

**Abwägungstabelle**

Nr.	<b>Amprion GmbH Robert-Schumann-Straße 7 44263 Dortmund</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
1.	<b>Stellungnahme vom 23.01.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
1.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die weiteren Versorgungsträger wurden am Verfahren beteiligt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

Nr.	<b>Deutsche Bahn AG</b> <b>DB Immobilien, Region Mitte</b> <b>Camberger Straße 10</b> <b>60327 Frankfurt am Main</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
2.	<b>Stellungnahme vom 13.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
2.1	Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.		<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
2.2	<b>Abstimmung bei Baumaßnahmen</b> Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung in der Nähe von Bahnanlagen sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Da der Geltungsbereich nicht direkt an die Bahntrasse heranreicht, befinden sich die Grundstücke nicht unmittelbar an den Gleisen. Die genannten Vorschriften sind im Zuge der Planung der Bauvorhaben ohnehin einzuhalten.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
2.3	<b>Abstandsflächen</b> Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.		<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
2.4	<b>Immissionen</b> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Der Geltungsbereich und die Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Bahntrasse an, sodass die meisten der genannten Beeinflussungen nicht spürbar auf das Gebiet einwirken. Zur Abschirmung der Schallimmissionen wurden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>

2.	<b>Stellungnahme vom 13.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>		
2.5	<p style="text-align: center;"><u>Allgemeine Auflagen und Hinweise</u></p> <p><b>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</b></p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer <b>Überschwenkbegrenzung</b> (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p>	<p>Dies sind keine bauplanungsrechtlichen Hinweise, sondern Auflagen und Hinweise, die im Zuge von Bauvorhaben und deren Umsetzung oder im Allgemeinen beachtet werden müssen. Eine Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen oder in die Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.</p>	<p><b>Die Hinweise zu Baukränen und Bauwerkzeugen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
2.6	<p><b>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</b></p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p>	<p>Da die Grundstücke nicht direkt an die Bahntrasse grenzen, ist keine Versickerung in Gleisnähe innerhalb des Geltungsbereichs möglich.</p>	<p><b>Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

2.	Stellungnahme vom 13.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
2.7	<p><b>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen</b></p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hinein- gelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p><b>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</b></p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Siehe hierzu die Begründung zu Punkt 2.5.</p>	<p><b>Die Hinweise zum widerrechtlichen Betreten, Beschädigen und Verunreinigen der Bahnanlagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
2.8	<p><b>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</b></p> <p>Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p>	<p>Siehe hierzu die Begründung zu Punkt 2.5.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt-Dieburg

**Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“ im Stadtteil Braunshardt**

Abwägung zu den während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahme

Nr.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>T NL Südwest PTI 12 Bauleitplanung</b> <b>Wallstraße 88</b> <b>55122 Mainz</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
3.	<b>Stellungnahme vom 19.01.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
3.1	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.		<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
3.2	Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.  Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:  In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Da es sich um eine Nachverdichtung in einem bestehenden und bereits erschlossenen Baugebiet handelt, an dem keine Änderungen an der Erschließung (Straße) geplant sind und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Möglichkeit zur Unterbringung von Leitungstrassen besteht, sind hierzu keine gesonderten Festsetzungen notwendig.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
3.3	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.		<b>Die Hinweise zu Baumpflanzungen sowie zur Versorgung des Gebiets werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>

3.	Stellungnahme vom 19.01.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
3.4	<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p>	<p>Zu Baumaßnahmen an den Straßen siehe die Begründung zu Punkt 3.2.</p> <p>Die Vorhabenträger werden sich bei Bedarf mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
3.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> </ul>	<p>Da die öffentlichen Verkehrsflächen schon vorhanden sind und dort bei Bedarf die notwendigen Leitungen untergebracht werden können, ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie weiteren Eintragungen nicht notwendig.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
3.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen</li> </ul>	<p>Da es sich um einen Angebots-B-Plan handelt, lässt sich der Bedarf noch nicht abschätzen. Sollten Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen notwendig werden, wird hier in Absprache mit den Vorhabenträgern</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

3.	Stellungnahme vom 19.01.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,	und der Stadt eine entsprechende Fläche gefunden.	
3.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> </ul>	Siehe hierzu die Begründung zu Punkt 3.2.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
3.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>	Derzeit sind keine Änderungen an den Verkehrswegen geplant.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>

Nr.	<b>e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Dornheimer Weg 24</b> <b>64293 Darmstadt</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
4.	<b>Stellungnahme vom 15.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
4.1	Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.  Im Gebiet der Stadt Weiterstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas, Wasser und Straßenbeleuchtung.  Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:  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 Wurzeleinwirkungen 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.		<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt.</b>
4.2	Im Rahmen Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen Stromversorgungskabel zu verlegen. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.	Die Kanalisation ist im Pilgergraben bereits vorhanden. Für die Wasserversorgung ist die durch die Stellungnahme mit vertretene ENTEGA AG zuständig. Gemäß Punkt 4.4 ist die Trinkwasserversorgung bereits gewährleistet.	<b>Die Hinweise zur zeitlichen Vorgehensweise der Erschließungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
4.3	Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation.  Ihr Ansprechpartner ist Frau Pia Lenger in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-8169.	Auf Nachfrage korrigierte die e-netz Südhessen AG die Forderung zu einer Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorstation. Gemäß der Aussagen der e-netz sind, ausgehend von 6 WE inklusive Wärmepumpen und jeweils 11 kW, die Anschlüsse der neuen Häuser noch aus dem Bestandsnetz möglich.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten wird keine neue Transformatorstation notwendig. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>

4.	Stellungnahme vom 15.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
4.4	<p>Die Gas- und Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandenen Straßenleitungen gesichert.</p> <p>Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.</p>	<p>Zum Thema Löschwasserversorgung siehe die Beurteilung zu Punkt 6.19.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Punkt 10 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.</b></p>
4.5	<p>Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (<a href="http://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben">www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben</a>) ein.</p>		<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und das Merkblatt bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN – Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt.</b></p>

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt-Dieburg

**Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“ im Stadtteil Braunshardt**

Abwägung zu den während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahme

Nr.	<b>Fraport, Frankfurt Airport Georg Lobpreis 60547 Frankfurt am Main</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
5.	<b>Stellungnahme vom 14.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
5.1	<p>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb des Abflugsektors der Startbahn 18 im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der Start- und Landeflächen der Startbahn 18 von 92 müNN). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.</p> <p>Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.</p>	<p>Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist ein Übertreten der vorgegebenen maximalen Höhe nicht möglich.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
5.2	<p>Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde.</p>		<p><b>Die Hinweise zum Lärmschutzbereich werden zur Kenntnis genommen und ein Hinweis zur Nähe zum Frankfurter Flughafen bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ergänzt.</b></p>
5.3	<p>Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>	<p>Die Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist korrekt. Jedoch handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur sowie innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplans und nicht um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des RP Darmstadt (Punkt 7.2).</p>	<p><b>Der Hinweise zur Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiets wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

Nr.	<b>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</b> <b>Jägertorstraße 207</b> <b>64289 Darmstadt</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
6.	<b>Stellungnahme vom 16.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
6.1	<b>Bauaufsicht</b> Es wird im Planteil nur eine Fläche für Terrassen ausgewiesen. Demnach sind Terrassen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, ist im Textteil eine entsprechende Festsetzung zu machen.	Eine ausschließliche Festsetzung von Terrassen in der eingezeichneten Fläche für Nebenanlagen war nicht beabsichtigt, sie sollte lediglich der Festsetzung der genehmigten Terrasse dienen. Um diesen Missstand zu beheben wird die Fläche für Nebenanlagen „Te“ entfernt. Da Terrassen auch außerhalb der Baufelder zulässig sind, ändert sich nichts an der Zulässigkeit solcher Vorhaben.	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur Klarstellung wird die Fläche für Nebenanlagen aus der Planzeichnung entfernt und die Begründung unter Punkt 17 entsprechend angepasst.</b>
6.2	Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da hier keine weiteren Regelungen getroffen werden, könnte im ungünstigsten Fall das südwestliche Grundstück nicht mehr bebaut werden, wenn das nördlich anschließende Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut wird (oder einem Doppelhaus welches das weiten nördlich gelegene Grundstück einbezieht). Hier empfehlen wir eine zwingende Festsetzung für die Bebauung mit Doppelhäusern. Das gleiche gilt für das nordwestliche Grundstück, da hier nur noch ein sehr schmales Gebäude als Einzelhaus errichtet werden könnte, wenn auf dem südlich anschließenden Grundstück nicht angebaut werden kann.	Geplant ist auf Grund der Grundstücksgrößen die Errichtung von zwei Einzel- oder Doppelhäusern. Sollten die Grundstücke neu geordnet werden, sind auch drei der zuvor genannten Gebäude möglich. Eine verpflichtende Festsetzung von Doppelhäusern würde die Flexibilität und somit auch die Errichtung von neuartigen Typologien wie Tiny-Houses sowie eine Teilung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) verhindern.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine verpflichtende Errichtung von Doppelhäusern nicht das Problem löst, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Parzellierung und einer Errichtung von zwei Doppel- oder Einzelhäusern das übrige Grundstück eventuell zu schmal für eine zusätzliche Bebauung ist. Eine Änderung der Planunterlagen ist daher nicht notwendig.</b>
6.3	Zu 9.1 Dachform: Wie wird ein Hauptbaukörper definiert? Wie groß dürfen untergeordnete Anbauten mit anderen Dachformen ausgeführt werden? Die Festsetzung ist nicht eindeutig. Hier sollten präzisere Angaben gemacht werden.	Die Formulierung wird präzisiert: <i>„Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei den in Ziffer 9.3. geregelten Dachgauben sowie bei Nebenanlagen darf von den festgesetzten Dachwinkeln abgewichen werden. Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte Dächer (&lt;10°) 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.“</i>	<b>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird zur Verdeutlichung präzisiert.</b>
6.4	<b>Gewässer- und Bodenschutz</b> Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.		

