

Gemeinde Riedstadt

# **Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan “Wohngebiet Erfelden – Am gemeinen Löhchen“**

## **Textliche Festsetzungen**

**November 2003**

*(Kursiv: Änderungen im Vergleich zum Entwurf Fassung August 2003)*

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

Dipl.-Ing. Karin Begher

Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

Festsetz-W

19.11.2003

# **I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO) WA/N**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO) MI/N**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### **1.3 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 7 BauNVO**

Innerhalb des Mischgebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die in der überbaubaren Grundstücksfläche angegebenen Werte des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

### 2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

#### 2.1.1 **Außenwandhöhen**

Innerhalb der als Doppelhäuser festgesetzten, unmittelbar an die Riedstraße anschließenden Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe  $AWH_{max} = 4,50$  m

Für die übrigen Gebäude, die mit Satteldach errichtet werden, gelten folgenden Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe  $AWH_{max} = 7,50$  m

Bei zwingend zwei Vollgeschossen gilt außerdem das Mindestmaß  $AWH_{mind} = 6,00$  m

Für die übrigen Gebäude, die mit Pultdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden, gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe  $AWH_{max} = 9,00$  m

Bei zwingend zwei Vollgeschossen gilt außerdem das Mindestmaß  $AWH_{mind} = 8,00$  m

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen bei Pult- und Satteldächern an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit Dachaufkantung (Attika) am oberen Abschluss der Außenwand; bei Staffelgeschossen sind die Außenwandhöhen an den Traufseiten der geneigten Dächer einzuhalten.

#### 2.1.2 **Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Innerhalb der als Doppelhäuser festgesetzten, unmittelbar an die Riedstraße anschließenden Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe  $GH_{max} = 10,00$  m

Für die übrigen Gebäude gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe  $GH_{max} = 11,50$  m

Bei zwingend zwei Vollgeschossen gilt außerdem das Mindestmaß  $GH_{mind} = 10,00$  m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

#### 2.1.3 **Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des Erschließungsweges bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum Erschließungsweg bzw. zu der Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

## **2.2 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)**

### **2.2.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)**

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

### **2.2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

## **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

### **3.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme bis zu 3,00 m zugelassen werden.

*In den Schutzstreifen der Ferngasleitung und der kathodischen Korrosionsschutzanlage LA 402 der Ruhrgas AG ist eine Überschreitung der Baugrenzen nicht zulässig.*

### **3.2 Abweichen vom Verlauf der festgesetzten Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**

Bei den als Hausgruppen und Doppelhäusern festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf vom Verlauf der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zurückgeblieben werden, wenn dies zur Verwirklichung eines rechtwinkligen Grundrisses erforderlich ist.

## **4. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

## **5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **Besondere Bauweise „b“**

Innerhalb der als besondere Bauweise „b\*“, „b<sub>O</sub>\*“, „b<sub>NW</sub>\*“, „b<sub>NO</sub>\*“, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO an die durch Baulinie gekennzeichneten oder im Index angegebenen Nachbargrenzen ohne Abstandsfläche anzubauen.

Ausnahmsweise kann in diesen so festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze, sowohl in ganzer Länge als auch in Teilen, verzichtet werden, wenn an dieser Grundstücksgrenze Mauern oder andere blickundurchlässige Einfriedungen errichtet werden.

**6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Stellplätze und Carports „St/Cp“ festgesetzt, so sind diese nur innerhalb der mit „St/Cp“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind zusätzliche Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen zulässig, wenn die für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen für die auf Grundlage der Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl nicht ausreichen.

**7. Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfächen“ festgesetzten Flächen sind bei Sicherstellung der Baumstandorte sowie der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und unter Beachtung der notwendigen Grundstückszufahrten öffentliche Stellplätze zulässig; dabei darf die Summe der Flächen für Zufahrten und Stellplätze 50 % einer als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen“ festgesetzten Fläche nicht übersteigen.

**8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zulässig. Ebenso sind Spielfelder wie z.B. Bolzplatz, Streetballplatz, Basketballfeld u. Ä. zulässig.

**10. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

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:

<b>Primärenergieeinsatz</b>	<b>Verhältnis Primärenergie / Heizenergie &lt; 1,5</b>
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> ) (lokal)	0,1 g/m <sup>2</sup> *a
Stickoxide (NO <sub>x</sub> ) (lokal)	9 g/m <sup>2</sup> *a
Staub (lokal)	0,1 g/m <sup>2</sup> *a
Kohlenmonoxid (CO) (lokal)	6 g/m <sup>2</sup> *a
Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> ) Äquivalent (global)	10 kg/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, Jugend, Familie und Gesundheit, 1997), Bewertungsmaßstab „total“ zu Grunde.

