

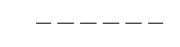









I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (1) BauGB i. V. m. der BauNVO

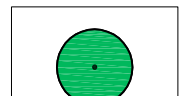
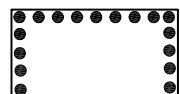
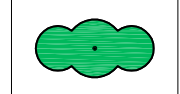
1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Zulässig gemäß §4 (2) BauNVO ist:
 • Wohngebäude
 Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)
 GRZ 0,4 2.1 Grundflächenzahl Als Höchstmaß
 GFZ 0,6 2.2 Geschossflächenzahl Als Höchstmaß
 II 2.3 Zahl der Vollgeschosse Als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
 3.1 Baugrenze (§23 (1) und (3) BauNVO)
 ED 3.2 Einzel- und Doppelhausbebauung ist zulässig
 3.3 Geplante Grundstücksgrenze



4. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Trennsystem (Trennung zw. Fahrbahn und Gehweg)
 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen. (§9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)
 4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§5 (2) Nr. 4 und (4); §9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen
 5.1.1 Zweckbestimmung: Elektrizität
 Hier: Trafostation der ÜWG

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) Nr. 10 und (4), §9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 6.1 Erhaltung von Bäumen
 Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß Artenauswahlliste.
 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB)
 6.2.1 Erhaltung von Sträuchern
 Die gekennzeichneten Strauchflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß Artenauswahlliste.

7. Sonstige Festsetzungen
 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB

 1. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 (5) Nr. 1)
 1.1 Zweckbestimmung: Risikoüberschwemmungsgebiet (§13 (3) HWG)
 Flächen werden beim Versagen eines Deiches bis zu 3 m überschwemmt. Gemäß §69 (4) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind bautechnische Maßnahmen zu treffen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

II I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (4) BauGB i. V. m. §81 Hessische Bauordnung (HBO) von 2006

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
 1.1 Fassaden
 Die Außenwände sind als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen, in Teilflächen auch als farblich gestaltete Flächen an das vorherrschende Straßenbild anzupassen.
 SD 1.2 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung
 Es sind Satteldächer mit 15-45 Grad Dachneigung vorgeschrieben.
 1.3 Keller
 Keller sind auftriebsicher als "biegesteife Kästen" in WU-Beton (wasserundurchlässig) herzustellen. Keller anderer Bauart sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen
 2.1 Zur Einfriedung und Unterteilung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune und/oder geschrittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Holzwände sind nur zur seitlichen Abschirmung von Sitz- und Terrassenbereichen bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig.

3. Stellplätze
 3.1 Stellplatzsatzung
 Die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt i. d. neusten Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.
 3.2 Stellplätze im Bauwuch
 Die Errichtung von Stellplätzen im seitlichen Bauwuch ist zulässig.

3.3 Befestigung der Stellplätze
 Stellplätze dürfen nur mit wasserundurchlässigem Material in der Art von Ökopflaster hergestellt werden.

4. Niederschlagswasser
 4.1 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.
 4.2 Bei nicht gewerblicher Nutzung ist anfallendes Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern.
 4.3 Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Abstand zu unterirdischen Leitungen
 Bei der Pflanzung ist der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei der Unterschreitung des Abstandes sind technische Baumaßnahmen erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen.

2. Grundwasser
 Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (bis 2-3 m unter Gelände) zu rechnen. Neben der Vernässungsgefahr in Nassperioden besteht die Gefahr von Setzrisen in Trockenperioden. Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat. Desweiteren liegt das Plangebiet im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659), zu beachten.

3. Bodendenkmale
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Telekommunikationslinien
 4.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die zu sichern sind. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der vorhandenen Anlagen bei der TI NL Mitte, PTI 21, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt informieren und die Kabelschutzanweisung beachten.

4.2 Um die Erschließung zu koordinieren ist die Deutsche Telekom AG unter der in Kapitel 4.1 genannten Adresse 3 Monate vor Baubeginn zu informieren.

5. Elektrische Versorgungsleitungen
 Bei Pflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern im öffentlichen oder privaten Bereich ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes übernimmt der Versorger keine Kosten für erforderliche Kabelschutzmaßnahmen sowie sonstige Folgekosten. Alle Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Kabelschutzanweisungen sowie der Lageplan der elektrischen Versorgungsleitungen als Anlage zur Begründung ist zu beachten.

