 1 - Abwägungsvorschlag der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB des beauftragten Planungsbüros vom 10. August 2018 (13 Seiten)
- Anlage 2 - Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Weg 3-5“ mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung in der Offenlagefassung

**Stadt Weiterstadt**

**Riedbahnstraße 6**

**64331 Weiterstadt**

**ABWÄGUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**  
**Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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

**Planverfasser:**

**Plan°D Planungsteam Desor**

**Hagenstraße 27**

**65205 Wiesbaden**

**10.08.2018**

**Anlage 1**

Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow Anregungen und Bedenken	Versand: 12.06.2018, Eingang der Stellungnahme: 12.06.2018 per Mail Beschlussvorschlag und Begründung
<p><b>plan ° D - Tobias Haase</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> leitungsaskunft@interoute.com  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 12. Juni 2018 16:31  <b>An:</b> thaase@pland.de  <b>Betreff:</b> Grüner Weg 3-5 Weiterstadt Trasse nicht betroffen: 113033</p> <p><b>Planungsteam Désor</b>  Hagenstraße 27  65205 Wiesbaden</p> <p><b>Interoute Germany GmbH</b>  Albert-Einstein-Ring 5  14532 Kleinmachnow  Tel.: +4930254310  Fax:+4930254311729  Email: <a href="mailto:leitungsaskunft@interoute.com">leitungsaskunft@interoute.com</a>  Web: <a href="http://www.interoute.com/">http://www.interoute.com/</a></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Interoute Germany GmbH</b>  <b>Auskunft bei nicht betroffenen (negativen) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen.</b>  <b>Ihre Anfrage vom:</b> 12/06/2018  <b>Lage der Baustelle:</b> Grüner Weg 3-5 Weiterstadt  <b>Ihre Bearbeitungsnummer:</b> VEP Grüner Weg 3-5 Weiterstadt , Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  <b>Unsere Bearbeitungsnummer:</b> 113033</p> </div> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH betroffen.</p> <p><b>Allgemeiner Hinweis:</b>  Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute 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>Teemu Riedel</p> <p>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: <a href="mailto:leitungsaskunft@interoute.com">leitungsaskunft@interoute.com</a>  W: <a href="http://www.interoute.de">www.interoute.de</a></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadtwerke Weiterstadt, Schneppenhäuser Str. 53, 64331 Weiterstadt Anregungen und Bedenken	Versand: 13.06.2018, Eingang der Stellungnahme 13.06.2018 per Mail Beschlussvorschlag und Begründung
<div data-bbox="555 248 835 316" style="text-align: center;">  <p><b>WEITERSTADT</b> wirken wohnen wachsen</p> </div> <div data-bbox="611 338 813 376" style="text-align: center;"> <p>Magistrat der Stadt Weiterstadt Stadtwerke</p> </div> <div data-bbox="203 399 470 416" style="text-align: center;"> <p>Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 0 · 64331 Weiterstadt</p> </div> <div data-bbox="203 429 336 450" style="text-align: center;"> <p>Stadt Weiterstadt</p> </div> <div data-bbox="203 466 313 486" style="text-align: center;"> <p>— im Haus —</p> </div> <div data-bbox="611 394 815 456" style="text-align: center;"> <p>Sachbearbeitung Helge Lemmer ☎ 06150/5456-14 · 📠 06150/5456-23 ✉ helge.lemmer@weiterstadt.de</p> </div> <div data-bbox="611 466 770 542" style="text-align: center;"> <p>Stadtwerke Schneppenhäuser Straße 53 64331 Weiterstadt ☎ 06150/5456-0 <a href="http://www.weiterstadt.de">http://www.weiterstadt.de</a></p> </div> <div data-bbox="611 550 824 585" style="text-align: center;"> <p>Öffnungszeiten Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="611 593 804 612" style="text-align: center;"> <p>Datum 13. Juni 2018</p> </div> <div data-bbox="203 636 609 660" style="text-align: center;"> <p>Stellungnahme BPlan „Grüner Weg 3-5“, Weiterstadt</p> </div> <div data-bbox="203 692 454 715" style="text-align: center;"> <p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="203 727 835 769" style="text-align: center;"> <p>zur oben genannten Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt haben die Stadtwerke folgende Anmerkungen:</p> </div> <div data-bbox="203 783 297 805" style="text-align: center;"> <p>III. Hinweis</p> </div> <div data-bbox="203 802 499 825" style="text-align: center;"> <p><b>Verwertung von Niederschlagswasser</b></p> </div> <div data-bbox="203 820 873 898" style="text-align: center;"> <p>Der Anschluss eines Zisternenüberlaufs an den Kanal führt dazu, dass die gesamte Fläche bei einer hydraulischen Kapazitätsberechnung voll angesetzt werden muss. Im ungünstigsten Fall ist die Zisterne voll und ein Landregen belastet den öffentlichen Kanal so, wie wenn ohne Zisterne die versiegelte Fläche angeschlossen wäre.</p> </div> <div data-bbox="203 909 817 935" style="text-align: center;"> <p>Das Niederschlagswasser ist daher ortsnah zu versickern <u>ohne</u> Überlauf an den Kanal.</p> </div> <div data-bbox="203 963 385 1007" style="text-align: center;"> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> </div> <div data-bbox="203 1058 320 1080" style="text-align: center;"> <p>Helge Lemmer</p> </div> <div data-bbox="203 1313 394 1390" style="text-align: center;"> <p>Stadtwerke Weiterstadt Frankfurter Volksbank eG Konto-Nummer: 150 920 Bankleitzahl: 501 900 00 IBAN: DE03 2519 0000 0000 1609 20 BIC: FFVBDE33</p> </div> <div data-bbox="421 1324 602 1390" style="text-align: center;"> <p>Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt Konto-Nummer: 26 011 825 Bankleitzahl: 508 101 50 IBAN: DE32 5088 0150 0029 0110 25 BIC: HELADEF1DAS</p> </div> <div data-bbox="631 1361 786 1390" style="text-align: center;"> <p>Steuernummer: 007 220 01243 Umsatzsteuer: DE 111 609 372</p> </div>	<div data-bbox="1153 727 1379 754" style="text-align: center;"> <p>Die textl. Festsetzung:</p> </div> <div data-bbox="1153 751 2067 828" style="text-align: center;"> <p><i>„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.“</i></p> </div> <div data-bbox="1153 825 1496 852" style="text-align: center;"> <p>Wird durch folgenden Text ersetzt:</p> </div> <div data-bbox="1153 849 2067 900" style="text-align: center;"> <p><i>„Das Überlaufwasser ist über eine Sickereinrichtung als Mulden- oder Rigolenversickerung zu versickern.“</i></p> </div>