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

Hinweise:

Diese Werte sind nur erreichbar durch Brennwertechnik 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	0,2	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	0,3	ca. 12 cm
4.	Fenster	k <sub>V</sub> 1,1 k <sub>F</sub> 1,3	

**11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

**Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HENatG**

### **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 und 16 BauGB)**

#### **12.1 Verwendung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser (z.B. zur Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung oder zum Wäsche waschen) weiterzuverwenden.

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

#### **12.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Betriebswasser weiter verwendetes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die verkehrsbegleitenden Grünstreifen sowie in die öffentlichen Grünflächen zu leiten und dort zu versickern.

Verkehrsflächen, die den geplanten Versickerungsflächen nicht oberflächlich zugeführt werden können, können direkt an den Kanal angeschlossen werden.

Notüberläufe an die Mischkanalisation sind innerhalb der Versickerungsflächen zulässig.

#### **12.3 Regelung des Wasserabflusses des Mischgebietes**

Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken der Mischgebietsflächen eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, müssen diese potenziellen belasteten Flächen in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Diese Niederschlagsmengen sind durch einen Speicher aufzufangen und mit einer Drosseleinrichtung auf das zulässige Maß der Ableitung zu reduzieren.

#### **12.4 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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.

LKW-Stellplätze und Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem versiegelten Belag zu versehen.

## **12.5 Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden**

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Der bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - so weit möglich - auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. im Plangebiet wiederzuverwenden.

## **13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)**

### **13.1 Grünanlage**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist wie folgt anzulegen:

- Pro 200 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen, davon sollen mindestens 50 % Bäume 2. Ordnung sein.
- Mindestens 50 % der Fläche sind als Kräuterrasen herzustellen. Alternativ zulässig sind andere biotopwirksame Strukturen wie Gehölzgruppen, Teiche, Sukzessionsflächen u. Ä.

### **13.2 Ortsrandeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen. Ein Abstand von 0,5 m zum im Norden des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg ist einzuhalten.
- Pro 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 3 m festgelegt.
- Es sind heimische, standortgerechte Wildgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand zu verwenden.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen dürfen maximal eine Länge von 10 m aufweisen. Sie sind als extensive Wiese durch eine kräuterreiche Ansaat oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.

### **13.3 Ortsrandeingrünung / Baumreihe**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung / Baumreihe“ ist wie folgt anzulegen:

- Die im Plan festgesetzte Baumreihe ist aus Bäumen 2. Ordnung aus nur einer Art gemäß den Artenempfehlungen für den Ortsrand zusammzusetzen.
- Die Fläche ist als extensive Wiese durch eine kräuterreiche Ansaat oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.

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

### **14.1 Grundstücksbepflanzung**

Die Baugrundstücke sind zu mindestens 40 % zu bepflanzen.

Auf Baugrundstücken bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 300 m<sup>2</sup> sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen; anstelle von zwei schmalkronigen Bäumen bzw. halbstämmigen Obstbäumen kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Riedstadt zu pflanzenden Bäume werden hierbei nicht angerechnet.

Bäume 1. und 2. Ordnung sind nicht zulässig.

Die nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Vorgärten sind zu begrünen. Für die Vorgärten des Bestandsgebietes gilt eine gesonderte Festsetzung (s. Nr. 14.2).

### **14.2 Vorgärten / Bestand**

Die als „Vorgärten / Bestand“ festgesetzten Flächen sind bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwege gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum bzw. ein als Hochstamm gezogener Großstrauch zu pflanzen.

Vorhandene Bepflanzungen sind anzurechnen.

### **14.3 Flächen für Heckenpflanzungen**

Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Hecken“ sind frei-wachsende Hecken anzulegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,80 m und einer Maximalhöhe von 2,20 m zu erhalten.

Diese Hecken dürfen für notwendige Grundstückszufahrten und -zuwege sowie erforderliche Stellplätze unterbrochen werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zur Sicherung des Sichtfeldes eine maximale Höhe von 0,80 m einzuhalten oder die Hecke 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

### **14.4 Flächen für Ortsrandpflanzungen**

Die durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Ortsrandpflanzung“ sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen. Ein Abstand von 0,5 m zum im Norden des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg ist einzuhalten.
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Verpflichtung kann entfallen, wenn unmittelbar an das Grundstück die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Ortsrandeingrünung / Baumreihe“ anschließt.
- Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu erhalten.
- Es sind heimische, standortgerechte Wildgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand zu verwenden.

