

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Crumstadt  
1. Änderung**

zeichnung nr.:

**RIE31-02**

maßstab 1 : 500

gez.: 25.09.2003, SE

ersatz für:

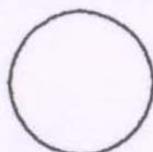
gepr.:

ersatz durch:

änd.: 14.01.2005, HW

der bauherr:

Gemeinde Riedstadt  
Bahnhofstraße 1  
64560 Riedstadt



gepr.:

ges.:

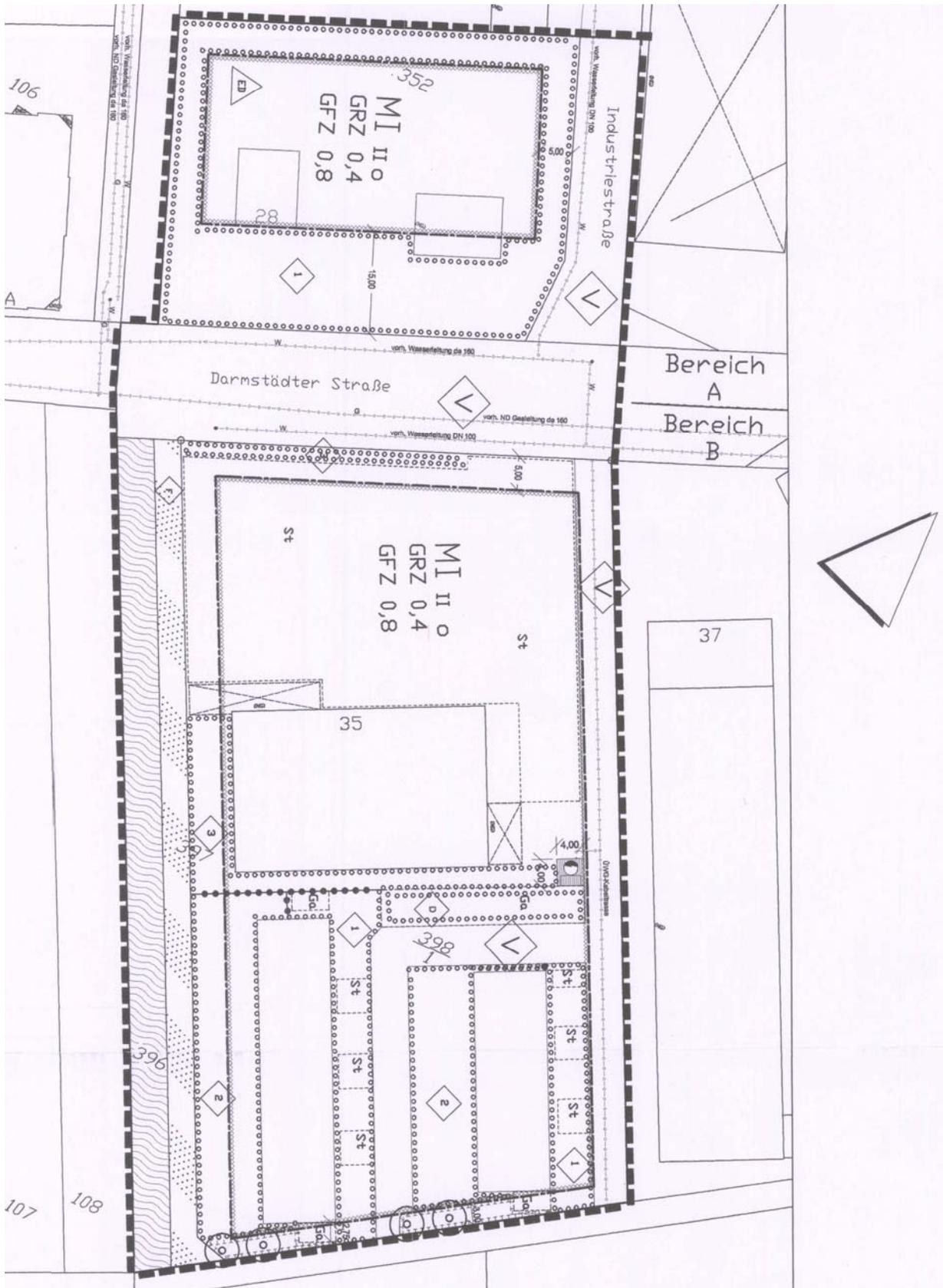
gen.:

