

Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplanänderung Gemarkung Erfelden
„Im Watt“ 7. Vereinfachte Veränderung
Flur 2, Flurstücke 618, 619 und 620
Gemeinde Riedstadt**

Änderung Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

I Inhaltsverzeichnis

I	Inhaltsverzeichnis	2
II	Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis.....	4
III	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 16 ff. BauNVO)	4
2.1	Maß der baulichen Nutzung	4
2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).....	5
2.2.1	Maximal zulässige Außenwandhöhe.....	5
2.2.2	Maximal zulässige Gebäudehöhe	5
2.2.3	Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO).....	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)	5
3.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	5
3.2	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)...	5
3.3	Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO).....	6
4	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	6
IV	Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs.1 BauGB.....	6
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)	6
	Hier: Oberflächenbefestigung.....	6
7	Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	6
7.1	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	6
7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	7

Textliche Festsetzungen

8	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	7
V	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 81 HBO	7
9	Gestaltung der Dächer (§81 Abs. HBO)	7
9.1	Dachform und Dachneigungen	7
9.2	Dacheindeckungen	7
9.3	Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgauben	7
VI	sonstige Planzeichen	8
10	Kennzeichnungen gemäß § 9 BauGB	8
10.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9, Abs. 1, Satz 21).....	8
10.2	Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind (§9, Abs. 5 BauGB).....	8
VII	Hinweise und Empfehlungen	9
11	Emissionen-Immissionen	9
12	Bodendenkmäler (§9 Abs. 6 BauGB)	9
13	Oberbodensicherung	9
14	Hinweis zum Bodenschutz	9
15	Artenempfehlung	10
16	Rodung der bestehenden Bäume und Hecken	11

Textliche Festsetzungen

II Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch das Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 II.S. 331-1)

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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke auf der Flur 2, Flurstücke 618, 619 und 620 werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (§ 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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Flurstücke 618, 619 und 620 innerhalb des Geltungsbereiches werden als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind“ festgesetzt (§ 9 Abs. 5 BauGB).

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

- 0,7 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} 7,0 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} 11,0 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächer am First). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

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

2 WE Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise ist Grenzbebauung zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht.

3.3 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 Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme bis zu 3,00 m zugelassen werden.

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 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit "St/Ga" gekennzeichneten Flächen und nur in der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Anzahl zulässig.

IV Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs.1 BauGB

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB) Hier: Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Ausnahmen hierzu sind im Einzelfall bei Zuwegen und Stellplätzen für Wohnungen für Rollstuhlbenutzer nach DIN 18025 zulässig.

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.

Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Textliche Festsetzungen

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

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind zu mindestens 90 % als Gehölzpflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heistern anzulegen.
- Es sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechen der Artenempfehlung zu verwenden.

8 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Großkronige Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Kleinkronige Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Heister:	3 x verpflanzt, Größe 250-300 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Empfohlen wird die Verwendung vorwiegend heimischer Gehölze werden (vgl. Artenempfehlung VII. 15).

V Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 81 HBO

9 Gestaltung der Dächer (§81 Abs. HBO)

9.1 Dachform und Dachneigungen

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 35° zulässig.

9.2 Dacheindeckungen

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune oder graue bis dunkelgraue Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

9.3 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgauben

Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Dachbreite betragen.

Textliche Festsetzungen

VI sonstige Planzeichen

10 Kennzeichnungen gemäß § 9 BauGB

10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9, Abs. 1, Satz 21)

Im Plangebiet (Flurstück 620) befinden sich ein Brunnen und ein Elektroverteilerkasten. Beides muss durch den/die Versorger angedient werden können.

10.2 Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind (§9, Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans "Hessisches Ried": Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mir großflächigen Grundwasseranhebungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659, zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerungen) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung 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 gg. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.

Auf Grund § 13 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern (z.B. die hochwassergesicherte 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 Hochwasser auszulegen.

Textliche Festsetzungen

- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassergesicherte Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden und Mobiliar mobil zu halten.

VII Hinweise und Empfehlungen

11 Emissionen-Immissionen

Die Emissionsgrenzwerte werden auf der Grundlage des Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energiesparverordnung (EnEV) sowie des Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version mit der Bewertung „total“ berechnet. Hierfür sind auch die „Riedstädter Leitlinien für ein energiesparendes Bauen in Neubaugebieten“ sowie die „Anpassungen an die neuesten technischen Entwicklungen“ (Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt vom 28.09.2000 und 19.02.2009) heranzuziehen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von den Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung des Gebäudes vorzunehmen. Die Entscheidung, welche baulichen und technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, obliegt dabei dem Bauherrn.

12 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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

13 Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechter Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

14 Hinweis zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten, die auf eine Verunreinigung schließen lässt, zu achten. Werden diese festge-

stellt. ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

15 Artenempfehlung

Empfohlen wird die Verwendung folgender, vorwiegend heimischer Gehölze. Kleinkronigen Gehölzen ist auf Grund der räumlichen Enge der Vorzug zu geben. Im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 Meter zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Leitungen sind vorab mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer platanoides "Columnare"	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Pyrus communis "Beech Hill"	Wildbirne
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Tilia cordata "Erecta"	Dichtkronige Winterlinde
Ulmus hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

16 Rodung der bestehenden Bäume und Hecken

Die Baufeldfreimachung (Rodung der bestehenden Bäume und Hecken) sollte außerhalb der Brut- und Setzzeiten, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. (29.) Februar vorgenommen werden.