6.	Stellungnahme vom 16.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659) wird bereits in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Entsprechend erfolgte bereits eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches als vernässungsgefährdetes Gebiet.</p>	<p>Damit eine übermäßig große Anzahl am Hinweise und Empfehlungen zum selben Thema die Planurkunde nicht unnötig groß werden lassen, werden einige Hinweise in der Begründung zum entsprechenden Punkt 16 aufgenommen.</p>	<p><b>Die Hinweise zu den Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie zur Lage innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 16 „Wasserwirtschaftliche Belange“ ergänzt.</b></p>
6.5	<p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p>	<p>Siehe die Beurteilung zu Punkt 6.4.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 16 „Wasserwirtschaftliche Belange“ ergänzt.</b></p>
6.6	<p>Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser verwendet werden soll (z.B. durch Einleitung in eine Zisterne), sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Den textlichen Festsetzungen ist hierzu zu entnehmen, dass das Überlaufwasser über eine Sickereinrichtung als Mulden- oder Rigolenversickerung zu versickern ist.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir neben der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untgrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen <math>1 \cdot 10^{-3}</math> und <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s liegt und die Mächtigkeit des Sickerraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m – bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand – beträgt.</p>	<p>Zum Thema Niederschlagswasser und zu Alternativen, falls eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, siehe die Beurteilungen zu Punkt 7.4. Bei den textlichen Festsetzungen ist zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Versickerung bereits unter Punkt 11 eine entsprechende Festsetzung vorhanden.</p> <p>Zu den Hinweisen siehe die Beurteilung zu Punkt 6.4.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 16 „Wasserwirtschaftliche Belange“ ergänzt.</b></p>

6.	Stellungnahme vom 16.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
6.7	<p>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.). Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Ein entsprechendes Antragsformular „Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a>. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist der Überlauf der Zisternen an den öffentlichen Kanal anzuschließen.</p>	<p>Siehe die Beurteilung zu Punkt 6.4.</p> <p>„Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei den in Ziffer 9.3. geregelten Dachgauben sowie bei Nebenanlagen darf von den festgesetzten Dachwinkeln abgewichen werden.</p> <p>Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte Dächer (&lt;10°) 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.“</p>	<p><b>Die Hinweise zur Versickerung und Versickerungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 16 „Wasserwirtschaftliche Belange“ ergänzt.</b></p>
6.8	<p>Falls aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg innerhalb eines Monats vor Beginn anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>2</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a>.</p>		<p><b>Die Hinweise zur Grundwasserförderung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ergänzt.</b></p>
6.9	<p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.</p>		<p><b>Die Hinweise zum Einbringen von Stoffen sowie zur Errichtung von Erdwärmesonden werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ergänzt.</b></p>
6.10	<p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p>		<p><b>Die Hinweise zur Handhabung von Verdachtsmomenten von Boden-</b></p>

6.	<b>Stellungnahme vom 16.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>		<p><b>verunreinigungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ergänzt.</b></p>
6.11	<p>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 <a href="https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien">https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien</a>.</p> <p>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.</p>		<p><b>Die Hinweise zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ergänzt.</b></p>
6.12	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren öffentlichen Belange bestehen zur o.g Planung mit den vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allerdings sollten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Punkte angepasst werden:</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>B. 9.5. Die Umzäunung ist so zu wählen, dass die Maschenbreite und der Bodenabstand des Zauns mindestens 15 cm betragen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei geringeren Maschenabständen ist die Passierbarkeit für Kleinsäuger wie Igel etc. nicht mehr gegeben.</p>		<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung 9.5 wird zur Sicherstellung der Passierbarkeit für Kleinsäuger entsprechend ergänzt.</b></p>

6.	Stellungnahme vom 16.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
6.13	<p><b>B. 12. ERGÄNZUNG</b></p> <p>Die Lichttemperatur sollte auf unter <b>2.800 Kelvin</b> festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl.</p> <p><u>Begründung:</u> Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 2.800 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass §41a BNatSchG (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft tritt. Es ist daher sinnvoll, die zu erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten.</p> <p>Es werden ausdrücklich die Bemühungen, dem Insektenschutzgesetz durch die räumlichen und zeitlichen Einschränkungen der Beleuchtungswirkung in den textlichen Festsetzungen Rechnung zu tragen, begrüßt.</p>		<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zur Lichttemperatur wird entsprechend der Vorgaben abgeändert.</b></p>
6.14	<p><b>C. ERGÄNZUNG</b></p> <p>Seit einigen Jahren breitet sich der Biber (Castor fiber) an den Fließgewässern des Landkreises aus. Als bald werden alle geeigneten Gewässer besiedelt sein. Mit zunehmender Population ist in absehbarer Zeit damit zu rechnen, dass auch kleine, wenig wasserführende Fließgewässer und Gräben besiedelt werden. Der Biber wird in fast allen Gewässern durch Dammbauten den Wasserstand erhöhen. Dies kann zu Vernässungen, Überflutungen und zur Erhöhung der Grundwasserstände führen. Wir empfehlen entsprechende Entwicklungen in der Planung zu berücksichtigen, zumindest entsprechende Hinweise im Hinblick auf die Bauausführung von unterirdischen Gebäudeteilen (Kellern, Tiefgaragen etc.) in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Das nächste Fließgewässer ist der nördlich gelegene „Helgengraben“. Da sich dieser aber 75 m vom dichtesten Punkt des Geltungsbereich befindet und überwiegend kein Wasser führt, haben die Vorgaben keine Relevanz für das Plangebiet.</p>	<p><b>Die Hinweise zum Biber werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

6.	Stellungnahme vom 16.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>Für seine Ernährung und die Dammbauten werden die Biber Gehölze annagen und fällen. Es wird deshalb empfohlen, in der Bauleitplanung ausreichende Abstände (mindestens 20 m - 30m) von Fließgewässern und Gräben einzuhalten und keine Wege parallel zu diesen Gewässern zu planen. Damit werden Gefährdungssituationen (Unpassierbarkeit, Überstauung, Glatteisbildung der Wege, Unterhöhlung der Wege durch Biberbauten, Umstürzen von Bäumen und Gehölzen auf die Wege etc.) vermieden, die sonst mit erheblichem finanziellem und personellem Aufwand von den Kommunen zu bewältigen sind.</p>		
6.15	<p>D Die Art Amelanchier ‚lamarckii‘ ist von der Pflanzliste zu Streichen</p> <p><u>Begründung:</u> Bei der Art handelt es sich nicht um eine heimische Pflanzenart, die sich in Westeuropa als Neophyt verbreitet.</p>		<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Die Art wird aus der Pflanzenliste gestrichen.</b></p>
6.16	<p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Mit Grund und Boden soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftliche Flächen geschont werden. In den vorgelegten Unterlagen fehlen Ausführungen zur Einhaltung der baulichen Dichte in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010. Diese sind zu ergänzen.</p>	<p>Siehe hierzu die die Beurteilung von Punkt 7.3.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden unter Punkt 4 „Regionalplanerische Vorgaben“ Aussagen zu den Dichtewerten ergänzt.</b></p>
6.17	<p>Ebenso sind mit Blick auf die Schonung landwirtschaftlicher Flächen die Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB), beispielsweise mindestens 50 % solarthermische Anlagen auf den Dachflächen, zu ergänzen.</p>	<p>Auf Grund der geringen Anzahl an zu erwartenden Gebäuden (3-4) mit entsprechend geringen Dachflächen, würde eine zwingende Festsetzung von solarthermischen Anlagen keine relevanten Beitrag zur Schonung von landw. Flächen beitragen, weshalb hier auf Freiwilligkeit gesetzt wird. Gemäß Punkt 9.2 Dacheindeckung ist die Nutzung der Dachflächen mit besagten Anlagen möglich.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

6.	Stellungnahme vom 16.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
6.18	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.</p> <p>Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</p>	<p>HessenArchäologie wurde gesondert Beteiligt. Siehe hierzu die Stellungnahme Nr. 13.</p>	<p><b>Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
6.19	<p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:</p> <p><b>Löschwasser:</b></p> <p>Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 1 und der GFZ von 0,4 mit der baulichen Nutzung allgem. Wohngebiet (WA) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:</p> <p><b>mindestens 800 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</b></p> <p>Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der <b>Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten</b>. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung kann über das Trinkwassernetz gewährleistet werden.</p> <p>Die ENTEGA AG schrieb hierzu auf Anfrage:</p> <p><i>Wir können Ihnen hiermit bestätigen, dass der öffentliche Brandschutz (800 l/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. bei 2,5 bar Druck) im angesprochenen Bereich Braunshardt, Am Pilgergraben/ Georgenstraße zur Verfügung steht.</i></p>	<p><b>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

6.	Stellungnahme vom 16.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
6.20	<p><b>Hinweis:</b> In Hessen wurden mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p><b>Hinweis:</b> Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.</p>	<p>Bei der festgesetzten Bauweise sind keine Brüstungshöhen der Fenster oder Stellen zum Anleitern, die mehr als 8,0 m über Geländeoberfläche liegen, zu erwarten</p>	<p><b>Die weiteren Hinweise zu Flächen für die Feuerwehr sowie zum zweiten baulichen Rettungsweg werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
6.21	<p><b>Soziales und Teilhabe</b></p> <p><u>Wohnen</u></p> <p>Unter Beachtung des demographischen Wandels, der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen und dem Aspekt der lebenslangen Bewohnbarkeit einer Immobilie sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Punkte - unter C. Hinweise und Empfehlungen - aufgeführt werden:</p> <p>Eine durchgängige barrierefreie Wohnraumgestaltung, mindestens jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Je Wohneinheit muss ein Sanitärraum/Bad barrierefrei (R) nutzbar sein.</li> <li>• Erdgeschosswohnungen sollen nach den Anforderungen der DIN 18040 2 R (Rollstuhl geeignet) errichtet werden.</li> </ul> <p>Zur Bewertung der Barrierefreiheit gelten die Anforderungen der DIN 18040 2 (R) und der HBO.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Langfristig gesehen ist ein barrierefreies Planen und Bauen in allen Bereichen vorausschauend, effizient und schließt niemanden aus. Es ist</p>		<p><b>Die Hinweise zur Anpassung an den demographischen Wandel und der Ermöglichung einer lebenslangen Bewohnbarkeit wird zur Kenntnis genommen. Es wird bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ein entsprechender Passus ergänzt.</b></p>