e-netz Südhesen GmbH & Co. KG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt Anregungen und Bedenken	Versand: 20.06.2018, Eingang der Stellungnahme 28.06.2018 Beschlussvorschlag und Begründung
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>e-netz Südhesen GmbH &amp; Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt</p> <p>plan*D Ingenieure Hagenstraße 27 65205 Wiesbaden</p> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;">  </div> <p>e-netz Südhesen GmbH &amp; Co. KG Oliver Frank Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt Telefon: (0615) 701-8310 E-Mail: stellungnahmen@e-netz-suedhesen.de (nr. Zeichen: 2045 9) Ihre Nachricht vom: 11.06.2018 Unser Zeichen: G130 Fr Datum: 20.06.2018</p> <p><b>Baulandplanung der Stadt Weiterstadt - Grüner Weg 3-5 Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB</b></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 Südhesen GmbH &amp; 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 Riedbahn sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik, Gas und Wasser.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden. Dazu muss ein neuer Kabelverteilerschrank aufgestellt werden. Für diesen sowie die anzuschließenden Versorgungskabel werden dingliche Sicherungen benötigt.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 30%;"> <p>e-netz Südhesen GmbH &amp; Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt www.e-netz-suedhesen.de Sitz der Gesellschaft: Darmstadt Reg.-Gerschicht Darmstadt HRA 6431</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>Komplementärin: e-netz Südhesen Verwaltungs-GmbH Sitz der Gesellschaft: Darmstadt Reg.-Gerschicht Darmstadt HRB 6812 Geschäftsführer: Dipl.-Volksw. Reinhard Kalsch Dipl.-Ing. Holger Klein Verwaltungsrat: Andreas Nedermair (Vorsitzender)</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>St.-Nr. 007 314 00770 Bankverbindung: Commerzbank AG Darmstadt IBAN: DE15 5084 0005 0133 0307 00 BIC: COBADE33HAN</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <p style="font-size: small; text-align: center;">Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt.</p>	<p>Die Hinweise werden – sofern notwendig - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>



Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse 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 Wurzelnwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

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

Freundliche Grüße

  
ppa. Klaus Andres  
Bereichsleiter Netzbetrieb

  
i. A. Oliver Frank  
Netzbetrieb

Der Hinweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

<b>Dr. Helga Dieffenbach-Fries, Am Krötenberg 16, 64331 Weiterstadt für BVNH-BUND-DGWV-HGON-NABU-SDW</b>	<b>Versand: 02.07.2018, Eingang der Stellungnahme 02.07.2018 per Mail</b>
<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Beschlussvorschlag und Begründung</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">   <b>BVNH</b>  <small>BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ in Hessen e.V. Wittelsbacherstr. 8a 35034 Marburg</small> </div> <div style="text-align: center;">   <b>BUND</b>  <small>FREIUNDE DER ERDE</small>  <b>BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ in Hessen e.V.</b>  <small>Tiltsstr. 47 60528 Frankfurt/M</small> </div> <div style="text-align: center;">   <b>DGWV</b>  <small>DEUTSCHE GEBIRGS UND WANDERVEREINE LV Hessen e.V. Verleinsstraße 60 Erbismühlweg 26 61276 Weilrod</small> </div> <div style="text-align: center;">   <b>HGON</b>  <small>HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V.</small>  <small>Lindenstr. 5 61209 Echzell</small> </div> <div style="text-align: center;">   <b>NABU</b>  <small>NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND LV Hessen e.V.</small>  <small>Friedenstr. 26 35578 Wetzlar</small> </div> <div style="text-align: center;">   <b>SDW</b>  <small>SCHUTZGEMEIN- SCHAFT DEUTSCHER WALD LV Hessen e.V.</small>  <small>Rußhausstr. 56 65185 Wiesbaden</small> </div> </div> <p>plan * D Planungsteam Désor Dipl.-Ing. Tobias Haase Hagenstr. 27 65205 Wiesbaden</p> <p>mit Email an: t.haase@pland.de info@pland.de stadt@weiterstadt.de georg.latocha@weiterstadt.de</p> <p>Absender des Schreibens Dr. Helga Dieffenbach-Fries Am Krötenberg 16 64331 Weiterstadt Tel.: 06150 4725 Helga.Fries_88@t-online.de (bitte beachten: Fries, Unterstrich 88) Weiterstadt, 02.07.2018</p> <p>Ihr Schreiben vom 11.06.2018 – Ihr Projekt 2946 – NABU-Az.: 29.04.1181</p> <p>Stellungnahme zum <b>Bebauungsplan der Stadt Weiterstadt „Grüner Weg 3-5“</b> Öffentliche Auslegung gem. § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Haase,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen des NABU-LV in Wetzlar und im Auftrag der im Kopf genannten Verbände.</p> <p>Es bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren. Für die Schließung der Baulücke im Innenbereich einschließlich der Anlage einer Zuwegung – wie geplant – ist eine vertiefte Umweltprüfung nicht erforderlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die nach Norden anschließende extensiv gepflegte, linienförmige Grünanlage der ehemaligen Riedbahntrasse vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme geschützt werden sollte. Hier böte sich auch die Möglichkeit einer weiteren Aufwertung des Grünbandes durch Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und die Einbringung von Nisthilfen als Ausgleich für die Maßnahme an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Dr. Helga Dieffenbach-Fries (für den NABU Kreisverband Darmstadt)</p>	<p>Auf dem Nachbargrundstück sind keine Maßnahmen geplant. Der VEP wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach müssen Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind nicht ausgeglichen werden.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt Anregungen und Bedenken	Versand: 13.07.2018, Eingang der Stellungnahme 13.07.2018 per Mail Beschlussvorschlag und Begründung
<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p>  <p>Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt</p> <p>Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01- 128-</p> <p>Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf Zimmernummer: 3.11 Telefon/ Fax: 06151 12 6328/12 8914 E-Mail: petra.langsdorf@rpd.hessen.de Datum: 13. Juli 2018</p> <p>Magistrat der Stadt Weiterstadt Postfach 1155 64320 Weiterstadt</p> <p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Grüner Weg 3-5“</b> <b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus <b>regionalplanerischer Sicht</b> bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Planung.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Weg 3-5“ soll innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFNP- 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“ ein ca. 0,3 ha großes, bislang baulich untergenutztes, Areal im Süd-Osten des Stadtbezirks Weiterstadt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Aus <b>naturschutzfachlicher Sicht</b> wird festgestellt, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans kein Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiet berührt.</p> <p>Bezüglich der übrigen zu vertretenden naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Von Seiten der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelmstraße 13, Wilhelmshaus 64283 Darmstadt</p> <p>Servicezeiten: Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr</p> <p>Internet: <a href="http://www.rpdarmstadt.hessen.de">www.rpdarmstadt.hessen.de</a></p> <p>Telefon: 06151 12 9 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)</p> <p>Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz</p> <p>- 2 -</p>	<p><b>Regionalplanung</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Naturschutz</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Die Hinweistexte zum Grundwasser werden ergänzt.</p> <p>Es sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger „31 / 2006 S. 1704“, zu beachten.</p>

