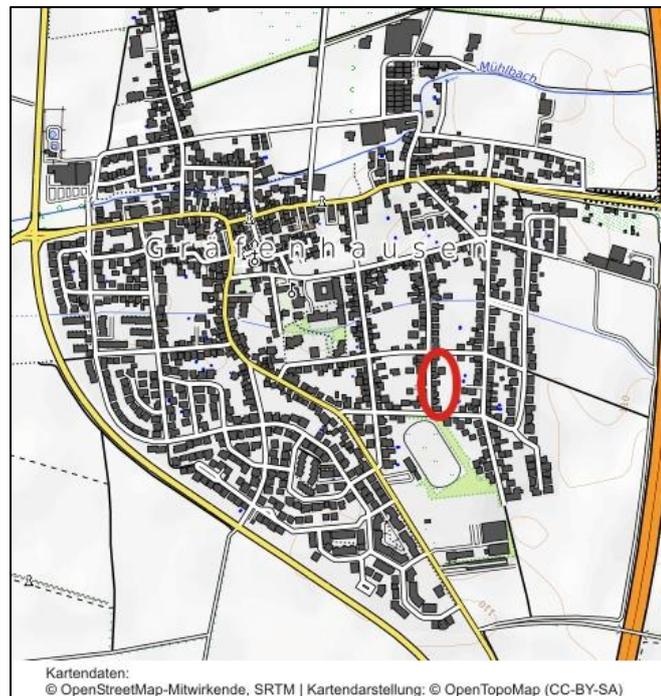




WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Wingertstraße 26-38" in Weiterstadt - Gräfenhausen
(Entwurf)**



Begründung

Stand: 27.07.2021

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Wingertstraße 26-38" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN ...	3
	Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
	Verfahren	5
4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
	Bauliche Nutzung	5
	Infrastruktur	6
	Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr	6
	Grünflächen	6
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
6	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	9
	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Schonung der Grundwasservorkommen	9
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	9
	Schutzausweisungen	9
	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	9
7	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9
	Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	10
	Auswirkungen auf Pflanzen	10
	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	11
	Auswirkungen auf den Boden	11
	Auswirkungen auf das Wasser	12
	Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima	12
	Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Natura 2000-Gebiete	12
	Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter	12
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
9	KOSTEN, BODENORDNUNG	12
10	PLANSTATISTIK	13

1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wingertstraße 26-38" befindet sich im Ortsteil Gräfenhausen. Er umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Gräfenhausen die Liegenschaften Wingertstraße 26 bis 38 auf der Ostseite der Wingertstraße zwischen Gartenstraße und Arheilger Weg, s. Übersicht.