6.	<b>Stellungnahme vom 16.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>wünschenswert, dies bei den Vorgaben der baurechtlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Entwicklungskonzepten einer Kommune zu beachten.</p> <p>Barrierefreie, innovatives und nachhaltiges Planen und Bauen sollte bei allen Gebäuden, Verkehrsflächen, Landschafts- und Grünanlagen Berücksichtigung finden. Eine Hinwirkung in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder den städtebaulichen Verträgen ist sehr zu begrüßen.</p>		
6.22	<p><b>Polizeipräsidium Darmstadt</b></p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1 Änderung des BP „Nördlich der Pumpstation“.</p> <p>Im Allgemeinen weise ich darauf hin, dass aus entsprechend der Anzahl der geplanten Wohneinheiten Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden sollten. Maßgeblich sollte dafür die örtliche Stellplatzsatzung sein.</p> <p>Zufahrten zu den Grundstücken sollten übersichtlich gestaltet werden, um ausreichende Sichtbeziehungen zu gewährleisten.</p> <p>Blickundurchlässige Einfriedungen sollten aus verkehrspolizeilicher Sicht vermieden werden. Sofern die in der Planzeichnung ausgewiesene Verkehrsfläche saniert/erneuert werden soll, weise ich darauf hin, dass die Vorgaben der StVO und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu dem „verkehrsberuhigten Bereich“, VZ. 325 einzuhalten sind. Dazu zählt insbesondere ein niveaugleicher Ausbau, ohne eine Trennung der Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr und Fußverkehr. Für den ruhenden Verkehr ist zudem ausreichend Vorsorge zu tragen.</p>	<p>Auf den Grundstücken ist auch bei einer dichteren Bebauung ausreichend Platz für die zwei Stellplätze je Wohneinheit gem. Stellplatzsatzung. Die Kreuzungssituation ist durch den breiten Fußweg in Richtung Osten trotz der dort vorhandenen Glascontainer gut einsehbar. Die Verkehrsfläche ist im Bestand bereits als verkehrsberuhigter Bereich baulich vorhanden und es sind hierzu keine Änderungen durch den Bebauungsplan geplant.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
6.23	<p><b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg Altlasten</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>		<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

Nr.	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az: III 31.2 64278 Darmstadt	Träger öffentlicher Belange Naturschutzverbände	Anregungen Hinweise
7.	<b>Stellungnahme vom 13.02.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
7.1	unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:  Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand sowie im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen. Der Planbereich liegt gerade außerhalb von Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz.		<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
7.2	Gemäß Ziel Z3.4.4-1 sind bei der Bauleitplanung in der Umgebung des Flughafens Frankfurt/Main und des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach die in der Karte dargestellten „Siedlungsbeschränkungsgebiete“ zu beachten. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Da für den Planbereich bereits ein Bebauungsplan besteht, kann die Planung als städtebauliche Umstrukturierung im Siedlungsbestand gewertet werden.		<b>Die Hinweise zur Zulässigkeit der Planung im Siedlungsbeschränkungsgebiet werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b>
7.3	In den Planungsunterlagen fehlen noch Aussagen zu den Dichtewerten sowie zu den Tabellenwerten. Soweit dies entsprechend der diesbezüglichen regionalplanerischen Festlegungen ergänzt wird, bestehen zu der vorgelegten Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann dann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	Mit den Festsetzungen können die vorgegebenen Dichtewerte (35 bis 50 WE/ha) eingehalten werden, ein leichtes Unterschreiten ist jedoch aber auch möglich. Da es sich aber um eine Nachverdichtung handelt, die sich in ihrer Bebauung in die Umgebung und der Lage am Ortsrand einfügen muss, würde ein verpflichtendes Einhalten der Dichtewerte zu einer ortsuntypischen Bebauung führen, die dem Standort nicht gerecht werden würde.	<b>In der Begründung wird unter Punkt 4 „Regionalplanerische Vorgaben“ ein Absatz zu den Dichtewerten der Regionalplanung ergänzt.</b>
7.4	Eine Zuständigkeit der <b>oberen Naturschutzbehörde</b> ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz		

7.	Stellungnahme vom 13.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>(HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.12.2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p>		<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
7.5	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - <b>Abteilung Umwelt Darmstadt</b> - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u> Sollte eine Versickerung von nicht schädlichem verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten/ höchst gemessenen (im WSG) Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor.</p>	<p>Durch den parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Regenwasserkanal, der in den Graben weiter nördlich mündet, können die Grundstücke östlich der Straße „Am Pilgergraben“ das anfallende Niederschlagswasser alternativ zur Versickerung auf dem Grundstück dort einleiten. Falls eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, können die Grundstücke westlich der Straße „Am Pilgergraben“ das Wasser in den öffentlichen Kanal einleiten. Gemäß der Aussagen der Stadtwerke bietet dieser Kanal noch 50% freie hydraulischen Kapazitäten.</p> <p>Um auf die möglichen Einflüsse durch das hoch stehende Grundwasser hinzuweisen, wurde das Gebiet in der Planzeichnung als Vernässungsgefährdetes Gebiet eingezeichnet.</p>	<p><b>Die Hinweise zur Wasserversorgung/ Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 16 „Wasserwirtschaftliche Belange“ ergänzt.</b></p>
7.6	<p><u>Abwasser</u> <i>Umgang mit Niederschlagswasser:</i> Aus Teil B Punkt 10 und 11 der textlichen Festsetzung geht hervor, dass die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG eingehalten werden und anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wie in Teil C der textlichen Festsetzung beschrieben, weise ich darauf hin, dass für die</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits unter C. Hinweise „Versickerung von Niederschlagswasser“.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

7.	Stellungnahme vom 13.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser bei der zuständigen Wasserbehörde (hier UWB) eine Erlaubnis nach §§ 8, 9 i. V. m. 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist. Die geltenden Vorgaben von Merk- und Arbeitsblätter sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>		
7.7	<p><i>Anforderungen an die Abwasserbeseitigung:</i> Aus der geruchstechnischen Stellungnahme geht hervor, dass sich direkt im Anschluss an die betroffene B-Plan-Fläche eine Pumpstation der Kanalisation befindet. Die Pumpstation verfügt neben der Abwasserlinie über 2 Regenrückhaltebecken der angeschlossenen Kanalisation. In einem der Becken ist dauerhaft eine Regenwassermenge aus der Kanalisation vorhanden, das andere Becken füllt sich im Falle hoher Niederschläge. Die Prüfung und Beurteilung der vorgelegten geruchstechnischen Stellungnahme obliegt nicht meiner Zuständigkeit, sondern der des Immissionsschutzes. In der vorliegenden Schmutzfrachtbetrachtung („SMUSI IST 2020“) sind die Flächen bereits im Betrachtungsraum enthalten. Die Anforderungen an die Entlastungsanlagen werden eingehalten. Somit ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung gesichert ist. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p>		<p><b>Die Hinweise zu den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
7.8	<p><u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><i>Nachsorgender Bodenschutz:</i> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich 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, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt</p>		<p><b>Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ein entsprechender Passus ergänzt</b></p>

7.	Stellungnahme vom 13.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>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.</p>		
7.9	<p><i>Vorsorgender Bodenschutz:</i> Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (kleine Hausgärten) bereits teilweise anthropogen überprägt. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.</p>		<p><b>Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
7.10	<p><u>Immissionsschutz</u> Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt werden. In den Unterlagen fehlt eine Aussage zu den Lärmbelastungen ausgehend von der Pumpstation. Dies sollte in den Planungsunterlagen ergänzt werden.</p>	<p>Zum Thema Schallemissionen durch die Pumpstation wurde der Gutachter noch einmal um eine Stellungnahme gebeten: Dieser verwies hier auf Punkt 2.3 Gewerbliche Anlagen im Umfeld des Plangebietes auf Seite 7: „In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine weiteren schalltechnisch relevanten gewerblichen Anlagen vorhanden und werden in den folgenden Berechnungen nicht weiter berücksichtigt.“ Dies bezieht sich auch auf die Pumpstation. Ferner führt er aus: „[...] dass an dem Wohngebäude Georgenstraße 66, welches sich in einem Abstand von 11 m zu der Pumpstation befindet, die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ bereits einzuhalten sind (was hier als genehmigungsrechtliche Voraussetzung anzunehmen ist). Laut Flächennutzungs-</p>	<p><b>Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter Punkt 13 „Schallimmissionen“ einen Absatz zur Pumpstation ergänzt.</b></p>

		<p>plan der Stadt Weiterstadt befindet sich das Gebäude auf einer Fläche die als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen ist. Unser Plangebiet mit seiner Baufeldgrenze befindet sich in einem Abstand von mindestens 25 m zu der Pumpstation. An der Baufeldgrenze des Bebauungsplanes sollten daher, entsprechend dem Abstandsgesetz, bis 7 dB geringere Beurteilungspegel anliegen als an dem Wohngebäude Georgenstraße 66. Probleme sind daher aus schalltechnischer Sicht auszuschließen. Sollte sich das Wohngebäude Georgenstraße 66 in einem „Mischgebiet“ (MI) befinden, und die Immissionsrichtwerte durch die Pumpstation werden eingehalten, so werden auch weiterhin die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im Bebauungsplangebiet um wenigstens 2 dB unterschritten. Mit den oben genannten Annahmen wird die Pumpstation aus schalltechnischer Sicht nicht eingeschränkt und an den Baufeldgrenzen des B-Planes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten.“</p>	
7.11	<p>Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>		<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
7.12	<p>Für die <b>bergrechtliche</b> Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/</p>		<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

7.	Stellungnahme vom 13.02.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>RegFNP) 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 Bergechtsams- 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: Ca. 200 m südlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p>		
7.13	<p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.</p>		<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld haben sich keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln ergeben. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>
7.14	<p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>		<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

Nr.	<b>Stadtwerke Weiterstadt Schneppenhäuser Straße 53 64331 Weiterstadt</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
<b>8.</b>	<b>Stellungnahme vom 19.01.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
8.1	zur oben genannten Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt nehmen die Stadtwerke hiermit Stellung:  Die Aussagen im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser sind korrekt. Es sind einzig zwei Rechtschreibfehler unter Punkt 11 aufgefallen.		<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Schreibfehler werden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 korrigiert.</b>

Nr.	<b>TRIWO Egelsbach Airfield GmbH</b> <b>Römerstraße 100</b> <b>54293 Trier</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
<b>9.</b>	<b>Stellungnahme vom 17.01.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
9.1	<p>die uns überlassenen Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass aus rein flugbetrieblicher Sicht keine Einwände bestehen.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir Ihnen die Aufnahme eines Hinweises zum Fluglärm, der von den Abflügen über die Startbahn West des Flughafens Frankfurt ausgeht.</p>		<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird bei den Textlichen Festsetzungen unter C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ein entsprechender Passus zur Lage in Flughafennähe ergänzt.</b></p>