#### 14.5 Dachbegrünung

Alle flachen und geneigten Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 20° (Flach- und Pultdächer), sind mit einer extensiven Dachbegrünung flächig zu begrünen (Mindestsubstratstärke: 8 cm).

Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sowie Anlagen zur Energieversorgung sind davon ausgenommen.

#### 14.6 Fassadenbegrünungen

Die Teilflächen der Außenfassaden, die zusammenhängend mehr als 50 m<sup>2</sup> ungegliedert oder fenster- bzw. türlos sind, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 lfdm Außenwandfläche zu bepflanzen.

#### 14.7 Straßenbäume

Die im Plan festgesetzten Baumreihen sind entlang eines Straßenabschnittes aus Bäumen nur einer Art zusammenzusetzen.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind Bäume 2. Ordnung zu verwenden, entlang der Wohnwege schmalkronige bzw. kleinkronige Bäume entsprechend der Artenempfehlungen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

#### 15. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm

Heister: 3 x verpflanzt, Größe 250-300 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 m<sup>2</sup> groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 2 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10 - 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Kräuterrasen darf bis zu 4 x jährlich gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

Extensive Wiesen dürfen 2 x jährlich gemäht werden (Ende Juni und Mitte/ Ende September). Das Mähgut ist abzuräumen.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

#### **16. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**

##### **16.1 Reihenhäuser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Innerhalb einer als Hausgruppe festgesetzten Fläche sind die dominierenden Materialien und gewählten Farben der Fassadenflächen sowie die Dacheindeckung in Material und Farbe harmonisch aufeinander abzustimmen.

##### **16.2 Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten, soweit nichts Anderes festgesetzt ist, folgende Regelungen:

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Als Dachneigungen der Satteldächer sind mindestens 22° und höchstens 45° zulässig; Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° zulässig.

Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie gemäß Festsetzung Nr. 14.5 extensiv begrünt werden.

Innerhalb einer als Doppelhaus- oder Hausgruppe festgesetzten Fläche sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben; hiervon sind auf Grundlage von Satz 2 als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pultdächer mit einheitlicher Dachneigung zulässig, wenn dies durch gemeinsame Baulasten gesichert ist.

##### **16.3 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortsgang) muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

##### **16.4 Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 22° sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

##### **16.5 Kniestöcke (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Bei Gebäuden, die unmittelbar an die Riedstraße und Wolfskeher Straße anschließenden Teilen der Baufenster errichtet werden, sind Kniestöcke nicht zulässig.

##### **16.6 Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Als Fassadenmaterialien sind Putzflächen, Wandverkleidungen sowie Sichtmauerwerk zulässig. Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus Metall oder spiegelnden Materialien. Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

#### **16.7 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 zulässig, sofern anderslautende Festsetzungen keine andere Regelung vorsehen.

Bei den als Hausgruppe festgesetzten Baugrundstücken sind Einfriedungen der Vorgärten an der Grenze zur Erschließungsstraße nicht zulässig, so weit hier keine Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt sind.

In den als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

#### **16.8 Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 bis 2,00 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

#### **16.9 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Auf den als Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Flächen sind Garagen nur in Form von Carports zulässig. Die rückwärtigen Abgrenzungen der Carports zum Nachbargrundstück sind zwingend als mindestens 2,00 m hohe geschlossene Wand herzustellen. Die seitlichen Abgrenzungen und die dem Straßenraum zugewandte Abgrenzung der Carports sind offen zu halten. Carports sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu beranken.

#### **17. Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten (§ 81 Abs. 2 HBO)**

Zur Raumwärmeversorgung ist die Verwendung von festen Brennstoffen wie Holz oder Kohle und von flüssigen Brennstoffen mit Ausnahme von Heizöl EL nicht zulässig. Es wird die Verwendung von Erdgas empfohlen. Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen als Ausnahme verwendet werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Verwendung zu keinem vermehrten Schadstoffausstoß gegenüber der Verwendung der zulässigen Brennstoffe führt; dabei ist sowohl die Menge als auch die Zusammensetzung der Emissionen je kWh zu vergleichen. Die Verwendung von fremd erzeugtem Strom zur Raumwärmeversorgung ist nicht zulässig.