- 2 -

das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger „31 / 2006 S. 1704“, zu beachten. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### Bodenschutz

##### *1. Nachsorgender Bodenschutz*

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgende Hinweise 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 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

##### *2. Vorsorgender Bodenschutz*

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die im Plan gekennzeichnete zu überbaubare Grundstücksfläche ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise anthropogen geprägt. Weiterhin macht die zu überbaubare Fläche nur einen Teil der relativ kleinen Gesamtfläche aus.

#### Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten und es dadurch zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität kommen kann. Die „Gutachterliche Stellungnahme“ der Fa. Pies vom 03.04.2018 lag mir nicht vor.

- 3 -

#### **Bodenschutz**

Die Hinweistexte zum Bodenschutz werden ergänzt.

##### **Altlasten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

##### **Immissionsschutz**

In der Begründung wird im Kapitel Fachgutachten beschrieben, dass die Baufenster ausserhalb des Bereiches mit Werten oberhalb der 55 d(B)A angeordnet wurden. Die Grenzwerte der DIN 18005 und der TA Lärm werden demnach eingehalten.

In der Begründung gab es einen Fehler in der Übernahme des Datums vom Fachgutachten Lärmschutz.

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 08.03.2018 erstellt.

- 3 -

Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ und „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine 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: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

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

#### **Gewässer**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Bergaufsicht**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Kampfmittelräumdienst**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Festsetzungen Planteil III. Hinweise, werden im Abschnitt „Verdacht auf Vorkommen von Kampfmitteln“ die Hinweise beschrieben.

