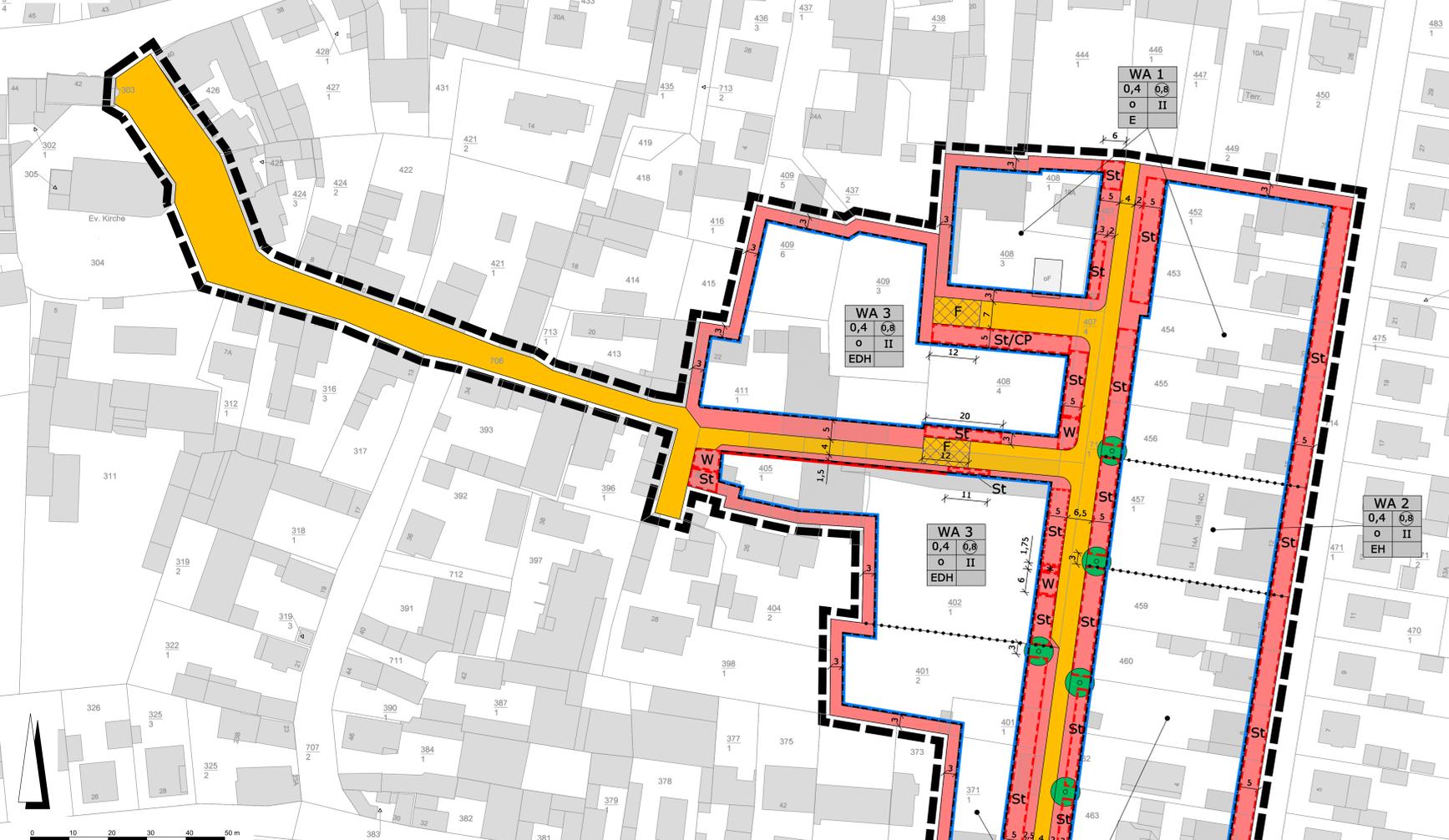
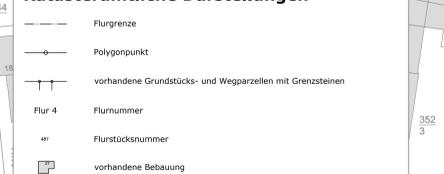


Planzeichnung



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Katasteramtliche Darstellungen



Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)

Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. von § 78b WHG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, and Anpflanzen.