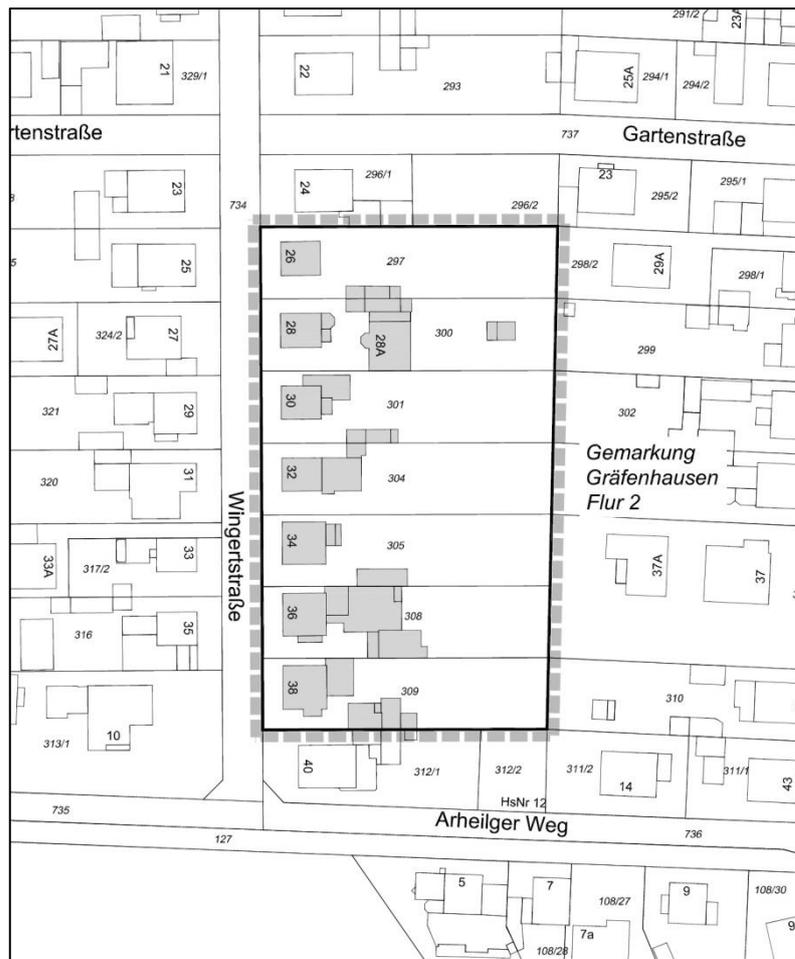


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Die Fläche beträgt ca. 0,6 ha und umfasst den Bereich des Straßenblocks, der noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst ist und sich für eine Bebauung in 2. Reihe eignet. Das Gelände ist topografisch eben.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um die für diese Region typischen langgestreckten "Handtuch"-Grundstücke. Teilweise sind die Grundstücke aufgrund ihrer Länge nicht nur in erster Reihe, sondern bereits in zweiter Reihe bebaut. Um dem steigenden Bedarf an Wohnflächen in Weiterstadt Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig für alle Grundstücke im rückwärtigen Bereich eine Bebauung ermöglicht werden.

3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 18. März 2021
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird das Plangebiet als "Siedlungsfläche, Bestand" dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem RPS 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

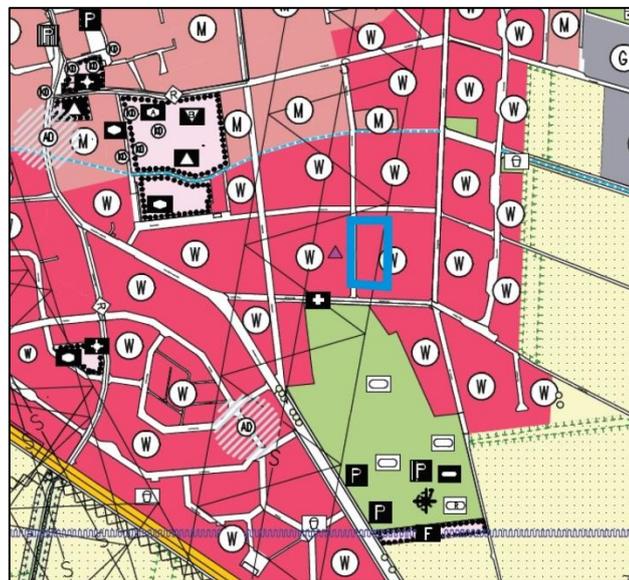


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt, mit Geltungsbereich (blau umrandet)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Plangebiet entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, werden Bauvorhaben werden bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wingertstraße 26-38" ist am 19.11.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch Wohnnutzung. Die Gebäude sind Ende der 1950er Jahre als Ensemble im Auftrag einer Wohnungsbaugesellschaft entstanden. Es handelt sich um ein Siedlungsgebiet, das durchgängig mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut wurde, die sehr regelmäßig entlang der Straße mit steilem Satteldach in giebelständiger Ausrichtung errichtet wurden. In Verbindung mit großteils begrünten Vorgärten und niedrigen Einfriedungen erzeugt dies ein sehr ruhiges und harmonisches Straßenbild.