<b>Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägerstorstraße 207, 64289 Darmstadt</b>	<b>Versand: 10.07.2018, Eingang der Stellungnahme 16.07.2018</b>								
<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Beschlussvorschlag und Begründung</b>								
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  <p>Region der Zukunft Landkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p><b>Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege</b></p> </div> <p>Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Magistrat der Stadt Weiterstadt</b> Riedbahnstraße 6 64331 Weiterstadt</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Kreishaus Darmstadt Jägerstorstraße 207 Raum 13 02</p>  <p><b>Frau Kreher</b> Telefon: 06151 / 881-22 09 Fax: 06151 / 881-22 29 E-Mail: f.kreher@ladadi.de</p> <p>Internet: <a href="http://www.ladadi.de/">http://www.ladadi.de/</a> Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)</p> <p>Datum 10. Juli 2018</p> </div> </div> <p>Ihr Zeichen/Schreiben vom _____ Unser Zeichen <b>411-TÖB-124/16</b> Bei Schriftverkehr bitte angeben!</p> <p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt</b> <b>Bebauungsplan „Grüner Weg 3-5“ STT Riedbahn</b></p> <p><u>hier:</u> Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p><u>Bezug:</u> Schreiben des Planungsbüros Plan°D vom 11. Juni 2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines 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 schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.</p> <div style="font-size: small; margin-top: 20px;"> <table border="0"> <tr> <td><b>Postanschrift:</b> Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt</td> <td><b>Dienstgebäude/Hausadresse:</b> Jägerstorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Zeitrale: 06151 / 881-0</td> <td><b>Stadt- u. Kreispostkasse Darmstadt</b> BIC HELADEF1DAS IBAN DE 47 5085 0150 0000 5400 00</td> <td><b>Sparkasse Dieburg</b> BIC HELADEF1DIE IBAN DE 21 5085 2631 0033 2001 14</td> </tr> <tr> <td><b>Frührentierkassen:</b> Jägerstorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein</td> <td><b>Sprechzeiten:</b> Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 17.00 Uhr</td> <td><b>UsteIdNr. DE: 111 608 003</b></td> <td><b>Postbank Frankfurt/Main</b> BIC FBNKDE33 IBAN DE 59 3001 0060 0011 5440 09</td> </tr> </table> </div>	<b>Postanschrift:</b> Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt	<b>Dienstgebäude/Hausadresse:</b> Jägerstorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Zeitrale: 06151 / 881-0	<b>Stadt- u. Kreispostkasse Darmstadt</b> BIC HELADEF1DAS IBAN DE 47 5085 0150 0000 5400 00	<b>Sparkasse Dieburg</b> BIC HELADEF1DIE IBAN DE 21 5085 2631 0033 2001 14	<b>Frührentierkassen:</b> Jägerstorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein	<b>Sprechzeiten:</b> Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 17.00 Uhr	<b>UsteIdNr. DE: 111 608 003</b>	<b>Postbank Frankfurt/Main</b> BIC FBNKDE33 IBAN DE 59 3001 0060 0011 5440 09	<p>Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.</p>
<b>Postanschrift:</b> Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt	<b>Dienstgebäude/Hausadresse:</b> Jägerstorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Zeitrale: 06151 / 881-0	<b>Stadt- u. Kreispostkasse Darmstadt</b> BIC HELADEF1DAS IBAN DE 47 5085 0150 0000 5400 00	<b>Sparkasse Dieburg</b> BIC HELADEF1DIE IBAN DE 21 5085 2631 0033 2001 14						
<b>Frührentierkassen:</b> Jägerstorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein	<b>Sprechzeiten:</b> Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 17.00 Uhr	<b>UsteIdNr. DE: 111 608 003</b>	<b>Postbank Frankfurt/Main</b> BIC FBNKDE33 IBAN DE 59 3001 0060 0011 5440 09						

-2-

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/planung/aufgaben-der-oberen-landesplanungsbeh%C3%B6rde> unter Planung & Verkehr → Bauleitplanung → 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. Wasserrwirtschaftliche 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.

Sofern das Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen versickert werden soll, empfehlen wir die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung zulassen. Eine Versickerung mittels Versickerungsanlagen ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) 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. 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.). Sofern diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, ist ein Anschluss an den Kanal zu ermöglichen.

Im Versickerungsbereich von Versickerungsanlagen dürfen keine Büsche oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.

Sofern Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden soll und der Untergrund für eine gezielte Versickerung ungeeignet ist, ist sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet werden kann. Gegebenenfalls ist ein Anschluss an den Kanal zu ermöglichen.

Eine 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.

Unter III: Hinweise - Abschnitte Grundwasser und Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Belange eingegangen.

Im Zuge einer geotechnischen Voruntersuchung wurde der Boden als nicht bindiger (Mittelsand, feinsandig, mitteldicht bis dicht gelagert) und gut versickerungsfähiger Boden beschrieben. Ein ausführlicher geotechnischer Bericht wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erstellt.

Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

-3-

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 „Ermittlung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.htm>

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 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial

#### Brand- und Katastrophenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüner Weg 3-5“ in Weiterstadt ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck sicher zu stellen. Die Zufahrtsflächen müssen entsprechend der DIN 14090 ausgebildet werden, mit einer Aufstellfläche von 12,00 x 7,00 Metern (z.B. im Parkplatzbereich).

#### 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 Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme 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 Ge-

Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

#### Brand- und Katastrophenschutz

Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

-4-

wässern) 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.

**Polizeipräsidium Südhessen**

Grundsätzlich bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die Maßnahme. Verantwortlich für den Bau und den Unterhalt der Privatstraße ist der private Eigentümer und ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

**Untere Naturschutzbehörde  
Wirtschaft, Standortentwicklung  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Altlasten  
Ländlicher Raum  
Schulservice  
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-  
Sportkreis Darmstadt-Dieburg**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*gez. Trapp*

**Polizeipräsidium**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# Planstempel "Grüner Weg 3-5"

## Anlage 2

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

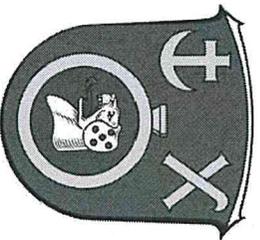


ohne Mst.