Nr.	<b>ZAW - Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung Roßdörfer Straße 106 64409 Messel</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
10.	<b>Stellungnahme vom 23.01.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
10.1	<p>danke für die Unterlagen und das angenehme Telefonat.</p> <p>Wie im Telefonat angesprochen, ist bei der Baumbepflanzung darauf zu achten, dass eine Zickzack Bepflanzung eine zusätzliche Erschwernis für die Entsorgungsfahrzeuge bedeutet. Ebenso ist auf das Wachstum und dem ständigen Baumschnitt zu achten. –Durchfahrtshöhe und Lichtraumprofil–.</p> <p>Ferner die Endpunkte (Endbepflanzung zur Georgenstraße) müssen in jedem Fall so angelegt werden, dass ein Ein-und Ausfahren der Entsorgungsfahrzeuge möglich ist. Hier ist auch der Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen der häufig die zusätzliche Fläche der Randstreifen / Bürgersteige in Anspruch nehmen muss.</p> <p>Hier geben wir Ihnen gerne die folgenden Eckpunkte bekannt die bei der Planung zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge dürfen nicht angefahren werden</li> <li>• Privatstraßen werden nicht befahren</li> <li>• In solchen Fällen ist es notwendig entsprechende Sammelplätze an der nächstgelegenen LKW geeigneten Durchfahrtsstraße einzuplanen und die Betroffenen Eigentümer zeitig entsprechend zu informieren</li> </ul> <p>Bei öffentlichen Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahnbreiten</li> <li>• Schleppkurven</li> <li>• Einmündungsbereiche, sowie</li> <li>• ausreichend dimensionierte LKW-Wendeanlage soweit diese in Stichstraßen einfahren sollen</li> </ul>	<p>Da es sich bei der Straße „Am Pilgergraben“ um eine bestehende Straße handelt, an der keine Änderungen vorgenommen werden und die schon jetzt von der örtlichen Müllabfuhr befahren wird, ist die Müllentsorgung von den Grundstücken problemlos möglich.</p>	<p><b>Die Hinweise zu den Vorgaben für die Abfallsammlung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.</b></p>

10.	Stellungnahme vom 23.01.2023	Beurteilung	Beschlussvorschlag
	<p>entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu beachten. Dabei ist im allg. von einem 3-Achs-LKW mit angebaute Schüttung auszugehen (ca.11m).</p> <p>Achtung an Engstellen / Fahrzeugüberhang berücksichtigen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenlaternen</li> <li>• Stromkästen</li> </ul> <p>Die Entsorgung der bereitgestellten Abfälle erfolgt an den öffentlichen Straßen die von dem Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können.</p> <p>Hier sind ggfs. entsprechende Ing.-büros mit Erfahrung im Straßen- und Verkehrswegebau einzubinden.</p> <p>Die folgenden Vorschriften sind zu beachten und sollten Planern in dem Bereich bekannt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DGUV 214-033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen</li> <li>• DGUV 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung</li> <li>• RAST 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen</li> <li>• VDI 2160 Technische Regel Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken (Behälterstandplätze)</li> </ul>		

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt-Dieburg

**Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“ im Stadtteil Braunshardt**

Abwägung zu den während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahme

Nr.	<b>Zweckverband DADINA – Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation</b> <b>Europaplatz 1</b> <b>64293 Darmstadt</b>	Träger öffentlicher Belange <input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverbände <input type="checkbox"/>	Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise <input checked="" type="checkbox"/>
11.	<b>Stellungnahme vom 24.01.2023</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
11.1	<p>wir haben die Unterlagen zum o.g. Verfahren geprüft, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Auf Seite 8 der Planbegründung wird unter Punkt 9 die Erschließungssituation des Geltungsbereichs skizziert. Wir bitten diese Textpassage dahingehend zu ergänzen, dass die genannten Bushaltestellen „Schloss“ und „Sportplatz“ von der Buslinie WE2 (Darmstadt Schloss – Weiterstadt – Braunshardt – Worfelden Siedlung Hesselrod) im Stundentakt bedient werden.</p> <p>Darüber hinaus beeinflusst das dargestellte Planungsziel die von uns vertretenen Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) nicht negativ, weshalb wir vorm Vortrag von Bedenken oder weiteren Hinweisen absehen können.</p>		<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird unter Punkt 9 „Erschließung und Verkehr“ um die Informationen zur Buslinie ergänzt.</b></p>

**Rückmeldungen ohne Hinweise oder Anregungen**

Nr.		
12.	<b>Handwerkskammer Rhein-Main</b>	<b>Stellungnahme vom 09.02.2023</b>
<p>Ansprechpartner/in: Projekt: Ihre Nachricht vom: 17.01.2023 Unser Zeichen: baya/sers</p> <p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“ – Gemarkung Braunshardt hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dr. Matthias Wiemers Geschäftsführer Recht und Beratung</p> <p>Armin Bayer Grundsatzfragen Recht, Wirtschafts-, Europapolitik Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik</p> <hr/> <p> <b>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main</b> Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Hindenburgstraße 1 D-64295 Darmstadt</p> <p>Telefon +49 69 971 72-214 Telefax +49 69 971 72-5214 Mobil +49 172 189 77 36</p> <p><a href="mailto:bayer@hwk-rhein-main.de">bayer@hwk-rhein-main.de</a> <a href="http://www.hwk-rhein-main.de">www.hwk-rhein-main.de</a></p>		

13. Hessen Archäologie	Stellungnahme vom 07.02.2023
<p><b>Betreff: Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Gemarkung Braunshardt Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Hier: Stellungnahme</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 8-9 in der Textlichen Festsetzung zum B-Plan).</p> <p><b>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Dr. des. Thomas Becker Bezirksarchäologe</p>	

14. <b>Industrie- und Handelskammer Darstadt</b>	<b>Stellungnahme vom 24.02.2023</b>
	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt</b> <b>Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“</b> Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bitte entschuldigen Sie die verzögerte Abgabe unserer Stellungnahme.</p> <p>Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Susanne Roncka Geschäftsbereich Unternehmen und Standort</p>

# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.2  Allgemeine Wohngebiete

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

2.1 GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl  
 2.2 z.B. I max. Zahl der Vollgeschosse  
 2.3 TH max. max. zulässige Traufhöhe  
 FH max max. zulässige Firsthöhe

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

3.1  offene Bauweise  
 3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 3.3  Baugrenze  
 3.4  Firstrichtung

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

4.1  Straßenverkehrsflächen  
 4.2  Straßenbegrenzungslinie

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b), Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung:  Abfall

## 6. 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 BauGB)

6.2  Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

## 7. Sonstige Planzeichen

7.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Flächen für Terrassen  
 7.2  Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 7.3 z.B.  Abgrenzung der Lärmpegelbereiche mit Klassifizierung  
 7.4  Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet  
 7.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

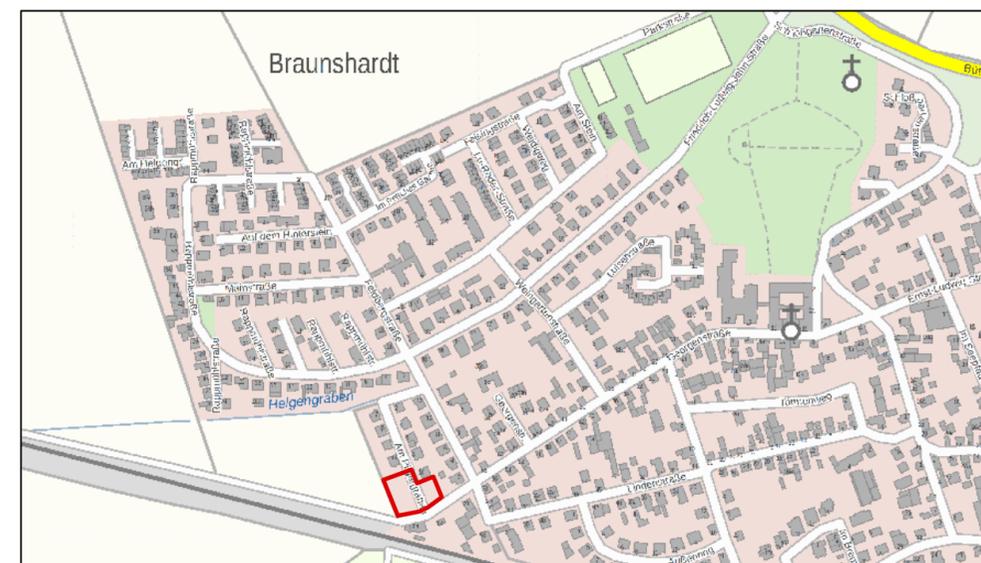
## Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

 Flurstücksgrenze



WA	
GRZ 0,4	I
	o
Dachwinkel: 30° - 45°	SD
TH max. = 5,50 m	

z.B.  $\frac{10}{2}$  Flurstücksnummer  
 z.B.  Gebäude / Nebengebäude mit Hausnummer



Übersichtsplan (unmaßstäblich, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement)



# Stadt Weiterstadt

## Bebauungsplan

# "1. Änderung Nördlich der Pumpstation"

Gemarkung: Braunshardt (Flur 3)

Entwurf für den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 24.03.2023

Maßstab: 1:500

Der Magistrat der Stadt Weiterstadt  
 Riedbahnstraße 6  
 64331 Weiterstadt



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

nach § 10 Abs. 1 BauGB

## Impressum

Magistrat der Stadt Weiterstadt

Bauamt

Riedbahnstraße 6

64332 Weiterstadt

Tel. 06150 / 400-3101

Fax: 06150 / 400-3109

E-Mail: [georg.latocha@weiterstadt.de](mailto:georg.latocha@weiterstadt.de)

Planungsbüro:

**prosa** | Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8

64283 Darmstadt

Tel. 06151 38439 0

E-Mail: [info@prosa-online.com](mailto:info@prosa-online.com)

[www.prosa-online.com](http://www.prosa-online.com)

**prosa** | Architektur + Stadtplanung BDA  
Quasten Rauh PartGmbH

Stand: 24.03.2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 + § 19 BauNVO)	4
2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 + § 20 BauNVO)	4
2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 + § 18 Abs. 1 BauNVO)	4
2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	4
3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
3.1. Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO)	4
3.2. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)	5
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz von solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	6
8.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	6
8.2. Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum	6
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO & § 37 HWG	6
9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 HBO)	6
9.1. Dachform und Dachneigung	6
9.2. Dacheindeckung	6
9.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:	7
9.4. Fassadengestaltung	7
9.5. Einfriedungen	7
10. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	7
11. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser	7
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	8
D. VORSCHLAGSLISTE: HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BAUMARTEN	10

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

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.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

#### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 + § 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,4.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der dafür zulässigen Flächen bis zu 50 % überschritten werden.

##### **2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 + § 20 BauNVO)**

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt I.

##### **2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 + § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die traufseitige Außenwandhöhe, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut, beträgt 5,5 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante der zwei aufeinandertreffenden Dachflächen, ergibt sich aus den zulässigen Dachneigungen und der maximal zulässigen traufseitigen Außenwandhöhe.

##### **2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der Straßenachse der Straße „Am Pilgergarten“ mittig von den Grundstücken. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Firsts.

#### **3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **3.1. Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

##### **3.2. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie Balkone, Außentreppen oder Lichtschächten die Baugrenze auf einer Länge von insgesamt 10 Metern pro Gebäude um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer Firstrichtung in der Planzeichnung geregelt.