Abb.: Plangebiet mit straßenrandprägender Bebauung

Die Gebäude wurden als Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet. Hausgruppen oder Doppelhäuser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Straße wird ein Abstand eingehalten, der durch Vorgärten oder Stellplätze bzw. Zufahrten eingenommen wird.

Infrastruktur

Am nordwestlichen Ortsrand von Gräfenhausen in ca. 1,3 km Entfernung befinden sich ein größerer Lebensmittelmarkt und ein Discounter. Im Ortskern von Gräfenhausen in ca. 500 - 600 m Entfernung sind einige gastronomische Betriebe sowie kleinere Lebensmittelläden vorhanden. Weiterhin sind dort ein Seniorenstift mit Pflegeheim, eine Grundschule und weitere Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur angesiedelt. Südlich vom Plangebiet befinden sich Sportstätten.

Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr

Bei der Wingertstraße handelt es sich um eine ruhige Erschließungsstraße. Sie verbindet nur den Arheilger Weg im Süden mit der Schloßgasse im Norden und hat daher keine übergeordnete Verbindungsfunktion.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. In ca. 1 km Entfernung besteht für den KFZ-Verkehr über die L 3113 eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Gemäß Radverkehrskonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg besteht eine alltagstaugliche Radverbindung zur Kernstadt von Weiterstadt und nach Wixhausen mit dem dortigen S-Bahnanschluss Richtung Frankfurt, aber nicht direkt nach Darmstadt.

Hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist festzuhalten, dass die Bushaltestelle "Gartenstraße" an der Darmstädter Landstraße nur ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt. Hier fahren Buslinien nach Darmstadt und zum Flughafen Frankfurt ab. Eine weitere Busverbindung zur Hessenwaldschule und zum S-Bahnhof Erzhausen besteht von der ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegenden Haltestelle "Postplatz". Die ÖPNV-Anbindung ist daher für das Plangebiet ausreichend.

Grünflächen

In Bezug auf Grünflächen ist festzustellen, dass das Gebiet durch seine Lage in der Nähe des südwestlichen Ortsrands gut mit nahegelegenen Erholungsflächen versorgt ist.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Durch die Hausgärten ist aber eine gute Versorgung mit wohnungsnahen Freiflächen gegeben. Hierbei handelt es sich meist um arten- und strukturarme Hausgärten, die geprägt werden durch intensiv gepflegte Rasenflächen und zumeist nicht einheimischen Ziergehölzen. Groß gewachsene Obst- oder Laubbäume sind nur einige wenige vorhanden. Sonstige für Natur und Landschaft bedeutsame Strukturelemente sind darüber hinaus nicht oder nur in geringem Umfang anzutreffen.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtliche Absicherung der Vorderhausbebauung und Wahrung ihres charakteristischen Erscheinungsbilds im Straßenraum. Weiterhin sollen in 2. Reihe zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnet werden, die der Lage im Blockinnenbereich gerecht werden.

Um diese Ziele umzusetzen, wird das Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt: Teilgebiet 1 umfasst die ortsbildprägende Straßenrandbebauung, Teilgebiet 2 umfasst den Blockinnenbereich.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird im Plangebiet mit der Festsetzung als "WA - Allgemeines Wohngebiet" das Wohnen als Hauptnutzung festgesetzt. Das Plangebiet wird so als Wohnstandort auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert. Im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" kann sich zudem wohnungsergänzende Infrastruktur ansiedeln. Darüber hinaus soll es Berufsgruppen, die das Wohnen nicht stören, ermöglicht werden, direkt am Wohnort zu arbeiten.

Die eher mit Störungen verbundenen Nutzungen wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen, so dass ein hohes Maß an Wohnruhe weiterhin sichergestellt ist.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet die Charakteristik der bestehenden Baustruktur und die Lage im Siedlungszusammenhang. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ermöglicht, die auf allen Grundstücken noch eine bauliche Entwicklung zulässt, aber städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine übermäßige Bebauung vermeidet. Wie bei anderen Bebauungsplänen in der Nachbarschaft, die eine ähnliche städtebauliche Situation betreffen, werden für die Straßenrandbebauung im Teilgebiet 1 zwei Vollgeschosse ermöglicht, während im rückwärtigen Bereich im Teilgebiet 2 nur ein Vollgeschoss zulässig ist, jeweils ggfs. zzgl. Dachgeschoss.

