

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitt 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitt 2 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe (Traufhöhe) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut). Die OK Attika darf max. 1m über der Traufhöhe liegen.

Das Staffelgeschoss muss vom darunter liegendem Geschoss straßenseitig um mindestens 3,00 m zurückspringen.

Bei Satteldächern ohne Staffelgeschoss entfällt die zweite Traufhöhe. Hier gilt die erste Traufhöhe mit max. 7,70 m mit dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).

Damit wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohngebäude in das Ortsbild einfügen.

2.2 Unterer Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt, dass die Oberkante der Weberstraße (mittig der Straße) in der Mitte der Baugrenze jedes im B-Plan festgelegten Grundstücks, die der erschließenden Straße am nächsten liegt, zu nehmen ist. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist orthogonal zur Baugrenze zu ermitteln.

2.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2)

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

2.4 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgegeben.

2.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind verschiedenen Formen vorgesehen. Soweit möglich, werden die Stellplätze direkt angrenzend an den geplanten Wohngebäuden angeordnet.

Es wird geregelt, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der nicht überbaubaren Fläche zur Weberstraße hin zulässig sind.

2.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur in den rückwärtigen Gartenbereichen bis zu einer Größe von 30 m³ und einer Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig sind.

2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pro Doppelhaus jeweils eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Bei einem Einzelhaus sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen eingegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen eine Baugrenze nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von Terrassen sowie um 2,00 m für die Errichtung von Balkonen ist zulässig.

3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

4.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

4.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

4.3 Bodenschutz

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 RP-Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzufügen

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind wie folgt zu begrünen:

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Vorhandene und in der Planung zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Empfohlen wird die Verwendung von Pflanzen der Artenempfehlungen (siehe Punkt 8).

Die Bepflanzung des Grundstücks kann im Rahmen der Ortsrandeingrünung geschehen. Die Ortsrandeingrünung soll die Begrünung des Grundstückes 99/1 fortführen und einen ansehnlichen Abschluss in Süd-Ost-Richtung gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Dachform

Im Plangebiet sind entsprechend dem Charakter und der umliegenden Bebauung Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 1,50 m zulässig.

Bei Flachdächern sind Gebäudeauskragungen/Vorsprünge/Versätze bis max. 3,00 m zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

7. Schutzmaßnahmen für Leitungen- und Trinkwasserversorgung

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Artenempfehlungen

Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter- Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Weitere Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Kampfmittelbelastung und -räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5,0 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Arbeiten auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,0 m (ab GOKIWK) erforderlich auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierungsfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsmaßnahmen in der Verbauachse abzuschern. Sofern eine sondierungsfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdausharbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass Kampfmittelräumarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die

örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v.g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr.3. der Allgemeinen Bestimmungen für die

Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport- ggf. auch durch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen- Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigenen Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

10. Maßnahmen zum Artenschutz

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter
V2	In der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten werden die Zauneidechsen aus den Säumen und der Böschung vergrämt, indem der Oberboden abgeschoben und ihnen so die Deckung genommen wird. Dies sollte außerhalb der Winterruhezeit und vor der Eiablage oder nach Schlüpfen der Jungtiere erfolgen. Geeignete Zeiträume hierfür sind Mitte April bis Mitte Mai und Mitte August bis Mitte Oktober.	Zauneidechse

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Hess. Bauordnung (HBO)i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S.46, 180), geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl.I S. 294)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F.vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S.36)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2017 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I.S.167)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211), in Kraft getreten am 06.12.2016

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl.I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)