6. Gasleitungen
 Tiefwurzelnde Bäume müssen gem. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standort der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Trinkwasserleitungen
 Bei Neupflanzungen ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m zu achten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Alle Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Brandschutztechnische Forderungen
 8.1 Die Löschwasserversorgung ist nach den DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 mit einer Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min, über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

8.2 Hydranten sind in Abständen von max. 120 Metern zur Verfügung zu stellen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

8.3 Bei Verkehrsberuhigungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und § 17 Hessische Bauordnung (HBO) notwendige Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

8.4 Bei Gebäuden mit einer Brüstungshöhe über 8,00 m über Geländeöhe ist der 2. Rettungsweg bauseitig vorzusehen, da der Freiwilligen Feuerwehr Riedstadt ein Hubrettungsfahrzeug nicht zur Verfügung steht.

8.5 Für Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Feuerwehrzufahrt nach DIN vorzusehen.

9. Vorsorgemaßnahmen bei Überschwemmungen
 Empfehlungen hinsichtlich Bau, Sanierung und Erweiterung von Objekten in Überschwemmungsgebieten.

- Hochwasser bei Statik berücksichtigen.
- Keine Räume in Untergeschossen ohne Fluchtwege.
- Erhöhte Eingänge.
- Maximale Einbindetiefen von Gebäuden.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss.
- Gasthermen im Dachgeschoss.
- Stein- und Keramikfußböden in den Untergeschossen.
- Mobiles Mobilar.
- Hochwassersichere Warenlager.

10. Erneuerbare Energien
 Zur Förderung erneuerbarer Energien wird die Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung ausdrücklich begrüßt.

11. Versickerung von Niederschlagswasser
 Für die Versickerung von Niederschlagswasser gelten neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. a. das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom Januar 2002. Es wird insbesondere auf den Grundwasserflurabstand von mind. 1,50 m und auf die Einhaltung der Grundstücksabstände hingewiesen.

12. Artenauswahllisten
 Für die unter Kapitel 6 der Festsetzungen beschriebenen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sowie unter Beachtung der Standortfaktoren exemplarische Pflanzenlisten entwickelt. Sie sind recht umfangreich und dienen der Umsetzung der landschaftspflegerischen Festsetzungen. Eine Verwendung von 80 % der Gehölze wird empfohlen.

9.1 Bäume I. Ordnung
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.2 Bäume II. Ordnung
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Mindestgröße: Hochstamm oder Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.3 Freiwachsende Hecken
 9.3.1 Großsträucher
 Corylus avellana Hasel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen
 Prunus mahaleb Steinweichsel
 Rhamnus cathartica * Echter Kreuzdorn
 Salix purpurea Purpurweide
 * = giftige Pflanzen
 Mindestgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 150 cm

9.3.2 Sträucher
 Amelanchier ovalis Felsenbirne
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Ligustrum vulgare * Gemeiner Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa arvensis Feldrose
 Rosa canina Hundrose
 Viburnum opulus * Gemeiner Schneeball
 Viburnum lantana * Wolliger Schneeball
 * = giftige Pflanzen
 Mindestgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 15

9.4 Schling- und Kletterpflanzen
 Hedera helix (K) Efeu
 Hydrangea petiolaris (K) Kletterhortensie
 Lonicera caprifolium (S) * Echtes Geißblatt
 Lonicera periclymenum (S) * Waldgeißblatt
 Parthenocissus tric. "Veitchii" (K) Wilder Wein
 Wisteria sinensis (S) * Blauregen
 * = giftige Pflanzen (S) = Schlingpflanze (K) = Kletterpflanze

V. Verfahren

Einleitungsbeschluss
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.2008.

Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ortsüblich am ____20__.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 In der Zeit vom 14.12.2009 bis zum 15.01.2010 fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Offenlegung und Bürgerbeteiligung
 Nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 28.01.2010.
 Die Veröffentlichung erfolgte satzungsgemäß ortsüblich am 18.12.2009.

Erneute Offenlegung
 Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.09.2010 bis 24.09.2010.
 Die Veröffentlichung erfolgte satzungsgemäß ortsüblich am 03.09.2010.

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 11.11.2010.

Datum _____ Unterschrift _____

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 § 10 Abs. 2 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 § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

B-Plan Tulpenweg

SATZUNGSBESCHLUSS

maßstab 1 : 500 gez.: 30.07.2008, HW

ersatz für: _____ gepr.: _____

ersatz durch: _____ änd.: 22.11.2010_CK

der bauherr: Stadt Riedstadt
 Rathausplatz 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 die weder vervielfältigt oder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden, und die darf durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise elektronisch verbreitet werden. (DIN 18, Urhebergesetz und andere Rechtsvorschriften)