Zusätzlich wird die Kubatur der Gebäude durch Regelungen der Trauf- und Firsthöhen begrenzt, um größere Ausreißer, die sich störend auf das Ortsbild auswirken können, zu vermeiden. Insbesondere die vorhandene Straßenrandbebauung zeichnet sich durch eine sehr regelmäßige Traufhöhe aus, die auch weiterhin beibehalten werden soll.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Bestand wird für das Teilgebiet 1 eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Teilgebiet 2 werden auch Doppelhäuser ermöglicht, so dass auf diese Weise größere zusammenhängenden Gartenflächen entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass sie zum einen die Vorgartenzone in den Straßenzügen erhalten, und zum anderen Rücksicht auf die zusammenhängenden Gartenzonen im Blockinnenbereich genommen wird. Analog zum direkt östlich angrenzenden Bebauungsplan wird im rückwärtigen Bereich mit der hinteren Baugrenze ein Abstand von 11 m eingehalten. Um in

diesem Bereich Störungen durch Stellplätze oder Garagen zu vermeiden, sind diese hier ausgeschlossen.

Parallel zur Wingertstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um das Straßenbild mit der sehr regelmäßigen Straßenrandbebauung zu erhalten.

Ergänzend hierzu wird eine giebelständige Bebauung festgesetzt, um die vorhandene Charakteristik auch zukünftig zu sichern.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei pro Wohngebäude begrenzt. Damit wird der fast durchgängigen Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Plangebiet Rechnung getragen und auch der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt. Ebenso wird damit die Wohnruhe planungsrechtlich gesichert.

Fläche für Anpflanzungen

Analog zum östlich angrenzenden Blockinnenbereich wird hier an der östlichen Plangebietsgrenze eine zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten bzw. auch klimaangepassten Gehölzen festgesetzt. Dies schafft im Blockinnenbereich eine größere zusammenhängende Garten- und Gehölzfläche als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Wertigkeit.

Landesrechtliche Festsetzungen

Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und zum Erhalt des Straßenbilds werden einige Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Auch die Festsetzung zur Gestaltung der straßenseitigen Einfriedung dient dem Erhalt des Straßenbilds.

Um einen ökologischen Mindeststandard im Plangebiet zu sichern, sind Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen, zum Ausschluss von so genannten "Schottergärten" sowie zur Pflanzung von mindestens einem Laubbaum pro angefangene 150 qm nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche Bestandteil des Bebauungsplans. Vorhandene Laubbäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

Für die Vorgartenzone wird eine Festsetzung hinsichtlich der möglichen Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten und Zuwege getroffen, um den gärtnerischen Charakter der an die Straßen angrenzenden Grundstücksbereiche als ortsbildprägendes Element zu erhalten. In der rückwärtigen Gartenzone ist ein Bereich von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, um hier eine ruhige und möglichst störungsfreie Grünfläche zu erhalten.

Zur Hochwasservorsorge und Schonung der Grundwasservorkommen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in eine Zisterne zu leiten, soweit es nicht versickert werden kann.

6 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist wegen der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl sowie wasserdurchlässiger Befestigung von Freiflächen wird die Flächenversiegelung begrenzt.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans. Weiterhin ist eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung oder in einem Überschwemmungsgebiet. Auch ist kein Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet betroffen.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weiterhin ist wegen der hohen Grundwasserstände eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB als "vernässungsgefährdeter Bereich" aufgenommen worden.