#### 5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

#### 6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)

Stellplätze und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz von solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

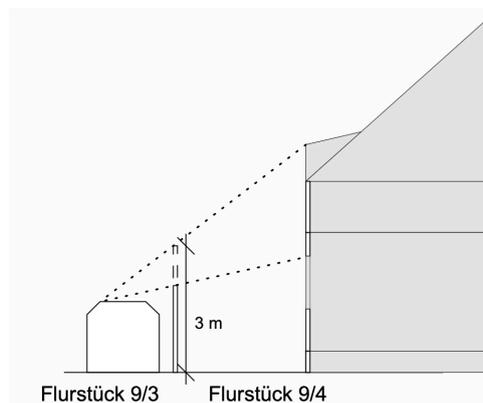
1.) Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden, sind an der zur Eisenbahnstrecke abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der Eisenbahnstrecke Nr. 3530 abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

2.) Ist eine Grundrissorientierung nach 1.) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, vorgesetzte Fensterläden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

3.) Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Tag“ bzw. „Nacht“ überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

4.) Von den Festsetzungen 1.) bis 3.) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

5.) Zum Schutz vor Schallemissionen durch die Altglascontainer ist – so lange diese dort verortet sind – auf dem Flurstück 9/4 entlang der Flurstücksgrenze zum Grundstück 9/3 eine Lärmschutzwand zu errichten und zu erhalten. Die Höhe ist so zu wählen, dass die Sichtverbindung zwischen dem obersten Fenster und den Containern unterbrochen ist, dabei höchstens aber 3 m erreicht. Die nördliche und östliche Seite der Lärmschutzwand ist zu begrünen, bspw. durch vorgesetzte Büsche oder Rankpflanzen. Bei Entfall der Glascontainer gelten die Vorgaben für Einfriedungen der Landesbauordnung.



6.) Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung abhängig von der Schalleistungspegels einzuhalten.

- Schalleistungspegel LW = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
- Schalleistungspegel LW = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
- Schalleistungspegel LW = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
- Schalleistungspegel LW = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **8.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Zur besseren landschaftlichen Einbindung, zum Aufbau und Erhalt des zusammenhängenden Ortsrand und zur Gebietsdurchgrünung sind gem. Plandarstellung auf den privaten Grundstücksflächen in der angegebenen Tiefe intensive, flächendeckende heimische oder klimaangepasste Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste (Punkt D) anzulegen und als Bestand zu sichern. Die Sträucher müssen eine Höhe von mindestens 80-100 cm aufweisen. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

### **8.2. Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum**

Innerhalb der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung den Straßenraum begrünende Bäume festgesetzt. Diese sind gemäß der vorgegebenen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen. Hierbei sollten zugunsten eines homogenen Straßenbildes möglichst die selben Arten verwendet werden, wenn anderen Faktoren (bspw. Klimaverträglichkeit) dem nicht im Wege stehen. Die Bäume sind mit Baumscheiben oder Pflanzinseln anzulegen.

Sollten die eingezeichneten Baumstandorte der Erschließung der Baugrundstücke im Wege stehen, können die Bäume um bis zu 3 Meter auf der parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Achse versetzt werden bzw. um bis zu 3 Meter auf der parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Achse versetzt zum festgesetzten Standort gepflanzt werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume ist dabei zwingend beizubehalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO & § 37 HWG**

### **9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 HBO)**

#### **9.1. Dachform und Dachneigung**

Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei den in Ziffer 9.3. geregelten Dachgauben sowie bei Nebenanlagen darf von den festgesetzten Dachwinkeln abgewichen werden.

Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte Dächer (<10°) 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.

#### **9.2. Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der nicht zu begrünenden Dachflächen dürfen nur die Farben rot, rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit verwendet werden. Ausgenommen sind neben den Dachbegrünungen, Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren. Glänzende, glasierte und/ oder reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

### **9.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:**

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- oder Dreiecksgaube auszubilden. Der Abstand zwischen Gebäudefirst bzw. Oberkante des Gebäudes und Gaubenfirst bzw. Oberkante der Gaube muss mindestens 0,50 m betragen. Ebenso sind 0,50 m Abstand zwischen Gaube und Ortgang einzuhalten.

Dacheinschnitte sind dort nicht zulässig, wo sie von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

### **9.4. Fassadengestaltung**

Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen sind – auch im Sockelbereich – unzulässig.

### **9.5. Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante Straßenachse, nicht überschreiten. Neben „lebende“ Einfriedungen (bspw. Hecken) sind blickdurchlässige Einfriedungen (bspw. Zäune) als Einfriedungen zulässig. Bei den Einfriedungen ist aus Gründen der Passierbarkeit für Kleinsäuger (z.B. Igel) darauf zu achten, dass der Boden- oder Maschenabstand des Zauns mindestens 15 cm beträgt. Geschlossene Mauern, Mauern aus Betonfertigteilen sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

## **10. 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, ist nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung.

Der Bereich zwischen den Hauptbaukörpern und der angrenzenden Verkehrsflächen ist mindestens zu 40% zu begrünen.

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

## **11. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen und auf den befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Das Überlaufwasser ist über eine Sickereinrichtung als Mulden- oder Rigolenversickerung zu versickern. Die Grundstücke westlich der Straße „Am Pilgergraben“ können das Regenwasser alternativ in den westlich zur Grundstücksgrenze verlaufenden Regenwasserkanal einleiten.

Sollte auf den Grundstücken östlich der Straße „Am Pilgergraben“ keine Versickerung möglich sein, ist das anfallende Regenwasser dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **Artenschutz**

#### Rodung von Bäumen und Gebüsch sowie Abreißen von Carport und Gartenhütten:

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und des Beschädigungsverbotes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird auf die gesetzlich zulässige Frist zwischen 01.10. und 28./29.02. für Gehölzbeseitigungen hingewiesen. Das Abreißen des Carports sowie der Gartenhütten soll ebenfalls außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum 01.10. bis zum 28./29.02., stattfinden.

Es darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, einige Arten aus der Artengruppe Reptilien (z.B. Zauneidechse) und Amphibien. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

#### Ökologische Baubegleitung:

Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung ist durch eine fachlich qualifizierte Person vorzubereiten und zu begleiten. Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten und Baumaßnahmen ist eine Begehung der Baufläche durchzuführen. Ergeben sich hieraus Erkenntnisse hinsichtlich der Betroffenheit wildlebender Arten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

#### Fledermaus-Sommerquartiere anlegen:

An den neu zu errichtenden Hausfassaden kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (bspw. Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind.

#### Nisthilfen für Mehlschwalben:

Da Mehlschwalben kein geeignetes Baumaterial zum Bau ihrer Nester finden, da die Qualität des Lehms schlecht geworden ist sowie Hausfassaden oftmals viel zu glatt sind, bietet es sich an ein Mehlschwalben-Fassadennest (bspw. Schwegler Nr.11) an die Wand zu montieren. Vorteile solcher Nisthilfen sind die unbefristete Haltbarkeit, sie sind leicht zu reinigen und zu kontrollieren, fallen bei Erschütterungen nicht ab und bieten den Mehlschwalben nach der Rückkehr aus ihrem Überwinterungsgebiet (Afrika) ein sofort bezugsfertiges Nest.

### **Maßnahmen zum Klimaschutz**

#### Fassadengestaltung:

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Schaffung von Lebensraum für Vögel und Insekten wird empfohlen, die Fassaden mit entsprechenden Pflanzen zu begrünen.

### **Insektenschutz – Freiflächenbeleuchtung**

Für die Freiflächenbeleuchtung sollten aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, zB. Natriumdampflampen oder LED-Lampen mit maximal 2.800 Kelvin Farbtemperatur.

Die Leuchten sollten in der Mindestschutzart OP 43 (kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper) und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum ausgeführt werden.

### **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden- Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zur 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 Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung aufgestellten Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried vom 24.05.1999. Es sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen“ 21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger“31 / 2006 S. 1704“, zu beachten.

Die Umsetzung dieses Planes 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.

Falls aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg innerhalb eines Monats vor Beginn anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser und für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Weitere Hinweise sind der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 16 zu entnehmen.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-A 153 zu beachten. Für die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Darmstadt-Dieburg, zu beantragen.

### **Schutz von Versorgungsleitungen**

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen oder, sollte der Abstand von 2,5 m nicht eingehalten werden können, Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Ferner wird auf das zu beachtende „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ hingewiesen.

### **Lage in Flughafennähe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den

Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Dennoch ist mit Fluglärm zu rechnen, der von den Abflügen über die Startbahn West des Flughafens Frankfurt ausgeht.

### **Belange des Bodens**

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 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

Zudem ist der Bodenschutzbehörde mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. 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.

### **Barrierefreiheit und lebenslange Wohnbarkeit**

Unter Beachtung des demographischen Wandels, der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen und dem Aspekt der lebenslangen Wohnbarkeit einer Immobilie wird empfohlen, die Wohnungen barrierefrei zu errichten. Zur Bewertung der Barrierefreiheit gelten die Anforderungen der DIN 18040 2 (R) und der HBO (Hessische Bauordnung).

### **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 ausgeführten Regelungen sind im Bauamt der Stadt Weiterstadt, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt, einsehbar.