Planungen, Nutzungsangaben, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Table with 2 columns: Symbol and Description. Lists measures like Anpflanzen of trees and specific protection areas.

Rechtsgrundlagen

- 6.8 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung auszuschließen...
9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leehiem - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ werden für sein Geltungsbereich die sicherheits- und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leehiem - Ortsmitte“ (1972) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leehiem - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ ersetzt.
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)...

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HGO)
1.1 Dachneigung: Im WA 1 und WA 2 sind Dächer mit gegeneinander laufend Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigten Dachflächen (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 3° bis 15° zulässig.
1.2 Dachneigung: Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit...
1.3 Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit max. die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen...

- 6.8 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung auszuschließen...
9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
9.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte eine Anlage von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung, Nutzung und ggf. Speicherung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu installieren...
9.2 Sofern die unter A 9.1 genannten Anlagenleistungen aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind, sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten...

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1 Stellplatzsatzung
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
2 Denkmalschutz
2.1 Bodendenkmalschutz: Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäle in Form eines frühmittelalterlichen Grabfeldes („Leehiem 1“). Im Vorfeld zu bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung (in Form von Suchschritten) gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDStGH erforderlich...
2.2 Kulturdenkmalschutz: Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützte Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Oberen Denkmalbehörde (Kreisarchiv des Kreises Groß-Gerau) einzuholen...
3 Verwertung von Niederschlagswasser
3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden...
4 Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegeländerungen beabsichtigt...
5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)
Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. von § 78b WHG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen...
6 Altlasten
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Auffälligkeiten zu achten...
7 Artenschutz
Empfehlungen: Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermausarten oder -stämme). Fledermaussteine werden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt...
E) Artenauswahl
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
Artenliste 1 (Bäume): Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Sorbus domestica - Traubeneiche, Cornus alba - Hagebutte, Prunus padus - Schöss Tieleu - Traubeneiche, Schöss Tieleu
Artenliste 2 (Sträucher): Berberis vulgaris - Sauerdorn, Berberitze, Cornus canina - Blut-Hornveil, Cornus avellana - Hasel, Crataegus avellana - Weißdorn, Urtica dioica - Brennnessel, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundrose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Crataegus avellana - Weißdorn, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Magnolia - Magnolie, Philadelphus coronarius - Baumjasmin, Rosa - Strauchrose, Spiraea bumaldii - Sommerpersie, Syringa vulgaris - Flieder
Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten aller Bauerngärten): Amelanchier - Felsenbirne, Chaenactis - Scheinweide, Cytisus aurantiacus - Purpur-Ginster, Hamamelis - Zaubernuss, Hibiscus syriacus - Eibisch, Fothergilla - Waidweide, Prunella - Wilder Wein, Rosa spec. - Kletterrose - Rambler, Vitis vinifera - Echter Wein, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Artenliste 4 (Kletterpflanzen): Clematis div. spec. - Clematis, Waldrebe, Hedera helix - Efeu, Vitex agnus-castus - Kletterrose - Rambler, Lonicera periclymenum - Waidweide, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Artenliste 5 (Kletterpflanzen): Fothergilla - Waidweide, Prunella - Wilder Wein, Rosa spec. - Kletterrose - Rambler, Vitis vinifera - Echter Wein, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Weitere Artenvorschläge siehe unter: https://www.riedstadt.de/leben-in-riedstadt/dafn-energie-umwelt-natur-landschaft-garten/garten-neu-gestalten.html

- nachweisen. Der Anpruch eines Notüberbaus als Versickerungs-/Rückhalteanlagen an die öffentliche Vorflut ist ebenfalls ausgeschlossen...
9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
9.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte eine Anlage von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung, Nutzung und ggf. Speicherung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu installieren...
9.2 Sofern die unter A 9.1 genannten Anlagenleistungen aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind, sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten...