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Dabei ist hier zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung nur eine Absicherung der bestehenden Bebauung erfolgt, mit einem Angebot für die Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche. Die entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung ist daher sinnvollerweise erst im Rahmen von konkreten Vorhaben durchzuführen. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis auf artenschutzrechtliche Bestimmungen dahingehend, dass die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sowie bei Neubauten Gebäude und Freiflächen fachkundig auf Lebensstätten von gesetzlich geschützten Tierarten zu untersuchen sind.

Auswirkungen auf Pflanzen

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen. Bei einer Neubebauung würden aber die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge

kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen sowie eine Ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen. Die zusammenhängenden Gartenzonen sowie das durch Grün geprägte Erscheinungsbild der Vorgärten werden erhalten. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben.

Hingegen ist die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Mobilisierung von Flächen im innerstädtischen Bereich. Damit wird der Flächenverbrauch im Außenbereich gesenkt und dem Primat der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet zum großen Teil bebaut ist.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Als Folge der Planung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen.

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut ist, nur in geringem Umfang zusätzliche Gebäude ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen. Allerdings wird durch diese Planung perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Natura 2000-Gebiete

Das Landschaftsbild oder Natura 2000-Gebiete werden wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds dieses Stadtquartiers und ist daher vor diesem Hintergrund für das Wohl der Allgemeinheit von Bedeutung.

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Erholungssituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 KOSTEN, BODENORDNUNG

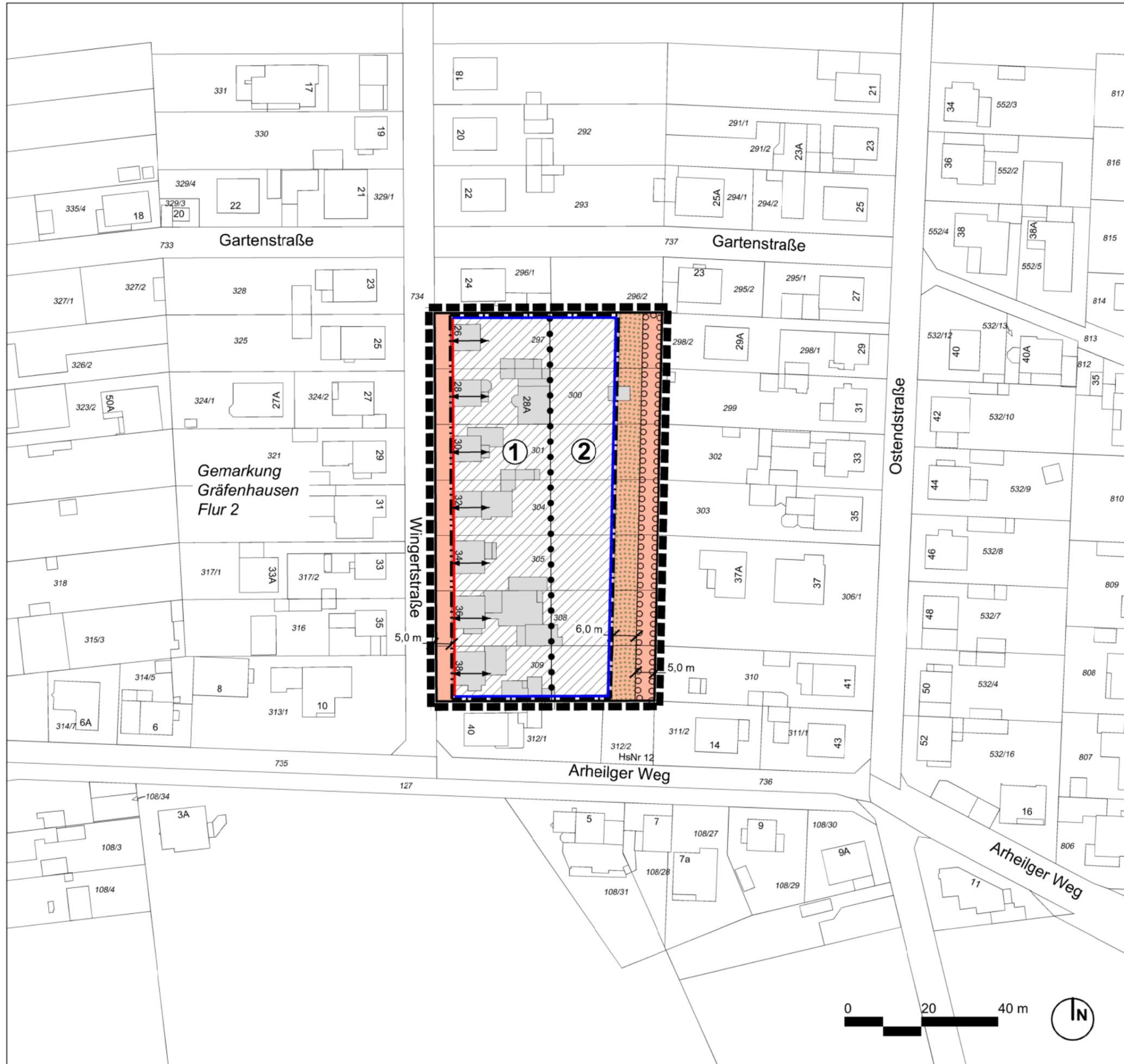
Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Weiterstadt über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