## **D. VORSCHLAGSLISTE: HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BAUMARTEN**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> , in allen Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platancides</i> , in allen Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Scharlach-Roskastanie	<i>Aesculus x carnea</i> ‚Briotii‘
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastnum</i> , ‚Globosum‘, ‚Pyramidalis‘
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> , in allen Sorten
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Ulme	<i>Ulmus</i> ‚Columella‘
sowie Obstbäume	



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“

Begründung gemäß § 2a BauGB

ENTWURF FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

nach § 10 Abs. 1 BauGB

## Impressum

Magistrat der Stadt Weiterstadt

Bauamt

Riedbahnstraße 6

64332 Weiterstadt

Tel. 06150 / 400-3101

Fax: 06150 / 400-3109

E-Mail: [georg.latocha@weiterstadt.de](mailto:georg.latocha@weiterstadt.de)

Planungsbüro:

**prosa** | Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8

64283 Darmstadt

Tel. 06151 38439 0

E-Mail: [info@prosa-online.com](mailto:info@prosa-online.com)

[www.prosa-online.com](http://www.prosa-online.com)

**prosa** | Architektur + Stadtplanung BDA  
Quasten Rauh PartGmbH

Stand: 24.03.2023

## Inhalt

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	5
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
4. Regionalplanerische Vorgaben	6
5. Flächennutzungsplan	7
6. Bestehendes Baurecht	7
7. Städtebauliche Situation	7
8. Planungskonzept und Städtebau	8
9. Erschließung und Verkehr	8
10. Ver- und Entsorgung	9
11. Grünflächen	9
12. Artenschutz	10
13. Schallimmissionen	11
14. Geruchsmissionen durch die angrenzende Pumpstation	12
15. Planungsalternativen	13
16. Wasserwirtschaftliche Belange	13
17. Begründung der Festsetzungen	14
18. Flächenbilanz	16
19. Anlagen	17

## 1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

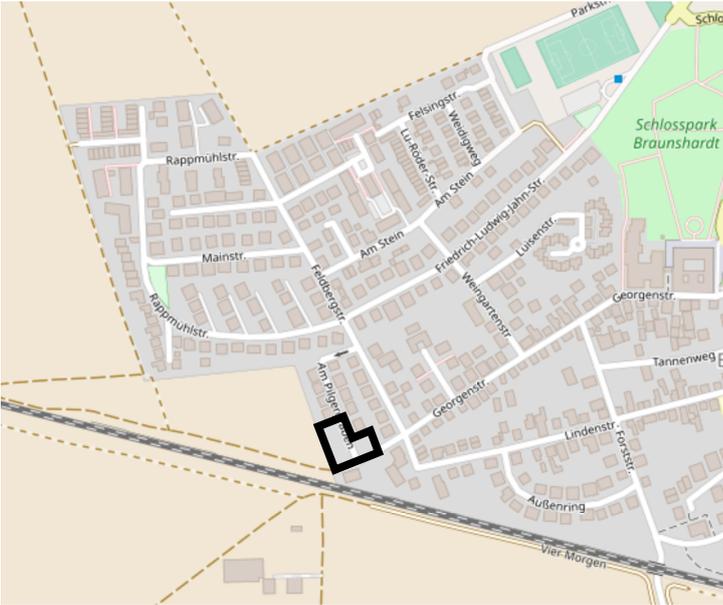


Abb. 1: Verortung des Plangebiets, o.M. (Quelle Karte: openstreetmap)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Ortsteil Braunshardt und dort am südwestlichen Ortsrand nahe der Bahntrasse der „Rhein-Main-Bahn“. Im Norden und Osten schließt sich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an, im Süden die „Georgenstraße“, dahinter eine Pumpstation für die Kanalisation und die Bahntrasse. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Durch den Geltungsbereich führt die Straße „Am Pilgergraben“. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als private Gartengrundstücke genutzt sowie ein kleiner Teilbereich im Südwesten als Fläche für Glascontainer.

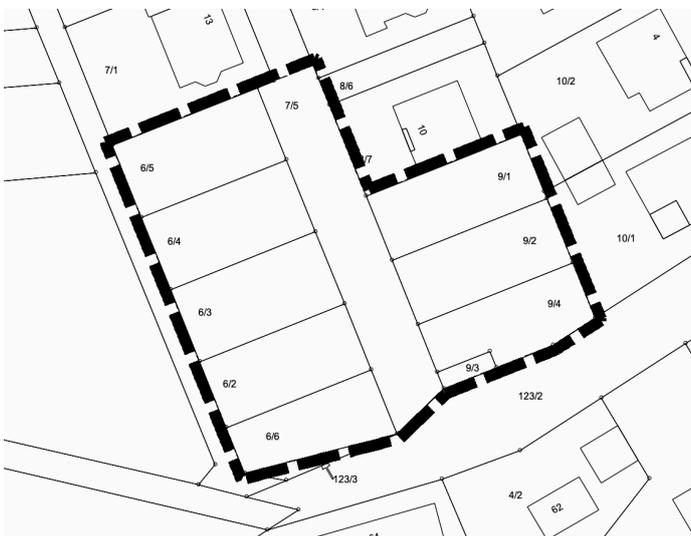


Abb. 2: Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, o.M. (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Braunshardt ein: 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4 sowie teilweise 7/5.

## 2. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bedarf nach Grundstücken für Einfamilienhäuser ist in der Rhein-Main-Region ungebrochen hoch. Eine Neuausweisung von großflächigen Wohngebieten auf der grünen Wiese ist durch die Themen Klima- und Naturschutz nicht mehr zeitgemäß, weshalb hierzu weiterhin – gemäß dem Leitbild Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Flächen im Innenbereich akquiriert werden sollen. Hierzu geeignete Flächen stehen am westlichen Ortsrand des Stadtteils Braunshardt zur Verfügung. Die bislang als Gartengrundstücke genutzten Flächen sind Teil des Baugebiets „Nördlich der Pumpstation“ und wurden auf Grund der damaligen Schallschutz-Regelungen durch die Nähe zur Bahntrasse nicht als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Grundstücke sind bereits durch die Straße „Am Pilgergraben“ erschlossen. Durch neue Richtlinien bezüglich des Schallschutzes, durch die vor ca. zehn Jahren entlang der Bahntrasse errichteten Lärmschutzwand sowie durch die neuen baulichen und technischen Möglichkeiten ist eine Bebauung dieser Flächen – und somit auch eine Arrondierung des dortigen Ortsrands – mittlerweile möglich.

Geplant ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die sich in die bestehende Einzelhaus-Bebauung einpasst. Bei vollständiger Bebauung wären somit bis zu 6 Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets möglich.

## 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- 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 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378f)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele verfolgt, ein derzeit unbebautes Grundstück zu aktivieren und eine Nachverdichtung des Innenbereichs zu ermöglichen.

Die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt:

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

#### 4. Regionalplanerische Vorgaben

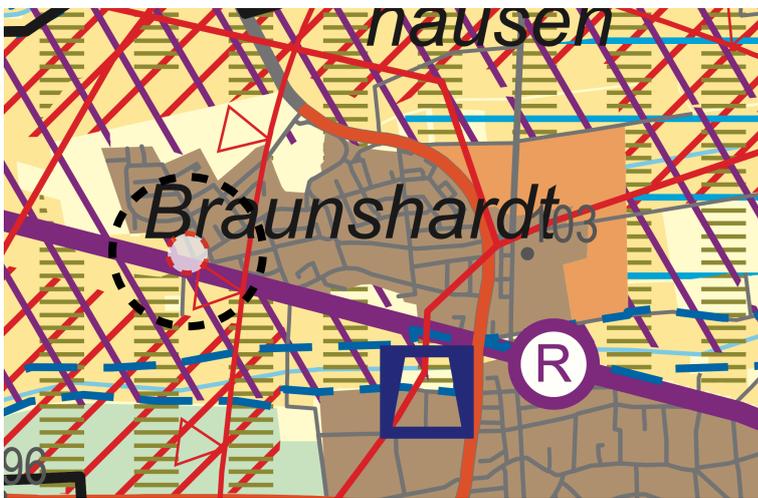


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M. (Quelle: HMWEVW)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“ wird im „Regionalplan Südhessen 2010“ als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im Westen schließt sich ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und im Süden eine „Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke“ an.

Gemäß der regionalplanerischen Dichte-Vorgaben (Z3.4.1-9 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010) sind im Rahmen der Bauleitplanung in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha zu errichten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von 2.250 qm (0,23 ha). Gemäß der Dichte-Vorgaben sind somit 8-11 WE im Gebiet abzubilden. Mit der sich an dem umliegenden Bestand (aufgelockerte Einfamilienhausbebauung am Ortsrand) orientierenden festgesetzten Bauweise EH/DH und maximal 2 Wohnungen pro Wohnhaus sind 6 bis 12 Wohneinheiten möglich. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Nachverdichtung einer Siedlung mit einer bislang geringen Wohneinheitendichte handelt und die bereits erschlossenen Grundstücken nutzt, erhöht sich durch den Bebauungsplan die die Dichte der Gesamt-Siedlung.

Auf Grund der aus dem Bestand entwickelten Festsetzungen und auf Grund der geringen Gesamtgröße der verfügbaren Grundstücke könnten die vorgegebenen Wohneinheiten leicht unterschritten werden. Ein Erreichen ist durch die getroffenen Festsetzungen jedoch möglich und gerade beim Bau von Doppelhäusern und/oder dem Errichten von Einliegerwohnungen ist das Erreichen von 7-9 WE realistisch.

Das projektierte Vorhaben widerspricht im Gesamten somit nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

## 5. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020 wird der Geltungsbereich überwiegend als „Grünfläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ dargestellt.

Auf Grund der bisherigen Festsetzung als „Grünfläche“ kann der Bebauungsplan nicht gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt werden. Da die Bebauungsplan-Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist diese Abweichung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch irrelevant. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen.

## 6. Bestehendes Baurecht

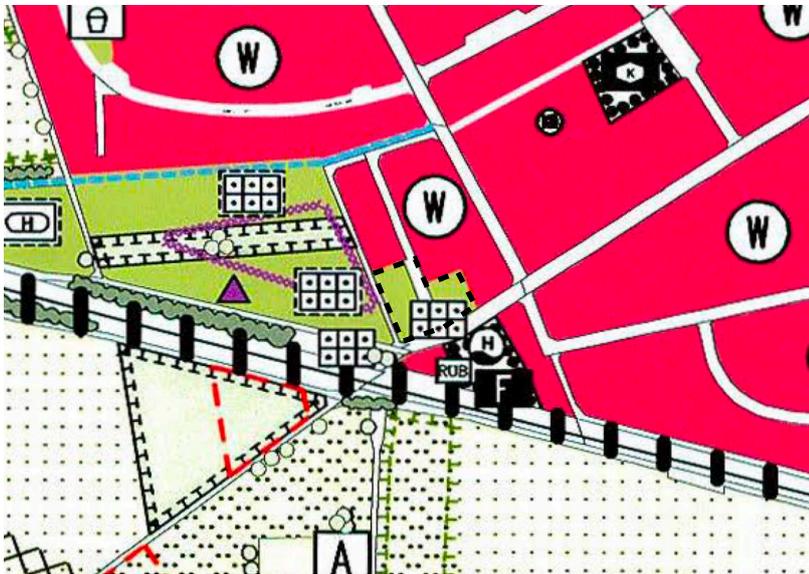


Abb. 4: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020, o.M. (Quelle: Stadt Weiterstadt)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Pumpstation“ aus dem Jahr 1991 sind die Grundstücksflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „gärtnerisch zu nutzende Kleingartenflächen“ festgesetzt. Die Straße „Am Pilgergraben“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Süden befindet sich eine „Fläche für die Abfallentsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Container-Stellplatz“. An den Rändern der Gartengrundstücke, die nicht an der Straße „Am Pilgergraben“ liegen, ist zudem ein 3 Meter breiter Streifen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Ebenfalls zur Gebietsdurchgrünung sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen klein- und großkronige Bäume festgesetzt, die innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung jedoch überwiegend nicht umgesetzt wurden.