### 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: 0611.900684-2 | info@pland.de - www.pland.de



# Legende "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-)



- 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 Nutzungsschablonen



Art der baulichen Nutzung

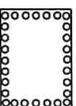
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

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

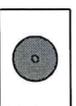


- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen

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)

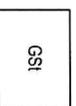


- Anpflanzen: Bäume

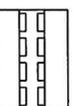
15. Sonstige Planzeichen



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



- 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)

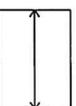


- 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind  
 Vernässungsgefährdeter Bereich  
 (§ 5 Abs.3 Nr.1, Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6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



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

Anforderungen an die Gestaltung



- Frischichtung

# Verfahrensvermerke "Grüner Weg 3-5"

## 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 ausliegen.

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 baurechtlichen 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

# Freiflächenplan "Grüner Weg 3-5"



**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-

<u>Baufeld</u>	<u>First max. ü. OK-Gelände</u>	<u>First max. m.ü.NHN</u>
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 Dachein- und -aufbauten 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 abstrahlendem 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 sind 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 petraea	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 „Elsrijk“	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	Eingrifflicher 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. I 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 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. 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).

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
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.

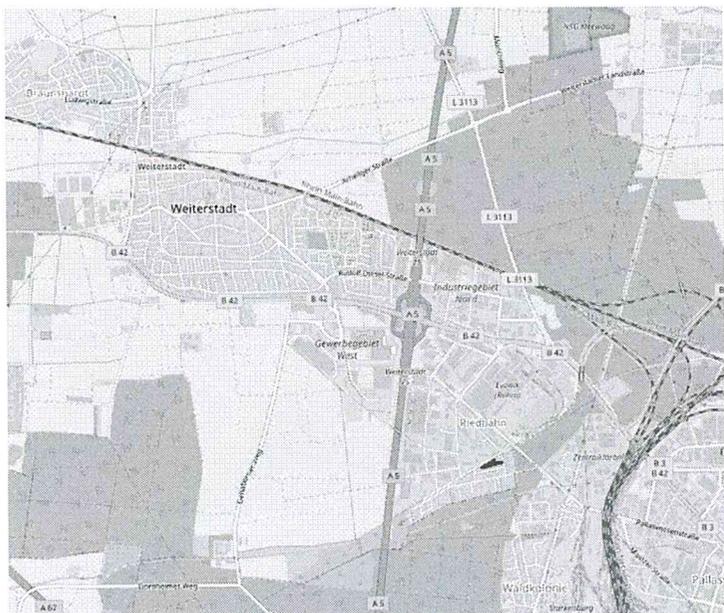


Abbildung 1: Lage Plangebiet in Rot markiert (Quelle Open Street Map)

## 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.

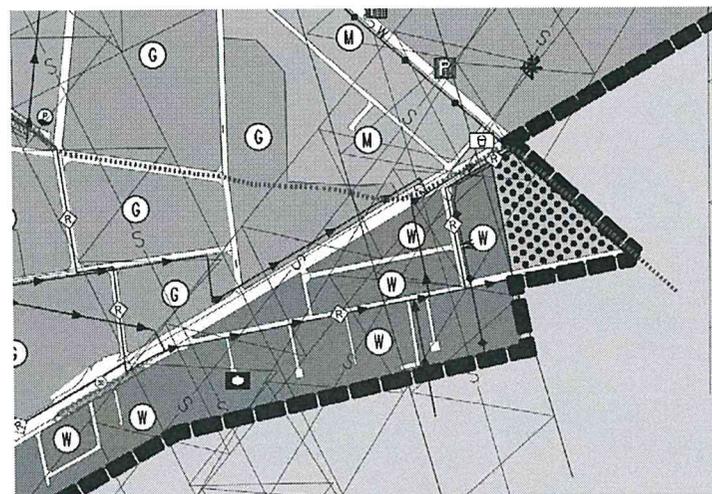


Abbildung 2: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Regionalverband Frankfurt/RheinMain)

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 Bauungsstruktur 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 (NN). 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.