

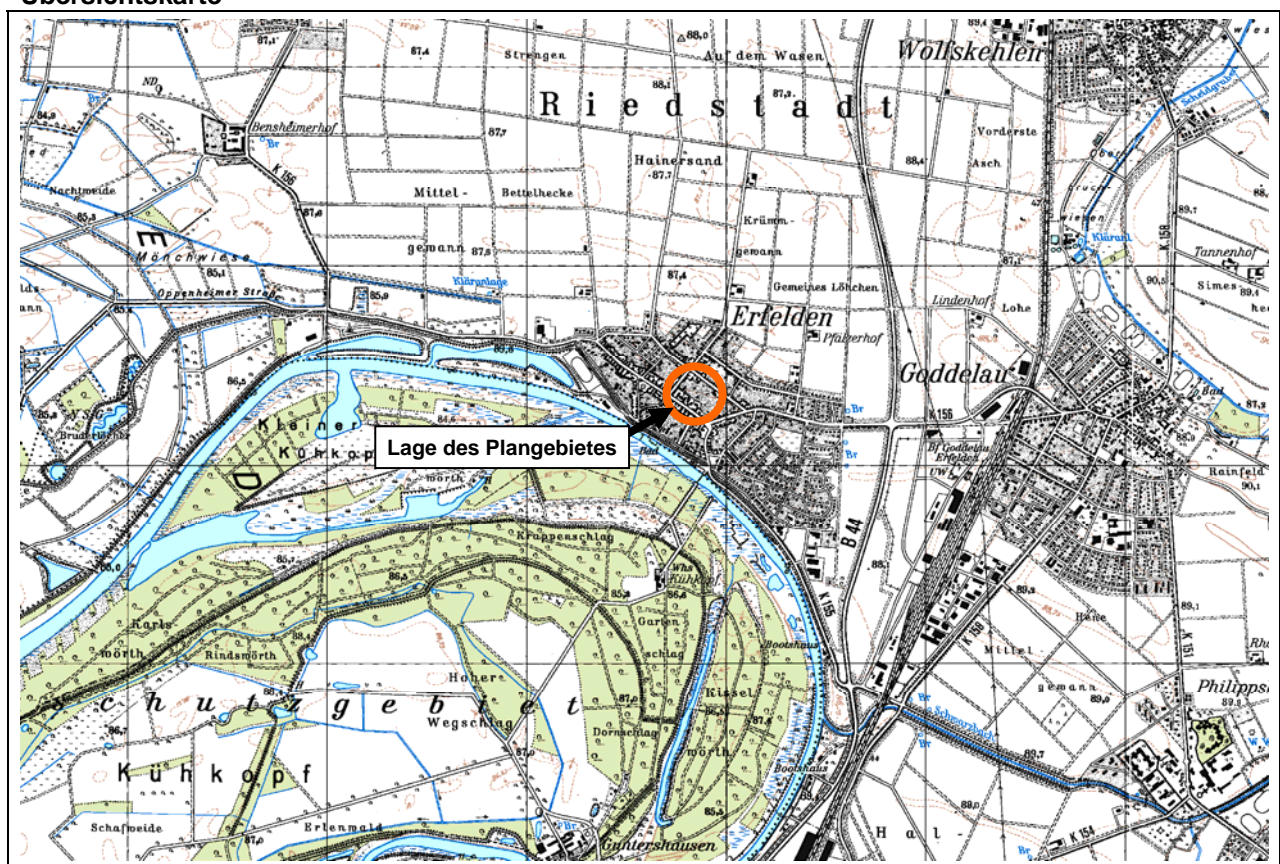
Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden  
 Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Neugasse“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

## Textliche Festsetzungen

Planstand: 04.08.2016 – Fassung zum Satzungsbeschluss

### Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	o	99,5 m ü.NHN
2	WA	0,4	0,8	II	a	--
3	WA	0,4	0,8	II	a	--

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

### **2 Textliche Festsetzungen**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 darf die zulässige Grundfläche durch Hofflächen und Wege bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

##### **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die festgesetzten Höhen sind in Meter über Normal-Höhen-Null angegeben. Gebäudeoberkante ist bei Dächern mit geneigten Dachflächen der oberste Gebäudeabschluss bzw. der First, bei Flachdächern der oberste Attikaabschluss.

#### **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 und 3 ist als abweichende Bauweise Grenzbebauung zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht.

#### **2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 beträgt 380 m<sup>2</sup>.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke zu befestigen.

## **2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

2.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

2.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.7.3 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.7.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

## **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 45°, Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 25° sowie Flachdächer. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

3.1.2 Für die Eindeckung von Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

### **3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Die Neuerrichtung von Mauer- und Betonsockeln ist unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, die an der Grenze zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche errichtet werden.

### **3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster zu befestigen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **4.2 Denkmalschutz und Bodendenkmäler**

4.2.1 Die beiden ehemaligen Schulgebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 21 und Neugasse 36 unterliegen als Einzelkulturdenkmal sowie als Gesamtanlage den Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Jegliche Maßnahmen im Inneren der Gebäude, an deren äußeren Erscheinungsbild sowie in der Umgebung der Kulturdenkmäler sind nach § 16 HDSchG genehmigungspflichtig.

4.2.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

### **4.3 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

### **4.4 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins**

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

#### **4.5 Grundwassermessstelle**

In Höhe der Wilhelm-Leuschner-Straße 15 ist ein alter Feuerlöschbrunnen vorhanden, der durch den Landesgrundwasserdienst als Grundwassermessstelle mit der Bezeichnung 527008 genutzt wird und sich auf dem Gehweg befindet. Die Grundwassermessstelle ist zu erhalten und der Zugang zu dieser jederzeit zu gewährleisten.

#### **4.6 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **4.7 Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **4.8 Artenschutzrechtliche Hinweise**

4.8.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8.2 Entsprechend der Ergebnisse und Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages besteht unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorliegend kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG:

Vögel

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bei einem aktuellen Brutvorkommen sind die Fällarbeiten bis zum Ausflug der Jungtiere auszusetzen.

Fledermäuse

Abrissarbeiten und Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. Ende September bis Ende November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermaus-Nistkästen zu ersetzen.

**4.9 Artenauswahl**

<b>Artenliste 1</b> (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Salix purpurea	- Purpur-Weide
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gew. Esche	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus div. spec.	- (Zier-)Kirsche, (Zier-)Pflaume
Malus div. spec.	- (Zier-)Apfel	Quercus robur	- Stieleiche
Populus nigra	- Schwarz-Pappel	Quercus petraea	- Traubeneiche
Populus tremula	- Zitter-Pappel		
<b>Artenliste 2</b> (Straßenbäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Alnus X spaethii	- Purpurerle	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	- Straßen-Esche	'Schloss Tiefurt'	'Schloss Tiefurt'
'Westhof's Glorie'	'Westhof's Glorie'	Sorbus aria	- Mehlbeere
Fraxinus excelsior	- Esche 'Geessink'	'Magnifica'	'Magnifica'
'Geessink'			
<b>Artenliste 3</b> (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Berberis vulgaris	- Gew. Berberitze	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus mas	- Kornelkirsche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Zweigriffel. Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Gew. Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
<b>Artenliste 4</b> (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerlieder	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin

Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen
<b>Artenliste 5 (Kletterpflanzen):</b>			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie	Rosa arvensis	- Feld-Rose
Humulus lupulus	- Echter Hopfen	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.