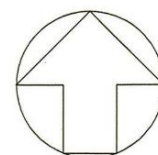


GEMEINDE RIEDSTADT

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "WOHNGEBIET ERFELDEN - AM GEMEINEN LÖHCHEN"



NOVEMBER 2003

M 1:1000

(1069-16-ENT9-ENDFASSUNG)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Mathildenplatz 9

64283 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0

Telefax (06151)995022





Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel IV der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG






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

-  Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)
-  Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)





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





- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
-  0,8 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
-  II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16(2) Nr. 3 und § 16(4) i.V.m. § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)






-  Offene Bauweise (§ 22(1) und 22(2) BauNVO)
-  Nur Doppelhäuser zulässig
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Hausgruppen zulässig
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


Besondere Bauweise
(§ 22(4) BauNVO)

-  Anbau an die östliche Nachbargrenze
-  Anbau an die nordöstliche Nachbargrenze
-  Anbau an die nordwestliche Nachbargrenze
-  Siehe textliche Festsetzung Nr. 5

-  Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)
-  Baulinie (§ 23(1) und (2) BauNVO)
-  Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)
-  Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsflächen
-  Fuß- und Radweg
-  Landwirtschaftlicher Weg
-  Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

 Öffentliche Parkfläche

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9(1) Nr. 12 BauGB)



 Elektrizität
(Transformatorstation)

 Depotcontainer

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9(1) Nr. 13 BauGB)



Unterirdische Gasleitung

Grünflächen
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Grünanlage



Spielplatz



Ortsrandeingrünung



Ortsrandeingrünung / Baumreihe

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

OR Ortsrandpflanzungen

VG Vorgärten / Bestand



Anpflanzen von Bäumen
(Standortfestsetzung)



Anpflanzen von Bäumen
(Standortempfehlung)



Hecken

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St/Cp Bereich für Stellplätze und Carports



Mit Gehrecht zugunsten der angrenzenden
Grundstücke der Hausgruppen zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Mit Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG
zu belastende Flächen

55 dB(A) tags
40 dB(A) nachts

Maximal zulässiger immissionswirksamer
flächenbezogener Schalleistungspegel

 Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9(7) BauGB)

Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung
besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere
Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche
Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich
sind. (Hier: Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände
und Risiko-Überschwemmungsgebiet)
(§ 9(5) Nr. 1 BauGB)



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher
Festsetzungen zur Bauweise und Firstrichtung
sowie zur Dachform und Dachneigung



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher
Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche

Bei den als Hausgruppen und Doppelhäusern festgesetzten

PLANDARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Fuß- und Radweg als Bestandteil der Grünfläche
(Empfehlung zur Wegeführung)



Empfohlene Grundstücksteilung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO)

SD Satteldach

40-50° Dachneigung

Hinweise auf Schallimmissionen

Auf die Schallimmissionen durch die Tierhaltung des angrenzenden Pfälzer Hofes und durch den Baubetrieb im Plangebiet wird hingewiesen.

Lärmbeeinträchtigungen durch die Tierhaltung und das Erlegen der Tiere können sowohl tags als auch nachts auftreten.

Zur genauen Beschreibung der Lärmbeeinträchtigungen, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Bei der Grundstückübergangung ist durch Baulast sicherzustellen, dass die zukünftigen Eigentümer die möglichen Lärm-Einwirkungen dulden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 WA/N (§ 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.

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 MI/N (§ 6 BauNVO)

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,
- Vergnügungstätten 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 m² 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 $AWH_{max} = 4,50 \text{ m}$

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

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

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

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

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

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

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 $GH_{max} = 10,00 \text{ m}$

Für die übrigen Gebäude gelten folgende Höhenbeschränkungen:

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

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

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 Außentrepfen 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^m“, „b_O^m“, „b_{NW}^m“, „b_{ND}^m“, 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 Straßenverkehrsflächen“ 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:

Primärenergieeinsatz	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal)	0,1 g/m ² *a
Stickoxide (NO _x) (lokal)	9 g/m ² *a
Staub (lokal)	0,1 g/m ² *a
Kohlenmonoxid (CO) (lokal)	6 g/m ² *a
Kohlendioxid (CO ₂) Äquivalent (global)	10 kg/m ² *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 (m²*a) erreicht werden:

Empfehlung für den maximalen k-Wert einzelner Bauteile der wärmeübertragenden Umfassungsfläche A für Energiesparhäuser			
	Bauteil	k-Wert [W/m ² 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 _v 1,1 k _f 1,3	

11. **Flächen für Aufschüttungen und Abarabungen, 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 18 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 Wasche 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. Schotterrasen 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 m² 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 m² 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 m² ist mindestens ein schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 300 m² sind pro angefangene 300 m² 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 freiwachsende 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 m² 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 Haupteerschließungsstraße 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 m² 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 bepflanzen.

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 vernässenes 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 Erliegen 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“	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche

Corylus colurna	Baumhase
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung (Schmalkronige Bäume bzw. Kleinbäume)

Acer campestre „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Aesculus carnea	Scharlach-Roskastanie
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdom
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Birne
Pyrus communis „Beech Hill“	Birne
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säuleneberesche
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Empfehlungen für die Ortsrandeingrünung

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdom
Euonymus europaeus **	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	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.

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324 ff.)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg

- Katasteramt Darmstadt -

Im Auftrag:

Darmstadt,

VERFAHREN

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 25.09.2003

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Bürgerversammlungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 03.12.2002
und 22.04.2003

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.05.2003
bis 02.06.2003

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 08.05.2003

Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung am 25.09.2003

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.2003

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2003
bis 20.11.2003

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen“ sowie der „Satzung über die Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten“ durch die Gemeindevertretung am 11.12.2003

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Riedstadt,

.....
Gerald Kummer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
Riedstadt,

.....
Gerald Kummer, Bürgermeister