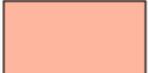
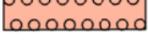
Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 33.903 qm
WA-Gebiete	ca. 30.922 qm

Darmstadt, 27.07.2021
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- #### Zeichnerische Festsetzungen
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
 -  Baulinie
 -  Baugrenze
 -  Überbaubare Grundstücksfläche mit Teilgebietsnummer
 -  WA - Allgemeines Wohngebiet - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 -  Hauptfirstrichtung
 -  Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Stellplätze und Garagen nicht zulässig
 -  Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Anpflanzungen
 -  Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise
- #### Bestandsangaben, Hinweise
-  Gebäudebestand mit Hausnummer
 -  Flurstücksgrenze
 -  Flurstücksnummer

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Wingertstraße 26-38"
 im OT Gräfenhausen

Entwurf Stand: 27.07.2021 M 1 : 1000

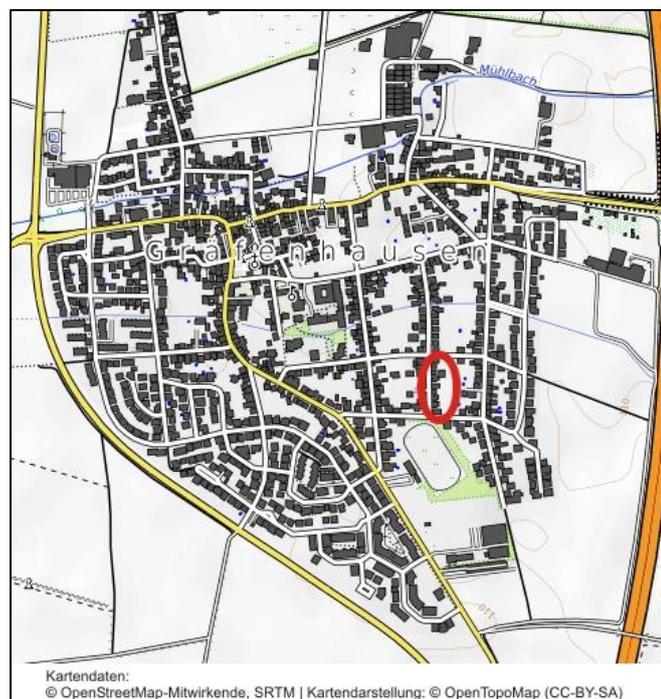


DIESING+LEHN Arheilger Straße 68
 64 289 Darmstadt
 Tel: 06151 / 73 56 98
 mail@diesing-lehn.de
 STADTPLANUNG SRL www.diesing-lehn.de



WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Wingertstraße 26-38" in Weiterstadt - Gräfenhausen
(Entwurf)**



Textliche Festsetzungen

Stand: 27.07.2021

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Wingertstraße 26-38" (Entwurf)

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wingertstraße 26-38" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Teilgebiet 1: Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Teilgebiet 2: Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

In beiden Teilgebieten beträgt die Traufhöhe höchstens 5,5 m, die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) beträgt höchstens 8,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der Straßenachse der Wingertstraße mittig vor den Grundstücken. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der oberste Punkt des Firsts.