**ingenieurbüro helmut linke  
garten- und landschaftsplanung**

**linke**

**64560 riedstadt 6 \* dresdener str. 2 \* tel.: (06158) 72426 \* fax.: 73750**

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle rechte vor. Ohne genehmigung darf sie weder vervielfältigt oder kopiert noch dritten zugänglich gemacht werden, und sie darf durch den empfänger oder dritte auch nicht in anderer weise missbräuchlich verwendet werden. (DIN 34, Urhebergesetz und andere rechtsnormen)



## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852) 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 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert am 28.06.2002 (GVBl. I S. 341).

1

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

**MI** Mischgebiet (§6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsgewerbe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsgewerbe
- Vergnügungsstätten

2

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

2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl  
(§20 BauNVO)

2.2 **GRZ** Grundflächenzahl  
(§19 BauNVO)

2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse  
(§16 (2) bis (4) BauNVO)

3

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

3.1 **O** Offene Bauweise  
(§22 (1) und (2) BauNVO)

3.2 **ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
(§23 (3) BauNVO)

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

4



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

4.1

Straßenverkehrsflächen

4.2



Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
Feldweg

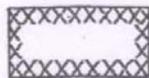
F

5

**Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: schwankende bzw. hohe Grundwasserstände) erforderlich sind**  
(§9 (5) Nr. 1 BauGB)

5.1

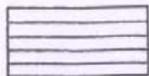
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des 'Grundwasser - Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried'. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Planung sind teilweise großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser - Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.



Die so gekennzeichnete Fläche wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Hier werden bei Vernässungsgefahr zusätzliche Aufwendungen für bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. „weiße“ und „schwarze Wanne“) und bei Setzrissegefahr bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen erforderlich.

6

**Flächen für Versorgungsleitungen**  
(§5 (2) Nr. 4 und §9 (1) Nr. 12 BauGB)



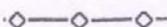
Standort für eine Kompakt-Trafostation (Maße: 3,0 m x 1,5 m) mit einer Gesamtlängengröße, einschließlich Zugangsfläche von 4 m x 4 m = 16 qm.



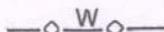
Zweckbestimmung:  
Elektrizität

6.1

Hauptversorgungsleitungen



ÜWG - Kabeltrasse (Stromleitung)



Wasserleitung



Gasleitung

7

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

7.1

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 möglichst auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden.

7.2

#### Unterhaltungspflege

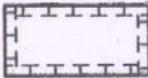
Die Grünflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

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

Die Gehölzpflanzungen mit einer Untersaat sind mindestens 1-3 x pro Jahr zu mähen.

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.

7.3



#### Ortsrandeingrünung

Für die zeichnerisch festgelegten Bäume (insgesamt 4 Stück) ist die Baumart *Aesculus hippocastum* als Baum I. Ordnung zu verwenden.

Zu einer abschnittswiseen Eingrünung des Ortsrandes ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen gemäß Artenauswahlliste 14 zu pflanzen.

Die Flächen sind darüber hinaus zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit einer Untersaat gemäß Punkt 17 Saatgut zu begrünen.

Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

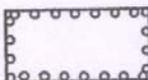
7.4

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken sind Regenwasserspeicher (Zisternen) zum Sammeln von Dachflächenwasser vorzusehen. Das gesammelte Regenwasser ist für eine Bewässerung des Gartens zu verwenden. Der Überlauf kann in den Kanal geleitet werden.

Die Verwendung von gesammeltem Regenwasser als Brauchwasser im Gebäude (z.B. WC-Spülung, Waschmaschine) wird empfohlen.

8



#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Mindestanforderungen bzw. Pflanzbindungen festgelegt:

8.1

#### Mindestanforderungen

Es sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Dafür werden die Arten der Artenauswahlliste empfohlen.

Nadelgehölze sind nicht zulässig. Der Rasenanteil darf 50 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche nicht überschreiten.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Zufahrten um max. 3 m abgewichen werden

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.

