

**I.****Planungsrechtliche Festsetzungen**

RIE25-19.DOC

Gem. §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 FF), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993. Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775).

**1****Art der baulichen Nutzung**  
(§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**2****Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1

**GFZ=0,4**Geschoßflächenzahl  
(§20 BauNVO)

2.2

**GRZ=0,4**Grundflächenzahl  
(§19 BauNVO)

2.3

|

Zahl der Vollgeschosse  
(§16 (2) bis (4) BauNVO)

2.4

Höhe der baulichen Anlagen  
(§16 (3) BauNVO und §18 BauNVO)

Es gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe FH = max. 7,5 m
- maximal zulässige Traufhöhe TH = max. 3,7 m
- die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßbodens auf der Seite der Erschließung beträgt EGH = 0,90 m

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

**3****Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §22 und 23 BauNVO)


3.1

0

Offene Bauweise  
(§22 (1) und (2) BauNVO)

3.2

nur Einzelhäuser zulässig  
(§23 (3) BauNVO)

3.3  Baugrenze  
(§23 (1) und (3) BauNVO)

3.4  Hauptfirstrichtung  
(§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die angegebenen Firstrichtungen sind für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

4 **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§9 (1) Nr. 5 BauGB)



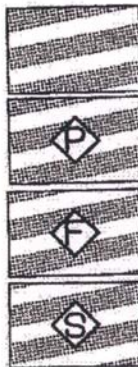
Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist wie folgt zu gestalten:

Mind. 50 % der Fläche ist zu begrünen. Von der zu begrünenden Fläche sind wiederum mindestens 30% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste 21 zu bepflanzen. Pro 100 qm, der zu begrünenden Fläche ist mindestens 1 Baum I oder II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 19 und 20 zu setzen.

5 **Verkehrsflächen**  
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1




Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

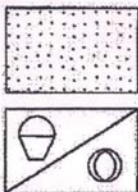
Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung: Stellplätze

6  **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§9 (1) Nr. 13 BauGB)

7 **Grünflächen**  
(§9 (1) Nr. 15 BauGB)



Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz/Bolzplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“ ist wie folgt zu gestalten:

Im Bereich der vorhandenen Lindenbaumreihe in der Nibelungenstraße ist eine Platane zu entfernen. Die Lücken sind mit *Tilia cordata*, 3xv, StU 18-20 zu schließen. Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 19 zu verwenden, wobei für eine Baumreihe jeweils eine Art zu verwenden ist.

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Bäumen sind noch mind. 15 Bäume gemäß den Artenauswahllisten 19 und 20 zu setzen.

Zur Abschirmung der Parkfläche, des Spiel- und Bolzplatzes und der Wohnbebauung ist zur Nibelungenstraße hin ein Gehölzstreifen von 3 - 5 m Breite gemäß Artenauswahlliste 21 anzulegen.

Zur Eingrünung des Spiel- und Bolzplatzes ist im Nordosten zur Wohnbebauung hin ein 5 m breiter Gehölzstreifen gemäß Artenauswahlliste 21 zu pflanzen.

Im Süden sowie im Südwesten ist zur angrenzenden Wohnbebauung und zum Schwimmbad hin ein 3 m breiter Gehölzstreifen gemäß Artenauswahlliste 21 zu setzen.

Die Verwendung von giftigen Pflanzen ist unzulässig. Für die Anlage von Eingängen sind die Gehölzstreifen zu unterbrechen.

Die Grünfläche ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten und für die Freizeitnutzung auszubilden.

Für die weitere Gestaltung ist eine Fachplanung sinnvoll.

**8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

**8.1 Oberbodensicherung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern.

Der anfallende Oberboden ist ohne Vermischung der Bodenschichten auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden.

**8.2 Unterhaltungspflege**  
Die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu unterhalten.

Zulässig ist das Mulchen von Gehölzpflanzungen, um die Bodenfeuchtigkeit zu erhalten. Unzulässig ist eine mineralische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln. Die Strauchpflanzungen sind durch mechanische Bodenbearbeitung zu pflegen.

Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis bzw. vor Ort fachlich abzuwägen und außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 1. September bis 15. März durchzuführen.

**9**



**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)

9.1



#### Vorgärten/Wohnhäuser

Die mit Ziffer „1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Vorgärten der Wohnhäuser – sollen begrünt werden. Mindestens 30 % der unter Ziffer „1“ gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern und Bodendeckern gemäß Artenauswahlliste 21 und 22 zu begrünen. Pro Vorgarten ist mind. ein Baum II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 20 zu setzen.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zufahrten, Stellplätze und Garagen im seitlichen Bauwisch sind zulässig.

9.2



#### Gartenflächen/Wohnhäuser

Die mit Ziffer „2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gartenflächen der Wohnhäuser - sind mit Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Rasen- und Wiesenflächen, Teichen und Trockenmauern anzulegen.

Mindestens 20% der unter Ziffer „2“ gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste 21 zu bepflanzen. Pro 100 qm, der mit Ziffer „2“ gekennzeichneten Fläche ist mindestens 1 Baum I oder II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 19 und 20 zu setzen.

10

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)

10.1



Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 19 zu verwenden, wobei für eine Baumreihe bzw. für den öffentlichen Parkplatz jeweils eine Art zu verwenden ist.

