



A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.1.4 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte der zur Walther-Rathenau-Straße hin orientierten Fassade gemessen und bezieht sich auf das Höheniveau der Walther-Rathenau-Straße.

2.1.5 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der zur Walther-Rathenau-Straße hin orientierten Fassade gemessen und bezieht sich auf das Höheniveau der Walther-Rathenau-Straße.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Allgemeines Wohngebiet

3.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen und Carports

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Anzahl der Wohneinheiten

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.

7 Verkehrsflächen

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

7.1 Parkplatz

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

7.2 Fußgängerbereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

8.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

9.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihm ausgeht. Sollte der Baum abgestorben sein, muss auf dem Grundstück erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn der Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich des Baums sind gem. den einschlägigen Regelwerken geeignete Maßnahmen zu dessen Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum des Baums nicht geschädigt wird.

9.2 Erhalt von Baumhecken

Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhecken und sie aufbauende Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

9.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

9.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 20 % der gärtnerisch zu begründenden Freifläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil D1: Hinweise).

9.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen

9.4.1 Fußgängerbereich

Für die Grundstücksflächen des Fußgängerbereichs werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 30 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begründenden Freifläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil D1: Hinweise).

9.5 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen:

9.5.1 Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen (M1)

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von gebüsch-/gehölzbrütenden Arten kommt.

9.5.2 Erhalt des bestehenden Nistkastens (M2)

Der registrierte Nistkasten innerhalb des Plangebietes soll erhalten bleiben. Dementsprechend ist dieser bei Rodung des betroffenen Baumes an einem Baum auf dem benachbarten Friedhof wieder anzubringen und ggf. bei Beschädigung neu zu ersetzen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen und sonstigen zu befestigenden Flächen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Als versickerungsfähiges Pflaster gelten wasserdurchlässige Pflaster-systeme, Porenpflaster aus haufwerkartigem Beton mit einem Fugenteil von mindestens 5 % der gesamten Pflasterfläche, Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sicherfähigen Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Die Neigung von Stellplätzen und zu befestigenden Flächen ist so zu gestalten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen sicher unterbunden ist.

2 Dachform und -neigung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig.

D Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind:

1.1 Bäume

Klein- bis mittelkronige Einzelbäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer monspessulanum (Dreilappiger Ahorn)
Acer platanoides „Columnare“ Typ I, II oder III (Säulen-Spitzahorn)
Amelanchier arborea „Robin Hill“ (Felsenbirne)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne als Hochstamm, nur wurzelecht)
Cornus mas (Kornelkirsche als Hochstamm)
Crataegus lavalloi „Carnierei“ (Apfeldorn)
Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“)
Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)
Carpinus betulus „Frans Frontaine“ (Säulenhainbuche)
Eleagnus angustifolia (Ölweide)
Ginkgo biloba "Princeton Sentry" (schmal Kroniger Ginkgo)
Parrotia persica „Vanessa“ (Eisenholzbaum)
Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“)
Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)
Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlebeere „Brouwers“)
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ (Thüringische Säulen-Eberesche)

1.2 Sträucher

Berberis vulgaris (Sauerdorn, Berberitze)
Buxus sempervirens (Buchsbäum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna / laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Wildrose)
Rosa pimpinellifolia (Wildrose)
Rosa ruginosa (Wildrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix caprea "Mas" (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

1.3 Schnitthecken

Acer campestre (Feldahorn)
Buxus sempervirens (Buchsbäum)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ligustrum vulgare "Atrovirens" (Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten.

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Verwertung zu unterziehen. Dies kann durch Nutzung als Brauchwasser, durch Speicherung in einer Zisterne zur Gartenbewässerung sowie durch Versickerung oberflächennah oder mittels Riegeln erfolgen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur möglich, wenn durch gutachterlichen Nachweis eine Versickerung ausgeschlossen ist.

4 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

6 Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich von Leitungsstrassen müssen Anpflanzungsmaßnahmen tiefwurzeltender Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind im Vorfeld mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

Zudem ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II 0, D	Zahl der Vollgeschosse	
SD 25-45°	Dachform / Dachneigung	
<small>Grhmax = 11,00 m Thmax = 7,00 m</small>	max. Gebäudehöhe / Traufhöhe	

6. Verkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3. Parkplatz

6.3. Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Erhalt von Bäumen

13.2.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)

geplante Stellplätze (nicht verbindlich)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **02.06.2016**

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) **04.07. - 05.08.2016**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) **04.07. - 05.08.2016**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **26.03.2019**

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Riedstadt

1. Änderung Bebauungsplan "Der Sand"

Bearbeiter:	Horn	Maßstab:	1:500
Plannr.:	1532_S	Format:	DIN A1
Datum:	22.01.2019		

Satzung