8.2

## Pflanzbindungen

8.2.1



### Vorgärten

Die mit Ziffer „1“ in Raute gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen.

Mindestens 20 % sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste 13, 14 und 15 zu bepflanzen. Je Vorgarten, der mit Ziffer „1“ gekennzeichneten Fläche ist mindestens 1 Baum II. oder III. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 13 oder ein Obstbaum als Hochstamm zu setzen.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

8.2.2



### Gartenflächen

Die mit Ziffer „2“ in Raute gekennzeichneten Flächen sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der unter Ziffer „1“ gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste 13, 14 und 15 zu bepflanzen.

Je Hausgarten, der mit Ziffer „2“ in Raute gekennzeichneten Fläche ist mindestens 1 Baum II. oder III. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 13 oder ein Obstbaum als Hochstamm zu setzen.

8.2.3



### Eingrünung Gebäude

Die mit Ziffer „3“ in Raute gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Fassadenbegrünung dienen der Eingrünung des Lebensmittelmarkt-Gebäudes.

Diese Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste 13, 14 und 15 zu bepflanzen.

Je 30 m<sup>2</sup> der mit Ziffer „3“ in Raute gekennzeichneten Fläche ist 1 Baum I. oder II./III. Ordnung zu pflanzen.

Die Fassaden des Lebensmittel-Marktes sind auf mindestens zwei Seiten mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 30 m<sup>2</sup> fensterfreie Fassade ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.

8.3



### Baumpflanzung

Für die zeichnerisch festgelegten Bäume (insgesamt 4 Stück) ist die Baumart *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie) zu verwenden.

8.4



### Garagen

Für die in „D“ in Raute gekennzeichneten Flächen (Garagendächer) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Weiterhin wird die Eingrünung der Rückwände mit ausdauernden Kletterpflanzen festgelegt. Für die Begrünung der Rückwände sind Kletterpflanzen gemäß Artenauswahlliste 15 zu verwenden.

Die Einzelgaragen sind mindestens von einer Seite (Ortsrandseite) mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenauswahlliste 15 zu begrünen. Für sie werden eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgeschlagen.

Je 15 m<sup>2</sup> Garagenwand ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

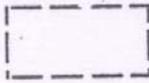
9

**Sonstige Planzeichen**

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

St

Zweckbestimmung:  
Stellplätze

Ga

Zweckbestimmung:  
Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig. Die Garagen (insgesamt zwei), die außerhalb der bebaubaren Fläche liegen, sind in Bemessung und Anordnung, nur wie eingezeichnet möglich.

10

**Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

(§9 (6) BauNVO)

10.1

**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.

**II.****Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gem. §9 (4) BauGB i. V. mit §87 Hessische Bauordnung vom 18.07.2002 (GVB. I S. 274), in Kraft getreten am 01.10.2002.

11

**Dächer**

11.1

**Dachform**

Es sind nur Satteldächer vorgesehen.

11.2

**Dachneigung**

Als Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 45° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen.

11.3

**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 Traufe einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

11.4

**Dachdeckung**

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe sowie Sonnenkollektoren.

12

### Fassaden

12.1

#### Fassadenmaterialien

Zulässig sind helle Putzflächen bzw. helle Backsteinfassaden. Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten, Metallverkleidungen.

13

### Private Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen

13.1

#### Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als flache Böschungen zu gestalten.

13.2

#### Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen bzw. zu den benachbarten Baugrundstücken dürfen nicht höher als 1,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.

13.3

#### Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen und möglichst einzugrünen.

13.4

#### Garagenzufahrten/Stellplätze

Die Zufahrten zu Garagen bzw. die Stellplätze sind mit wassergebundener Wegedecke, Rasenpflaster (Betonpflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge), luft- und wasserdurchlässigem Betonpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die Pflanzflächen. Ein Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig.

13.5

#### Garagen

Die Einzelgaragen dürfen eine überbaubare Fläche von 5,50 m x 2,75 m = 15,125 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Als Dachform werden Flachdächer vorgesehen, auf denen eine extensive Begrünung möglich ist.