Als Ausnahme sind Heizstellen unter Verwendung der sonst hier ausgeschlossenen Brennstoffe und Heizungsarten zulässig, wenn die Heizleistung 8 kW nicht übersteigt und die Heizstelle nicht zur regelmäßigen Raumwärmeversorgung betrieben wird.

#### IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

18. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten. Es wird auf das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten vom 17.01.2003 verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Riedstadt eingesehen werden.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 69 Abs. 4 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden und Mobiliar mobil zu halten.

## V. Hinweise und Empfehlungen

### 19. Schallimmissionen durch die Tierhaltung des angrenzenden Pfälzer Hofes

*Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Pfälzer Hof. Auf diesem Hof werden Damtiere, Hühner, Gänse, Enten und Pfauen gehalten. Weiterhin werden evtl. noch Schafe und Pferde hinzukommen.*

*Insbesondere durch die Damtiere und durch das Erlegen der Tiere wird es sowohl tags als auch nachts zu Schallimmissionen kommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch Frösche in einem Fischteich Lärmimmissionen auftreten werden.*

*Bei der Grundstückübereignung ist durch Baulast sicherzustellen, dass die zukünftigen Eigentümer die möglichen Lärm-Einwirkungen durch den Tierhaltungsbetrieb dulden.*

*Zur genauen Beschreibung der Lärmbeeinträchtigungen, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 8.3 „Lärmimmissionen durch die Tierhaltung des Pfälzer Hofes“ verwiesen.*

### 20. Schallimmissionen durch den Baubetrieb

*Im Plangebiet befindet sich ein Baubetrieb. In der unmittelbaren Nachbarschaft dieser gewerblichen Nutzung ist an vier Fassaden der dem Betriebsgrundstück nächst gelegenen Wohnbebauung mit Schallimmissionen zu rechnen, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete führen können.*

*Bei der Grundstückübereignung ist durch Baulast sicherzustellen, dass die zukünftigen Eigentümer die möglichen Lärm-Einwirkungen durch den Baubetrieb dulden.*

*Zur genauen Beschreibung der Lärmbeeinträchtigungen, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 8.2 „Lärmimmissionen durch den Baubetrieb“ sowie auf ein Schallgutachten, erstellt vom Ingenieurbüro Fritz, Einhausen im Juni 2003, verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.*

### 21. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Groß-Gerau zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### 22. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

#### **Bäume 2. Ordnung** (Mittelgroße Bäume 12 -20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Pyramidalis“	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhase
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia

Eberesche  
Schwedische Mehlbeere

**Bäume 3. Ordnung** (Schmalkronige Bäume bzw. Kleinbäume)

Acer campestre „Elsrijk“  
Acer platanoides „Columnare“  
Aesculus carnea  
Carpinus betulus „Fastigiata“  
Crataegus monogyna „Stricta“  
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“  
Malus sylvestris  
Prunus cerasifera „nigra“  
Pyrus calleryana „Chanticleer“  
Pyrus communis „Beech Hill“  
Sorbus aucuparia „Fastigiata“  
Sorbus intermedia „Brouwers“  
Ulmus hollandica „Lobel“

Kegel-Feldahorn  
Säulen-Spitzahorn  
Scharlach-Roskastanie  
Säulenhainbuche  
Säulen-Weißdorn  
Rot-Dorn  
Holz-Apfel  
Blutpflaume  
Birne  
Birne  
Säuleneberesche  
Schwedische Mehlbeere  
Schmalkronige Stadtulme

**Empfehlungen für die Ortsrandeingrünung**

**Bäume**

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus silvestris  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus communis  
Sorbus domestica  
Sorbus aucuparia

Feldahorn  
Hainbuche  
Holzapfel  
Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Wildbirne  
Speierling  
Eberesche

**Sträucher**

Cornus mas  
Cornus sanguinea \*  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus \*\*  
Ilex aquifolium  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Salix spec.  
Sambucus nigra \*  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Eingrifflicher Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Stechpalme  
Schlehe  
Hundsrose  
Gemeine Brombeere  
Weiden  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

*Die mit \*\* gekennzeichneten Pflanzen sind stark oder sehr stark giftig und dürfen nach DIN 18034 nicht im Umfeld von Kinderspielflächen gepflanzt werden. Der Einsatz von mit \* gekennzeichneten, weniger giftigen Arten, die keine schwerwiegenden oder langandauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen verursachen, ist im Einzelfall abzuwägen.*