Von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

10.2



Die Baumscheiben des öffentlichen Parkplatzes sowie die Pflanzstreifen im Fußgängerbereich sind mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern gemäß Artenauswahlliste 22 zu bepflanzen.

10.3

#### Fassadenbegrünung

Mind. 15 % der Außenwandflächen von Gebäuden sind mit Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß Artenauswahlliste 23 zu begrünen. Bei der Verwendung von Schlingpflanzen sind Rankhilfen vorzusehen.

11

#### **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) Nr. 20, 25 b BauGB)



Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

12

## Sonstige Planzeichen

12.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

12.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12.3

Eine Grenzbebauung mit Garagen im seitlichen Bauwuch ist zulässig.

13

## Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§9 (6) BauNVO)

13.1

### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 (3)HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

13.2

### Brandschutz

Die brandschutztechnischen Forderungen gem. DVGW sind zu erfüllen.

13.3

### Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich ist die zuständige Niederlassung Eschborn, Ressort BZN 63, Telefon 06151/309-6511 mind. 3 Monate vor Baubeginn zu verständigen.

13.4

### NATO-Pipeline

In der Gemarkung ist mit einer NATO-Pipeline zu rechnen.

II.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (4) BauGB i. V. mit §87 Hessische Bauordnung vom 20.12.1993 (GVBl. S. 655 ff).

14

## Dächer

14.1

### Dachform

Es sind nur Satteldächer sowie Walmdächer vorgesehen.

- 14.2 **Dachneigung**  
Als Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 45° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen.
- 14.3 **Dachaufbauten**  
Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile eines Daches. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite ergeben. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2 m beschränkt. Der Abstand der Dachgauben muß mind. das Maß der Dachgaubenbreite betragen. Die Dachgaube muß von der Trauf einen Mindestabstand von 1 m einhalten.
- 14.4 **Dachdeckung**  
Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe sowie Sonnenkollektoren.
- 15 **Fassaden**
- 15.1 **Fassadenmaterialien**  
Zulässig sind helle Putzflächen bzw. helle Backsteinfassaden. Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff-Platten, Metallverkleidungen.
- 16 **Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen**
- 16.1 **Abgrabungen, Aufschüttungen**  
Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 0,5 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als flache Böschungen zu gestalten.
- 16.2 **Einfriedungen**  
Einfriedungen der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen bzw. zu den benachbarten Baugrundstücken dürfen nicht höher als 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.
- 16.3 **Mülltonnenabstellplätze**  
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.
- 16.4 **Garagenzufahrten/Stellplätze**  
Die Zufahrten zu den Garagen bzw. die Stellplätze sind mit wassergebundener Wegedecke, Rasenpflaster (Betonpflastersteine mit mind. 2 cm Rasenfuge), luft- und wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die begleitende Pflanzung. Ein Anschluß an die Kanalisation ist unzulässig.
- 17 **Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser**  
(§87 (1) Nr. 1 HBO und §87 (2) HBO)

- 17.1 **Brauchwassernutzung**  
Auf den Baugrundstücken sind Regenwasserspeicher zu Speicherung von Dachflächenwasser vorzusehen. Das gesammelte Regenwasser ist als Brauchwasser in den Gebäuden (WC-Spülung) und im Garten zu verwenden. Der Überlauf darf in den Kanal geleitet werden.

- 18 **Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes**  
Der öffentliche Parkplatz ist mit Schotterrasen anzulegen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die begleitende Pflanzung. Ein Anschluß an die Kanalisation ist unzulässig.

### III. Artenauswahlliste

Für alle vorher beschriebenen Pflanzmaßnahmen gelten die üblichen Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarschaftsrecht.

- 19 **Bäume, Hochstämme I. Ordnung**  
Hochstamm, 3 x verpflanzt  
Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- Arten:**
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Quercus robur       | Stieleiche    |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |
| Juglans regia       | Nußbaum       |
| Prunus domestica    | Süßkirsche    |

- 20 **Bäume, Hochstämme II. Ordnung**  
Hochstamm, 3 x verpflanzt  
Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- Arten:**
- |                  |           |
|------------------|-----------|
| Acer campestre   | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus domestica  | Apfel     |
| Pyrus domestica  | Birne     |

- 21 **Sträucher**  
2 x verpflanzt, mit einer Mindesthöhe von 125 - 150 cm
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Haselnuß            |
| Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare*  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche       |
| Ribes alpinum       | Alpenjohannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Salix cinerea       | Grauweide           |
| Salix purpurea      | Purpurweide         |
| Salix viminalis     | Hanfweide           |
| Viburnum lantana*   | Wolliger Schneeball |





**V****VERFAHREN****Aufstellung**

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.11.1998

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in den *Riedstädter Nachrichten vom 04.12.1998***Offenlegung**Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ~~27.9.99~~ bis ~~27.10.99~~ und erneut von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.**Beschluß**

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 30.11.2000

07.12.00

Datum



Unterschrift

(Gerald Kummer)  
Bürgermeister**Prüfung des Katasterbestandes**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.

Datum

Unterschrift

**Anzeigeverfahren**

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom \_\_\_\_\_

Az.: \_\_\_\_\_

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

Datum

Unterschrift

**Bekanntmachung**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht. am 19.05.2006

22.5.06

Datum



Unterschrift (Gerald Kummer)

Bürgermeister