14

### Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als folgende Emissionen pro Jahr zulassen:

Primärenergieeinsatz	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> ) (lokal)	0,1g/m <sup>2</sup> *a
Stickoxide (NO <sub>x</sub> ) (lokal)	9,0g/m <sup>2</sup> *a
Staub (lokal)	0,1g/m <sup>2</sup> *a
Kohlenmonoxid (CO) (lokal)	6,0g/m <sup>2</sup> *a
Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> ) Äquivalent (global)	10,0kg/m <sup>2</sup> *a

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch nach dem Berechnungsverfahren des Leitfadens „Energie im Hochbau“ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, 1996) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 3.0 (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Familie und Gesundheit, 1997), Bewertungsmaßstab „total“ zu Grunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahme zugelassen werden.

Hinweise:

Diese Werte sind nur erreichbar durch Brennwerttechnik insbesondere in Verbindung mit Solartechnik und entsprechenden Wärmedämmmaßnahmen.

Durch folgende k-Werte kann ein Zielwert für den maximalen Heizenergiebedarf von 50 kWh (m<sup>2</sup>\*a) erreicht werden.

Empfehlung für den maximalen k-Wert einzelner Bauteile der wärmeübertragenden Umfassungsfläche A für Energiesparhäuser			
	Bauteil	k-Wert [W/m <sup>2</sup> K]	Dämmstoffstärke (WLG 040)
1.	Außenwand	0,20	ca. 18 cm
2.	Dachgeschossdecken, geneigte Dächer, Flachdächer, Dachabseiten	0,15	ca. 25 cm
3.	Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume und gegen Erdreich	0,30	ca. 12 cm
4.	Fenster	k <sub>v</sub> 1,1 k <sub>F</sub> 1,3	

### III. Artenauswahlliste

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

- 15 **Bäume, Hochstämme I. Ordnung**  
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B.  
 Mindeststammumfang 14-16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Art:  
 Aesculus hippocastanum                      Roßkastanie

- 16 **Bäume, Hochstämme II. und III. Ordnung**  
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B.  
 Mindeststammumfang 12-14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

17

### Sträucher

2 x verpflanzt, o.B., Mindesthöhe 100-150 cm

#### Arten:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	Mispel
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

\* = giftige Pflanzen

18

### Pflanzen zur Fassadenbegrünung

2 x verpflanzt, mit Topfballen., Mindesthöhe 40-60 cm

#### Arten:

##### Selbstklimmer (keine Kletterhilfe notwendig)

Euonymus fortunei var. radicans	Immergrüne Kletterspindel
Parthenocissus tricuspidata "Veitschil"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

##### Schlingpflanzen/Ranker (Kletterhilfe notwendig)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	Maiwaldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera telmaniana	Duftgeißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Rubus henryi	Wintergr. Kletterbrombeere
Vitis riparia	Kletterwein
Wisteria sinensis	Blauregen

19

### Saatgut

Regelsaatgut (RSM)

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern (die Auswahl der Kräuter richtet sich nach der Standorteignung und dem vorhandenen Bodentyp).

IV.

### Rechtsgrundlagen

1. Hessische Bauordnung HBO
2. Baugesetzbuch BauGB
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
Baunutzungsverordnung BauNVO
4. Hessisches Naturschutzgesetz HNatG
5. Bundesnaturschutzgesetz BNatG
6. Hessisches Wassergesetz HWG
7. Hessisches Nachbarschaftsgesetz

Alle Gesetze in den jeweils gültigen Fassungen.

V.

Verfahren

**Aufstellung**

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **03. September 1999**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, ortsüblich, in den Riedstädter Nachrichten.

**Offenlegung**

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom **29. April 2002** bis **29. Mai 2002** und erneut von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**Beschluss**

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am **18.11.2004**

27.09.05  
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

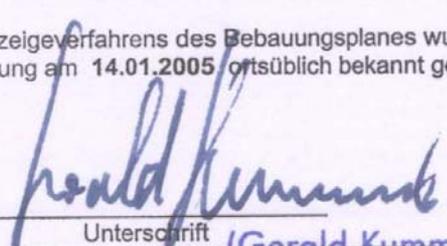
\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Bekanntmachung**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am **14.01.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

27.09.05  
Datum

  
Unterschrift **(Gerald Kummer)**  
Bürgermeister

