



WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße 70-78"
(Entwurf)**



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 22.11.2023

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG

Arheilger Strasse 68
64 289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 735698
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße 70-78" (Entwurf)

Der Entwurf des Bebauungsplans "Friedrich-Ebert-Straße 70-78" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

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

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

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Teilgebiet 1: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 11,0 m.

Teilgebiet 2: Die Traufhöhe beträgt höchstens 5,5 m. Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 8,5 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der Straßenachse der Friedrich-Ebert-Straße mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der oberste Punkt des Firsts bzw. der Attika.

3 BAUWEISE

Teilgebiet 1: Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind auf einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten. Die jeweilige Seite ist durch die bestehende Bebauung bestimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Es sind Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

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

4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Terrassen

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Terrassen um bis zu 5 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 1,0 m über die angrenzende natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

4.2 Stellplätze und Garagen

Im entsprechend zeichnerisch festgesetzten Bereich entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ

6.1 Gehölzrodung

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zulässig. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind - unter naturschutzfachlicher Begleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

6.2 Vermeidung von Vogelschlag

Ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 qm sind mit

geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

6.3 Insektenschutz - Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruckdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 2.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) mit maximal 10 Lux unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 Dach

Teilgebiet 1: Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel- und Walmdächer (auch Zeltdächer) mit einer giebelsymmetrischen Neigung von mindestens 20° und höchstens 45° zulässig.

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

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

Teilgebiet 2: Es sind alle Dachformen zulässig.

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Breiten von Dachaufbauten, -einschnitten und Zwerchgiebeln höchstens 50 % der Länge des Dachs betragen.

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

7.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 10 cm Höhe gewährleistet ist.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

8.1 Flächenbefestigung, Begrünung

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 Mindestbegrünung beträgt insgesamt 40 % der Baugrundstücksfläche.

Die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie, die die natürliche Versickerung behindern, und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Im Teilgebiet 1 ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Friedrich-Ebert-Straße ("Vorgarten") zu mindestens 50 % zu begrünen.

8.3 Baumpflanzungen

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

Vorschlagsliste: Heimische und standortgerechte Baumarten

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

sowie Obstbäume

9 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit es nicht gesammelt und z.B. als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet wird. Eine Ableitung ins öffentliche Kanalnetz ist nur zulässig, wenn eine Versickerung nicht möglich ist.

C KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) BauGB

Vernässungsgefährdung

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

D HINWEISE

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beseitigen. Nistkästen sind nur innerhalb des vorgenannten Zeitraums entfernt und nach Abschluss der Bauarbeiten an geeigneter Stelle wieder angebracht werden. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen durch fachlich befähigte Personen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen.

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Bei einem positiven Befund sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert. Weiterhin sind eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen und die rechtlichen Grundlagen des Artenschutzes einzuhalten.

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 zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Grundwasser

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

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

Gebäudeenergiegesetz und Solarenergienutzung

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

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern bzw. Netzbetreibern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.

Bei rückwärtiger Bebauung muss eine Verlegung von Versorgungsleitungen über den vorderen Grundstücksteil sichergestellt sein

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Barrierefreies Wohnen

Zur Sicherung der lebenslangen Bewohnbarkeit von Gebäuden wird empfohlen, je Wohnung mindestens einen Sanitärraum barrierefrei zu gestalten und das Erdgeschoss nach den Anforderungen der DIN 18040-2 R (rollstuhlgeeignet) zu errichten. Auf die Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) wird verwiesen.

Städtische Satzungen, Gesetzliche Regelungen

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

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