## 7. Städtebauliche Situation

Die Gartengrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zum Teil seit längerem nicht gepflegt worden sodass Teile dicht bewachsen sind. Das Flurstück 9/1 wird als Gartenerweiterung des Grundstücks „Am Pilgergraben“ Nr. 10 genutzt. Die bestehende Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern weiter nördlich in der Straße „Am Pilgergraben“ ist eingeschossig und verfügt über ein Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Straße, meistens mit einer Gaube in Richtung Straße. Abweichend davon verfügt das direkt vom westlichen



Abb. 5: Blick von Süden auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 6: Blick von Süden auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Bestandsbebauung im Hintergrund (Quelle: Eigene Darstellung)

Teil des Geltungsbereichs anschließende Gebäude über ein Krüppelwalmdach. Anders als in der Planzeichnung der Ursprungs-Bebauungsplans vorgegeben wurden auch außerhalb der vorgesehen Bereiche Stellplätze errichtet, sodass manche Grundstücke zwei Auffahrten haben. Weiter südlich auf der gegenüberliegenden Seite der „Georgenstraße“ schließen sich zwei höhere Gebäude mit 1,5-2 Geschossen, dazwischen befindet sich die Pumpstation.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind in der Straße „Am Pilgergraben“ Stellplätze ausgewiesen.

## 8. Planungskonzept und Städtebau

Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtliche Absicherung einer Nachverdichtung, die sich an die bestehende Bebauung der Umgebung einpasst bei gleichzeitiger Beachtung der Vorgaben durch den Schallschutz. Hieraus ergeben sich Einzel- und Doppelhäuser. Auf den Flurstücken 9/2 und 9/4 ist abweichend von dem bestehenden Bebauungsplan sowie abweichend von dem westlichen Baufeld eine giebelständige Bebauung zur Straße „Am Pilgergarten“ festgesetzt, da sich die zukünftige Bebauung auf Grund der Grundstücksdimension und der Vorgaben durch den Schallschutz zur „Georgenstraße“ orientiert.

## 9. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet ist durch den Anschluss der Feldbergstraße an die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie an die Lindenstraße an die Landesstraße L3049 angeschlossen, die sowohl einen Anschluss an die weiteren Stadtteile als auch an das übergeordnete Verkehrsnetz ermöglicht. Der Bahnhof Weiterstadt mit Anschluss an das Regionalbahnnetz ist ca. 1,2 km Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt. Die dichtesten Anschlussmöglichkeiten an das Busnetz sind die Bushaltestellen „Sportplatz“ und „Schloß“, die beide etwa 0,5 km Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt sind. Die beiden Haltestellen werden von der Buslinie WE2 (Darmstadt Schloss – Weiterstadt – Braunshardt – Worfelden Siedlung Hesselrod) im Stundentakt bedient. Das dichte Netz aus untergeordneten Erschließungsstraßen kann ebenfalls von Fuß- und Radverkehr genutzt werden, der zusätzlich im Anschluss zum Geltungsbereich in Richtung Westen die Möglichkeit hat, auf direktem Weg in die freie Landschaft zu gelangen.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz der ENTEGA AG gewährleistet.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz der ENTEGA AG gewährleistet. Die geforderte Menge von mindestens 800 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig mit einem Fließdruck von mindestens 2,5 bar steht zur Verfügung.

### Gas & Strom

Die Gas- und Strom-Versorgung ist durch die vorhandenen Leitungen der e-netz Südhessen AG gewährleistet.

### Telekommunikation

Die Versorgung mit Leitungen der Deutschen Telekom ist derzeit nur im nördlichen Bereich der Straße „Am Pilgergraben“ gewährleistet. Der südliche Bereich kann bei Bedarf durch eine Erweiterung ebenfalls angeschlossen werden.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Straße „Am Pilgergraben“ gewährleistet. Diese wird schon jetzt von den Müllfahrzeugen der zuständigen Entsorgungsfirma durchfahren.

### Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aus Gründen der Hochwasservorsorge und zur Schonung der Grundwasservorkommen ist zu verwenden (z.B. in eine Zisterne zu leiten), soweit es nicht vor Ort versickert werden kann. Die Grundstücke östlich der Straße „Am Pilgergraben“ können das anfallende Niederschlagswasser alternativ zur Versickerung auf dem Grundstück in den parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Regenwasserkanal, der in den Graben weiter nördlich mündet, einleiten. Wenn die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht erlaubt, können die Grundstücke westlich der Straße „Am Pilgergraben“ das Wasser in den öffentlichen Kanal einleiten. Gemäß der Aussagen der Stadtwerke bietet dieser Kanal noch 50% freie hydraulischen Kapazitäten.

## 11. Grünflächen

Durch seine Lage in der Nähe des südwestlichen Ortsrands ist das Gebiet gut mit nahegelegenen Erholungsflächen versorgt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Durch die geplante Bebauung mit kleinen Hausgärten wird aber eine gute Versorgung mit wohnungsnahen Freiflächen gegeben sein, wie auch schon weiter im Norden bei den Bestandsgebäuden im Norden. In der Regel handelt es sich hier meist um arten- und strukturarme Hausgärten, die durch intensiv gepflegte Rasenflächen und häufig nicht einheimischen Ziergehölzen geprägt sind. Westlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs im direkten Anschluss groß gewachsene Laubbäume, die gleichzeitig den Ortsrand definieren.

## 12. Artenschutz

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, muss keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Jedoch ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, weshalb der Planungsträger den Nachweis zu erbringen hat, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzfachliche Potentialanalyse angefertigt. Die Kernaussagen sind im folgenden zusammengefasst. Des Weiteren ist die artenschutzfachliche Potentialanalyse der Begründung im Anhang beigefügt.

Im Rahmen einer Begehung des Plangebiets am 08.06.2022 wurde die mögliche Betroffenheit von schutzwürdigen Vogel- und Reptilienarten nachgewiesen. Die Betroffenheit von weiteren geschützten Arten wie Säugetieren (Feldhamster, Haselmaus oder Fledermäuse), Amphibien, Fischen, Libellen, Heuschrecken, Falter, xyobilanten Käfern und Pflanzen konnte nicht festgestellt werden.

### Vogelarten:

Im Untersuchungsgebiet und in der direkten Umgebung konnten geschützte Vogelarten nachgewiesen werden bzw. weisen die Gegebenheiten des Gebiets die Charakteristik von deren Brutstätten auf. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können jedoch durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den tatsächlichen Raumannsprüchen der vorkommenden Vogelarten liegen die Schwerpunkte der Reviere außerhalb des Gebiets.

### Reptilien:

Während der Begehung konnten aufgrund der ungeeigneten Wetterlage zwar keine Zauneidechsen gesichtet werden, jedoch weisen insbesondere der südliche Bereich zwischen Plangebiet und der Gleise sowie der Bereich an der Ecke „Am Pilgergraben“ und „Georgenstraße“ Habitatstrukturen auf.

### Maßnahmen:

Folgende Maßnahmen sind gemäß des artenschutzfachlichen Beitrags notwendig, damit bei der weiteren Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgen:

Um den Schutz der festgestellten Vogelarten zu gewährleisten, sind Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar – außerhalb der Brutzeit – zugelassen. Gleiches gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeeren. Ferner darf der Abbruch des Carports und der Gartenhütten nur außerhalb der oben genannten Brutzeit vorgenommen werden.

Zudem ist eine ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person empfohlen, welche die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung begleitet und vor Beginn der Erdarbeiten und Baumaßnahme eine Begehung durchführt. Sollten sich hier entgegen der Aussagen des artenschutzfachlichen Beitrags herausstellen, dass geschützte Arten betroffen sind, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Es wird außerdem empfohlen, die Hausfassade mit habitatverbessernden Maßnahmen zugunsten von Fledermäusen und Mehlschwalben zu versehen.

Da ein Teil des Geltungsbereichs sowie Flächen in der Umgebung ein potenzieller Lebensraum für die Zauneidechse sein kann, war eine Betroffenheit der Zauneidechse nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurde eine artenspezifische, formale Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierfür wurden im Untersuchungsgebiet innerhalb der Hauptaktivitätsphase der potenziell vorkommenden Art und zu geeigneter Witterung zwei Begehungen durchgeführt. Diese fanden am 11.07.2022 und am 18.07.2022 statt. Für eine aussagekräftige Untersuchung wurde der Kartierungsraum deutlich erweitert, um eine Ergänzung des tatsächlichen Vorhabenbereichs zu komplementieren.

Bei den Begehungen konnte innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Es wurde lediglich ca. 500 m weiter westlich ein Tier am Bahndamm gesichtet.

Aus diesem Grund ist ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Die Ergänzung der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse ist ebenso dem Bebauungsplan angehängt.

### 13. Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm der nahegelegenen Bahntrasse im Süden belastet. Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt.

Diese besagt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte durch die Verkehrsgerausche an den Baufeldgrenzen im B-Plan-Gebiet „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“ in Weiterstadt, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 3 dB und nachts bis zu 14 dB.

Aus diesem Grund werden durch das Gutachten folgende Maßnahmen vorgegeben, die in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen übernommen werden:

Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an lärmbelasteten Standorten sind lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu realisieren, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der Lärmquelle. Ziel ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für jeden Bebauungsteil/jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen. Dadurch wird der Schienenverkehrslärm im weiteren Plangebiet wirkungsvoll abgeschirmt, sodass an den straßenabgewandten Fassaden aller Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits eingehalten werden.

Als schalltechnisch günstig ist insofern eine Bebauung mit Doppelhäusern anzusehen. An den Seitenfassaden einer möglichen Bebauung ist aufgrund der Abschirmwirkungen durch das jeweils eigene Gebäude mit um 3 dB geringeren und an den abgewandten Fassaden mit um wenigstens 10 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen.

Die zu den maßgeblichen Verkehrsgerausquellen abgewandten Fassaden der geplanten Doppelhäuser bieten sich insofern hinsichtlich der Schienenverkehrsgerausche für die Anordnung der Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) besonders an.

Für die Fassaden der Gebäude im Plangebiet kommt zum Schutz vor Verkehrslärm als geeignetes Hilfsmittel grundsätzlich die Dimensionierung von ausreichendem baulichen Schallschutz der Außenbauteile in Betracht. Damit ist sicherzustellen, dass im Inneren der Wohngebäude zumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse erreicht werden können. In der Rechtsprechung haben sich Werte für den Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts verfestigt. Damit werden im Innenbereich tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht.