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1 Stellplatzsatzung
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
2 Denkmalschutz
2.1 Bodendenkmalschutz: Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäle in Form eines frühmittelalterlichen Grabfeldes („Leehiem 1“). Im Vorfeld zu bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung (in Form von Suchschritten) gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDStGH erforderlich...
2.2 Kulturdenkmalschutz: Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützte Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Oberen Denkmalbehörde (Kreisarchiv des Kreises Groß-Gerau) einzuholen...
3 Verwertung von Niederschlagswasser
3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden...
4 Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegeländerungen beabsichtigt...
5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)
Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. von § 78b WHG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen...
6 Altlasten
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Auffälligkeiten zu achten...
7 Artenschutz
Empfehlungen: Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermausarten oder -stämme). Fledermaussteine werden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt...
E) Artenauswahl
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
Artenliste 1 (Bäume): Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Sorbus domestica - Traubeneiche, Cornus alba - Hagebutte, Prunus padus - Schöss Tieleu - Traubeneiche, Schöss Tieleu
Artenliste 2 (Sträucher): Berberis vulgaris - Sauerdorn, Berberitze, Cornus canina - Blut-Hornveil, Cornus avellana - Hasel, Crataegus avellana - Weißdorn, Urtica dioica - Brennnessel, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundrose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Crataegus avellana - Weißdorn, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Magnolia - Magnolie, Philadelphus coronarius - Baumjasmin, Rosa - Strauchrose, Spiraea bumaldii - Sommerpersie, Syringa vulgaris - Flieder
Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten aller Bauerngärten): Amelanchier - Felsenbirne, Chaenactis - Scheinweide, Cytisus aurantiacus - Purpur-Ginster, Hamamelis - Zaubernuss, Hibiscus syriacus - Eibisch, Fothergilla - Waidweide, Prunella - Wilder Wein, Rosa spec. - Kletterrose - Rambler, Vitis vinifera - Echter Wein, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Artenliste 4 (Kletterpflanzen): Clematis div. spec. - Clematis, Waldrebe, Hedera helix - Efeu, Vitex agnus-castus - Kletterrose - Rambler, Lonicera periclymenum - Waidweide, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Artenliste 5 (Kletterpflanzen): Fothergilla - Waidweide, Prunella - Wilder Wein, Rosa spec. - Kletterrose - Rambler, Vitis vinifera - Echter Wein, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Weitere Artenvorschläge siehe unter: https://www.riedstadt.de/leben-in-riedstadt/dafn-energie-umwelt-natur-landschaft-garten/garten-neu-gestalten.html

Verfahrensübersicht

Table with 2 columns: Description and Date. Shows the timeline of the planning process from the start of the planning to the final decision.

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Auferufungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in kraft getreten am:

Riedstadt, den

Bürgermeister

Riedstadt, den

Bürgermeister

Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden...

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegeländerungen beabsichtigt...

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. von § 78b WHG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen...

Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Auffälligkeiten zu achten...

Artenschutz

Empfehlungen: Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermausarten oder -stämme)...

Artenauswahl

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Artenliste 1 (Bäume)

Table with 2 columns: Tree Name and Common Name. Lists various tree species like Acer campestre, Acer platanoides, Sorbus domestica, etc.

Artenliste 2 (Sträucher)

Table with 2 columns: Shrub Name and Common Name. Lists various shrub species like Berberis vulgaris, Cornus canina, Cornus avellana, etc.

Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten aller Bauerngärten)

Table with 2 columns: Flowering Shrub Name and Common Name. Lists various flowering shrub species like Amelanchier, Chaenactis, Cytisus aurantiacus, etc.

Artenliste 4 (Kletterpflanzen)

Table with 2 columns: Climbing Plant Name and Common Name. Lists various climbing plant species like Clematis, Hedera helix, Vitex agnus-castus, etc.

Artenliste 5 (Kletterpflanzen)

Table with 2 columns: Climbing Plant Name and Common Name. Lists various climbing plant species like Fothergilla, Prunella, Rosa, etc.

Fassung zum Satzungsbeschluss

Table with 2 columns: Field and Value. Shows the date of the decision, the name of the official, and the date of the decision.

Verfasser:

Elisabeth Schade Dr.-Ing. Städtebauchefkin und Stadtplanerin, ACH

Plan ES

Abt. Braunschweig, Leiherrnstr. 37, 30303 Göttingen, Tel. 0541 / 87 73.834-0, Fax: 0541 / 87 73.834-2, info@plan-es.com