



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan „22. Änderung Darmstädter Straße“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF FÜR DIE BETEILIGUNG  
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Darmstädter Straße“ und seiner bisherigen Änderungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzt.

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Mischgebiete**

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 + § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist planzeichnerisch festgesetzt.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 + § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (maximal bzw. zwingend) ist planzeichnerisch festgesetzt.

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen im MI 1**

(§ 16 Abs. 2 + § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe (TH), gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut, beträgt 9,50 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der Straßenachse der Straße „Darmstädter Straße“ mittig von den Grundstücken. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

#### **2.4 Höhe baulicher Anlagen im MI 2**

(§ 16 Abs. 2 + § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugshöhe für die Höhenangaben (unterer Bezugspunkt) ist die Oberkante der Straßenachse der Straße „Darmstädter Straße“ mittig vom über beide Grundstücke verlaufenden Baufenster.

Die maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses. Sie beträgt zwingend 7,50 m.

Es können ausnahmsweise geringere traufseitige Außenwandhöhen zugelassen werden, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist oder wenn die Doppelhäuser durch einen Bauträger errichtet werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Dachfirst bzw. dem oberen Abschluss der Attika des Staffelgeschosses. Sie beträgt zwingend 10,50 m.

Es können ausnahmsweise geringere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Gebäudehöhe durch Baulast gesichert ist oder wenn die Doppelhäuser durch einen Bauträger errichtet werden.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Für das MI 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für das MI 2 wird ein Doppelhaus festgesetzt. Die Gebäude sind auf der Baulinie zu errichten, an den anderen Gebäudeseiten sind die bauordnungsrechtlichen Abstände einzuhalten.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Firstrichtung planzeichnerisch festgesetzt.

### **4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten. Auf dem Flurstück 416/8 ist ein GFL zugunsten der Flurstücke 418/12, 418/11 und 418/9 einzutragen. Auf dem Flurstück 418/12 ist ein GFL zugunsten des Flurstücks 416/8 einzutragen.

### **5 Anpflanzungen und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle eines Abgangs sind sie durch Neupflanzungen gem. der Pflanzliste D zu ersetzen. In diesem Fall können die Bäume an einem anderen Standort gepflanzt werden.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO & § 37 HWG

### **6 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 91 HBO)

#### **6.1 Dachform**

Im MI 1 sind ausschließlich zulässig:

- bei einem Vollgeschoss: Dächer mit Dachneigung bis 35° sowie Sheddächer,
- bei zwei oder drei Vollgeschossen: Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30 und 40°.

Im MI 2 sind Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften bzw. für alle Reihenhausteile eine einheitliche Dachform durch Baulast gesichert ist oder wenn beide Doppelhaushalten oder die gesamte Reihenhauszeile durch einen Bauträger errichtet werden.

Bei Dachgauben sowie bei Nebenanlagen darf von den festgesetzten Dachwinkeln abgewichen werden. Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- oder Dreiecksgaube auszubilden. Der Abstand zwischen Gebädefirst 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.

#### **6.2 Dacheindeckung**

Glänzende, glasierte und/ oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung ausgeschlossen. 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.

#### **6.3 Fassadengestaltung**

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

#### **6.4 Einfriedungen**

Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 150 cm. Geschlossene Mauern, Mauern aus Betonfertigteilen, sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen oder Kunststoffeinflechtungen sind unzulässig. Der Boden- oder Maschenabstand der Einfriedung beträgt mindestens 15 cm.

## **7 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

(§ 91 HBO)

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 natürlich Versickerung behindern, ist nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung (sog. Schottergärten).

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

## **8 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser im MI 2**

(§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Teilgebiet MI 2 ist das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ist von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwenden oder zu versickern. Eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

## **C KENNZEICHNUNGEN**

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 91 HBO & § 37 HWG

## **9 Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Gegen die Gefahr der Vernässung sind entsprechend bauliche Vorkehrungen zu treffen.

## **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **10 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Hinweis auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **11 Artenschutz**

Rodung von Bäumen und Gebüsch sowie Abreißen von baulichen Anlagen:

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und des Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird auf die gesetzlich zulässige Frist zwischen 01.10. und 28./29.02. für Gehölzbeseitigungen hingewiesen.

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.

Freiflächenbeleuchtung

Für die Freiflächenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, z.B. 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.

Ökologische Baubegleitung:

Für die Realisierung und Überwachung von Baumaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten und Baumaßnahmen soll eine Begehung der Baufläche durchgeführt werden. Ergeben sich hieraus Erkenntnisse hinsichtlich der Betroffenheit wildlebender Arten, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

## **12 Fassadenbegrünung**

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

## **13 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.

## **14 Grundwasser**

### Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (mit Datum vom 9. April 1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999, S. 1659, in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704), dessen Vorgaben im Einzelnen zu beachten sind. Für die Stadt Griesheim wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Das Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen liegt der Stadt Griesheim vor.

### Grundwasserhaltung

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.

### Einbringen von Stoffen, Erdwärmesonden

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.

### 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.

## **15 Schutz von Versorgungsleitungen**

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnende 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.

## **16 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.

## 17 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.

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.

## 18 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).

## 19 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.

## E VORSCHLAGSLISTE: HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BAUMARTEN

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| • Feld-Ahorn            | Acer campestre, in allen Sorten                  |
| • Spitz-Ahorn           | Acer platancides, in allen Sorten                |
| • Berg-Ahorn            | Acer pseudoplatanus                              |
| • Scharlach-Roskastanie | Aesculus x carnea ‚Briotii‘                      |
| • Roskastanie           | Aesculus hippocastrum, ‚Globusum‘, ‚Pyramidalis‘ |
| • Hainbuche             | Carpinus betulus, in allen Sorten                |
| • Weißdorn              | Crataegus monogyna                               |
| • Echte Mehlbeere       | Sorbus aria                                      |
| • Eberesche             | Sorbus aucuparia                                 |
| • Speierling            | Sorbus domestica                                 |
| • Winter-Linde          | Tilia cordata                                    |
| • Sommer-Linde          | Tilia platyphyllos                               |
| • Ulme                  | Ulmus ‚Columella‘                                |

sowie Obstbäume.