Darüber hinaus gehört das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster – zum Zwecke der Außenwahrnehmung – heutzutage zur allgemeinen Erwartungshaltung der Bevölkerung. [...] In den einschlägigen Leitfäden für den Schallschutz in der Bauleitplanung werden daher besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorgeschlagen, die sowohl eine Belüftung ermöglichen als auch im teilgeöffneten Zustand noch eine ausreichende Schalldämmung aufweisen.

Ferner wurde der angrenzende Altglascontainer-Standort thematisiert. Die hierzu empfohlenen Abstände zu Wohnnutzungen werden bei den hiesigen Gegebenheiten nicht eingehalten. Auch wenn es sich nur um Empfehlungen handelt, der Einwurf zeitlich begrenzt ist und der Betreiber für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zuständig ist, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, solche potenziellen Konflikte bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung für eine Lärmschutzwand getroffen, die auf dem angrenzenden Wohngrundstück zu errichten ist. Die Höhe richtet sich nach der Oberkante des obersten – in diese Richtung ausgerichteten – Fensters. Um eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss und eventuellen Gauben zu ermöglichen, wird die Lärmschutzwand auf eine maximale Höhe von 3 m festgesetzt.

Von der benachbarten Pumpstation sind bei einem vorschriftsgemäßen Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten. Die Baufeldgrenze befindet sich in einem Abstand von mindestens 25 m zu der Pumpstation. An der Baufeldgrenze des Bebauungsplanes sollten daher, entsprechend dem Abstandsgesetz, bis 7 dB geringere Beurteilungspegel anliegen als an dem Wohngebäude Georgenstraße 66. Probleme sind daher aus schalltechnischer Sicht auszuschließen. Dies gilt auch für den Fall, dass für das Wohngebäude Georgenstraße 66 die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet“ (MI) angesetzt wurde, denn auch hier werden am dichtesten Baufeld die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im Bebauungsplangebiet um wenigstens 2 dB unterschritten.

Das gesamte Gutachten inklusive der Anlagen mit den Lärmprognose-Karten ist dem Bebauungsplan angehängt.

## 14. Geruchsmissionen durch die angrenzende Pumpstation

In unmittelbarem Umfeld zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich eine Pumpstation der Kanalisation (Flurstück 4/2). Um zu prüfen, ob es durch die Nähe zur Pumpstation innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu Geruchsbelästigungen kommen kann, wurde eine Stellungnahme durch einen Gutachter erstellt. Diese kommt zu dem Entschluss, dass außerhalb von einem 10 m-Abstand zur Pumpstation von einer Geruchsbelastung ausgegangen werden kann, die im Sinne der TA Luft als irrelevant beurteilt werden kann. Da der geringste Abstand zwischen der Flurstücksgrenze der Pumpstation und den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets die 10 m-Abstand einhält – der Abstand aber im Durchschnitt noch um einige Meter größer ist

und sich die Emissionsorte der Pumpstation zudem nicht direkt an der Grundstücksgrenze sondern um einige Meter nach Süden versetzt befinden – sind innerhalb des Bebauungsplans keine Restriktionen zum Schutz vor Geruchsbelästigungen zu treffen.

Die Stellungnahme ist dem Bebauungsplan angehängt.

## 15. Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans zugunsten einer Nachverdichtung auf überwiegend ungepflegten Gartengrundstücken im Innenbereich handelt, die einerseits dringend benötigten Wohnraum schafft und andererseits für eine Arrondierung des Ortsrandes sorgt, gibt es für die vorliegende Bebauungsplanung keine Planungsalternativen.

## 16. Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Dagegen liegt der Geltungsbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplans "Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659).

Gemäß den Vorgaben des Kreises soll das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Bei der Planung von Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand eine Versickerung über Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser 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 und die Mächtigkeit des Sickerraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m – bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand – beträgt.

Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind 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.). Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Ein entsprechendes Antragsformular „Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten/ höchst gemessenen (im WSG)

Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

## 17. Begründung der Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der projektierten Nutzung sowie der im Ursprungs-Bebauungsplan weiter nördlich festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden die bislang als „Grünfläche – gärtnerisch zu nutzende Kleingartenflächen“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen einerseits nicht auf den vorhandenen Grundstückspartellen untergebracht werden können und sich andererseits nicht in die vorhandene Ortsrandlage einfügen würden. Wohnergänzende Nutzungen sowie das Ansiedeln von Berufsgruppen, die das Wohnen nicht stören, sind jedoch möglich.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet der Ursprungs-Bebauungsplan sowie die umgesetzte Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird das maximale Maß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeines Wohngebiete festgesetzt. Dies begründet sich mit der Größe der vorhandenen Grundstückspartellen, denn bei einer geringeren GRZ wären die Grundstücke, bspw. für eine Doppelhaus-Bebauung, nicht ausreichend ausnutzbar.

Zudem wird die Gebäudekubatur durch die Regelung der traufseitigen Außenwandhöhe begrenzt, um Bebauungen, die sich nicht in die Umgebung einpassen und störend auf das Ortsbild auswirken können, zu vermeiden. Aus dem selben Grund wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Analog zum Bestand wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, die jedoch ausdrücklich um die Möglichkeit zum Errichten von Doppelhäusern erweitert wird, sodass mehr Wohneinheiten geschaffen werden können und größere zusammenhängende Gärten entstehen. Dementsprechend wird eine offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) ist westlich der Verkehrsfläche so gewählt, dass die Bebauung mit ähnlichem Abstand zur Verkehrsfläche fortgesetzt werden kann. Durch den Versprung der Verkehrsfläche rücken diese im Vergleich zum Bestand etwas weiter nach hinten. Entsprechend des Bestands wird die Firstrichtung parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Anders verhält es sich mit dem Bereich östlich der Verkehrsfläche: Hier wird eine giebelständige Bebauung zur Straße „Am Pilgergarten“ festgesetzt, da sich die zukünftige Bebauung auf Grund der Grundstücksdimension und der Vorgaben durch den Schallschutz zur „Georgenstraße“ orientiert.

Nebenanlagen sowie Stellplätze und Carports sind auf dem gesamten Grundstück nach Regelung der Hessischen Bauordnung zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Garagen. Diese sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen, da dies einerseits ein Einfügen in das Bauungskonzept der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht und andererseits eine dem Straßenbild schadende Bebauung verhindert, da die Straße „Am

Pilgergraben“ eine geringe Breite aufweist und ferner die Grundstücke eine eher kleinteilige Parzellierung vermuten lassen.

Auf dem Flurstück 9/1 wird davon abweichend eine Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Terrasse“ festgesetzt, um die bestehende Situation mit der dem Hauptbaukörper auf dem Flurstück 8/7 zugeordneten Terrasse in die Festsetzungen zu übernehmen. Ein weiteres Baufeld würde hier eine zu dichte Bebauung zulassen, die über das ursprüngliche städtebauliche Konzept hinausgehen würde.

#### Zahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Dies begründet sich mit der umliegenden Bebauung sowie der durch die vorhandenen Grundstücksgrößen begrenzte Platz für Stellplätze und Erschließungsflächen.

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Basis der erstellten Schallschutzkonzepts wurden Maßnahmen festgesetzt, die gemäß der gelten Vorgaben die geplanten Nutzungen – trotz Vorbelastung durch die vorhandenen Schallimmissionen – ermöglichen. Dies bezieht sich auf die Ausrichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen, auf die erforderliche Dämmung sowie auf die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Altgalscontainer-Standorts. Die Höhe der Lärmschutzwand richtet sich je nach Höhe der Fensteroberkanten, darf aber nicht das Maß von 3 m überschreiten. Die Überschreitung des sonst üblichen Maß von 2 m begründet sich mit dem Ziel einer sinnvollen Grundstücksausnutzung. Durch den Abstand von 2,5 m zur Verkehrsfläche ist diese weiterhin gut einsehbar. Sollten die Altgalscontainer vom Flurstück 9/3 entfernt werden, gelten die Vorgaben der Landesbauordnung für Einfriedungen.

#### Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Plangebiet ist mit zum Teil sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Da zur Vermeidung von Vernässungs- und Sättigungsrisiken bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können, wird der Geltungsbereich mit einem entsprechenden Planzeichen mit dem Zusatz „vernässungsgefährdetes Gebiet“ versehen.

#### Fläche für Anpflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die zur besseren landschaftlichen Einbindung, zum Aufbau eines zusammenhängenden Ortsrandes sowie zur Förderung der Gebietsdurchgrünung festgesetzt wurden, werden aus dem Bestands-Bebauungsplan übernommen.

#### Landesrechtliche Festsetzungen

Um ein harmonisches Straßenbild, gerade mit Blick auf ein Einfügen in die bestehende Bebauung entlang der Straße „Im Pilgergraben“, sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur straßenseitigen Einfriedung getroffen. Bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung wurde darauf geachtet, dass die Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen nicht eingeschränkt wird.

Zur Sicherung der ökologischen Aufgaben der Freiflächen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Hier zu gehören die Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich, Vorgaben für die Dachbegrünung von Flachdächern und für die Nutzung von wasserdurchlässigen Befestigungen und Ausschluss von sog.

„Schottergärten“. Dazu kommen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, bezogen auf die Grundstücksfläche. Die Möglichkeit, bestehende Bäume hier anrechnen zu können, unterstützt den Erhalt von Bestandsbäumen, die außerhalb der Baufelder stehen.

Aus Gründen der Hochwasservorsorge und zur Schonung der Grundwasservorkommen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu verwenden (z.B. in eine Zisterne zu leiten), soweit es nicht vor Ort versickert werden kann. Durch den parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Regenwasserkanal, der in den Graben weiter nördlich mündet, können die Grundstücke östlich der Straße „Am Pilgergraben“ das anfallende Niederschlagswasser alternativ zur Versickerung auf dem Grundstück dort einleiten. Falls eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, können die Grundstücke westlich der Straße „Am Pilgergraben“ das Wasser in den öffentlichen Kanal einleiten. Gemäß der Aussagen der Stadtwerke bietet dieser Kanal noch 50% freie hydraulischen Kapazitäten.

## 18. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	80 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 430 m <sup>2</sup>	19 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 20 m <sup>2</sup>	1 %
Gesamt:	2.250 m <sup>2</sup>	100 %

## 19. Anlagen

Artenschutzfachliche Potentialanalyse – Bebauungsplan „Nördlich der Pumpstation – 1. Änderung“, B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, 11.10.2022.

Ergänzung Artenschutzfachliche Potentialanalyse – Kartierung Zauneidechse, B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, 11.10.2022.

Geruchstechnische Stellungnahme über die Pumpstation Weiterstadt, arguism UMWELT CONSULT André Förster, Berlin, 25.06.2022.

Schallimmissionsprognose zum geplanten Wohnbaustandort Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Pumpstation“, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 12.10.2022.