

BEBAUUNGSPLAN 'FELSWEG' IN GROSS- UMSTADT

Textliche Festsetzungen

Entwurf Dezember 2011

BEARBEITUNG

BfL Heuer & Döring

Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung

Kilsbacher Straße 9 · 64395 Brensbach

Tel. 06161/912233

Info@BfL-odw.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Art der Baulichen Nutzung

Angrenzend an den Felsweg werden 1.151 m² als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist eine Wohnbebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden eine GRZ von 0,4. Die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) wird eingehalten.

Festgesetzt wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m. Der Höhenbezugspunkt befindet sich in der Mitte der Straßenabwicklung am überplanten Grundstück (§ 18 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

4. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Wohngebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß der Hessischen Bauordnung zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO).

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Felsweg. Am Felsweg werden ca. 20 m² des Geltungsbereiches als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das auf den Pflanzflächen und Wegen anfällt, wird vor Ort ver-

sickert .

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Starkniederschlägen. Der mit der Bodenversiegelung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird so vermindert.

6.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der rückwärtige, westliche Teil des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 792 m² wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist die Erhaltung des vorhandenen Grünlandes und einer Hecke als Bestandteil des Grünzuges entlang des Weges 'An der Sandkaute' vorgesehen.

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

7. Firstrichtung, Dachform, Einfriedung

Die Firstrichtung des Gebäudes geht aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

Als Dachform wird Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 25 - 38 Grad.

Einfriedungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Sie sind nur im Bereich des festgesetzten Wohngebietes zulässig.

Die Festsetzungen dienen der optischen Einbindung des Baugrundstückes in die nähere Umgebung und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

III. Hinweise und Empfehlungen

8. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.