3 BAUWEISE

Teilgebiet 1: Es sind Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

Teilgebiet 2: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer Firstrichtung geregelt. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für den Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, der sich im Abstand von bis zu 15 m zum Flurstück der Wingertstraße befindet.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN

Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten und heimischen oder klimaangepassten Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste. Die Sträucher müssen eine Höhe bei Pflanzung von mindestens 80-100 cm aufweisen. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

Vorschlagsliste: Heimische und standortgerechte Sträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BAUGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 Dach

Teilgebiet 1: Es sind als Hauptdächer ausschließlich giebelsymmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.

Teilgebiet 2: Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung mindestens 20° und höchstens 45° zulässig.

Teilgebiet 1 und 2: Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte (< 10°) Dächer mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen eine Breite von jeweils 2,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, -einschnitten und Zwerchiebeln darf höchstens 50 % der Länge des Dachs betragen.

7.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten, Höfe und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen müssen als Vegetationsfläche angelegt werden. Die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie, die die natürliche Versickerung behindern, und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Der Bereich zwischen der Baulinie und der Wingertstraße ("Vorgarten") ist zu mindestens 50 % zu begrünen.

Im entsprechend zeichnerisch festgesetzten Bereich sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.

Je angefangene 150 qm nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und heimischer oder klimaangepasster Laubbaum, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste, mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Laubbäume können auf die Anpflanzungspflicht angerechnet werden.

Vorschlagsliste: Heimische und standortgerechte Baumarten

Feld-Ahorn	Acer campestre, in allen Sorten
Spitz-Ahorn	Acer platanoides, in allen Sorten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus 'Leopoldii'
Rot-Ahorn	Acer rubrum, in allen Sorten
Scharlach-Roskastanie	Aesculus x carnea 'Briotii'
Roskastanie	Aesculus hippocastnum 'Globosum', 'Pyramidalis'
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier 'Iamarckii'
Hainbuche	Carpinus betulus, in allen Sorten
Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winter-Linde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus 'Columella'

sowie Obstbäume

9 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, wenn es nicht versickert wird.

C KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet befindet sich in einem vernässungsgefährdeten Bereich, s.a. Hinweis zum Grundwasser.

D HINWEISE

Artenschutzrechtliche Bestimmungen - Rodung von Gehölzen, Sanierung oder Abriss von Gebäuden

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz).

Bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere durch eine sachkundige, ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Sind brütende Vögel oder besetzte Fledermausquartiere vorhanden, ist der Abbruch / die Sanierung bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Die Verkehrssicherung bleibt außen vor.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Plans wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Wegen der schwankenden Grundwasserflurabstände wird empfohlen, diese aktuell beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu erfragen. Als Ergebnis davon können besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein.

Gebäudeenergiegesetz und Solarenergienutzung

Die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten. Nach § 10 GEG müssen Bauherren ein zu errichtendes Gebäude als Niedrigstenergiegebäude ausführen. Neben Vorgaben zum zulässigen Gesamtenergiebedarf sowie zum baulichen Wärmeschutz sieht § 10 Abs. 2 GEG vor, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf des zu errichtenden Gebäudes anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken ist.

Zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird die Verwendung von Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) ausdrücklich empfohlen.

Bodenschutz

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

Städtische Satzungen, Gesetzliche Regelungen

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt beschlossenen Satzungen (z.B. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

Die Satzungen und die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten gesetzlichen Regelungen sind im Bauamt im Rathaus der Stadt Weiterstadt, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt, einsehbar.