



Festsetzungen nach Planzeichnerverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9, Abs. 1, Satz 21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Hier: Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschwemmungsgebiet) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzung der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. der BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Maximal zulässige Außenwandhöhe

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} 7,0 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} 11,0 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise ist Grenzbebauung zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht.

3.3 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 Außentreppe oder regenerative Energieversorgungs-systeme bis zu 3,00 m zugelassen werden.

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. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit "St/Ga" gekennzeichneten Flächen und nur in der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Anzahl zulässig.

II. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs.1 BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB) Hier: Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Ausnahmen hierzu sind im Einzelfall bei Zuwegen und Stellplätzen für Wohnungen für Rollstuhlbewohner nach DIN 18025 zulässig.

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

7.1. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.

Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Textliche Festsetzungen

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

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt anzulegen:

- Die Flächen ist zu mindestens 90 % als Gehölzpflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heistern anzulegen.
- Es sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechen der Artenempfehlung zu verwenden.

8. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Großkronige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
 Kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 Heister: 3 x verpflanzt, Größe 250-300 cm
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Es sollen vorwiegend heimisch Laubbaumarten verwendet werden (vgl. Artenempfehlung V. 14).

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 81 HBO

9. Gestaltung der Dächer (§81 Abs. HBO)

9.1 Dachform und Dachneigungen

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 35° zulässig.

9.2 Dacheindeckungen

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune oder graue bis dunkelgraue Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

9.3 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgauben

Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Dachbreite betragen.

IV Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

10. Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans "Hessisches Ried": Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659, zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellern) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung 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 gg. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.

Auf Grund § 13 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern (z.B. die hochwassergesicherte Holzlagung). 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 Hochwasser auszuliegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassergesicherte Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden und Mobiliar mobil zu halten.

Textliche Festsetzungen

V. Hinweise und Empfehlungen

Die Emissionsgrenzwerte werden auf der Grundlage des Gebäude-Heizungs-verbrauchs gemäß dem Berechnungsverfahren der Energiesparverordnung (EnEV) sowie des Emissionsberechnungsverfahrens nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version mit der Bewertung "total" berechnet. Hierfür sind auch die Riedstädter Leitlinien für ein energiesparendes Bauen in Neubaugelieten" sowie die "Anpassungen an die neuesten technischen Entwicklungen" (Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt vom 28.09.2000 und 19.02.2009) heranzuziehen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von den Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungs-planung des Gebäudes vorzunehmen. Die Entscheidung, welche baulichen und technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, obliegt dabei dem Bauherrn.

12. 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 zuständigen Unteren Denkmalschutz-behörde 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).

13. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechter Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegehalt auf DIN 18915 verwiesen.

14. Hinweis zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten, die auf eine Verunreinigung schließen lässt, zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

15. Artenempfehlung

Empfohlen wird die Verwendung folgender, vorwiegend heimischer Gehölze. Klein-kronigen Gehölzen ist auf Grund der räumlichen Enge der Vorzug zu geben. Im Bereich von Leitungsstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 Meter zu denVorsor-gungsleitungen aufweisen müssen. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Leitungen sind vorab mit den Leitungsträgern abzustimmen.

| Großbäume | Spitzahorn |
|------------------------|-------------------|
| Acer platanoides | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Roskaskanie |
| Aesculus hippocastanum | Rotbuche |
| Ficus sylvatica | Gewöhnliche Esche |
| Fraxinus excelsior | Walnuss |
| Juglans regia | Traubenrebe |
| Quercus petraea | Silbeline |
| Quercus robur | Winterlinde |
| Tilia cordata | Sommerlinde |
| Tilia platyphyllos | |

| Kleinkronige Bäume | Säulen-Spitzahorn |
|-------------------------------|---------------------------|
| Acer platanoides "Columnare" | Säulenhainbuche |
| Carpinus betulus "Fastigiata" | Wildkirsche |
| Pinus communis "Baese-Hilf" | Säuleneberesche |
| Sorbus aucuparia "Fastigiata" | Dickkronige Winterlinde |
| Tilia cordata "Erecta" | Schmal-kronige Stadtlinde |
| Ulmus hollandica "Lobeli" | |

| Sträucher | Felsenbirne |
|--------------------|------------------------------|
| Amygdalier ovalis | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Hasel |
| Corylus avellana | Gewöhnliches Pfleflenhölchen |
| Euonymus europaeus | Gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulgare | Schlehe |
| Prunus spinosa | Hundsrose |
| Rosa canina | Weiden |
| Salix spec. | Schweizer Holunder |
| Sambucus nigra | Wilder Schneeball |
| Viburnum lantana | |

16. Rodung der bestehenden Bäumen und Hecken

Die Baufeldfreimachung (Rodung der bestehenden Bäume und Hecken) sollte außerhalb der Brul- und Setzzeiten, zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar vorgenommen werden.

Textliche Festsetzungen

Stand August 2014

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durchGesetz vom 11. 06.2013 (BGBl. I S. 1548).

- **Planzeichenverordnung** (PlanZV90) vom 18.12 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel. 2 des Gesetz 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 01. 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch das Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S.444).

- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 II S. 331-1).

Verfahren

IV. Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 13.11.2014.

Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen durch die Gemeindevertretung am 13.11.2014.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.01.2015.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2015 bis 26.02.2015.

Die Veröffentlichung erfolgte satzungsgemäß in der [Zeitung] am 16.01.2015

Beschluss

Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am ____

Datum _____ Unterschrift _____

Prüfung des Katasterbestandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Datum _____ Unterschrift _____

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Ottmar Eberling
Änderung des Bebauungsplans
"Im Watt" 7. Vereinfachte
Änderung
Satzungsbeschluss

Zeichnungsnr.:
 EBE01_EP

Maßstab: 1:500

Datum: 13.03.2015

Bearbeitung: Stefanie Ackermann

Bauherr / Antragsteller: **Ottmar Eberling**
 Frankfurter Straße 61
 64560 Riedstadt-Erfelden

Planung: **Stefanie Ackermann** **Landschaftsarchitektin**
 Brüningsstr. 15, 68642 Bürstadt
 Tel.: 0176 3289 3580
 Mail: post@stefanie-ackermann.de

(Stempel, Unterschrift)

(Stempel, Unterschrift)

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne Genehmigung darf sie weder vervielfältigt, Dritten zugänglich gemacht oder in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.