

Gemeinde Riedstadt

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Wohngebiet „Am hohen Weg“**

Textliche Festsetzungen

Januar 2001 (geändert im Februar 2001)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ulf Begher

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft

Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

**I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) i.V.m. der BauNVO**

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA/N
(§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:

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

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI/N
(§ 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (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 bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

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

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

2.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen.

Bei Zulässigkeit von

- | | | | |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------|
| – einem Vollgeschoß | max. zul. Außenwandhöhe | $AWH_{\max} =$ | 4,50 m |
| – zwei Vollgeschossen | max. zul. Außenwandhöhe | $AWH_{\max} =$ | 7,50 m |
| – drei Vollgeschossen | max. zul. Außenwandhöhe | $AWH_{\max} =$ | 10,50 m |
| – vier Vollgeschossen | max. zul. Außenwandhöhe | $AWH_{\max} =$ | 13,50 m |

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder bis zum oberen Abschluß der Wand bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Außenwandhöhen sind zulässig bei der Errichtung eines „Penthouse-Geschosses“ (Dachgeschoß mit flach geneigtem Dach), wenn das „Penthouse-Geschoß“ kein Vollgeschoß ist und wenn ferner die Außenwände dieses Penthouse-Geschosses von jeweils zwei der darunterliegenden Außenwandkanten um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sind.

2.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 3,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Außenwandhöhe: ($GH_{\max} = AWH_{\max} + 3,50$ m), sofern durch Planeinschrieb keine andere Festsetzung getroffen wurde.

Für Gebäude mit vier Vollgeschossen ist die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.1.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist jeweils die Oberkante des Erschließungswegs bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes.

2.2 Berücksichtigung von Gemeinschaftsanlagen und Garagen (§ 21a BauNVO)

2.2.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a (2) BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstücks sind die zugehörigen Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche können die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

2.2.3 **Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a (5) BauNVO)**

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Besondere Bauweise „b“

Innerhalb der als besondere Bauweise „b“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude im Sinne von § 22 (3) BauNVO (geschlossene Bauweise) ohne seitliche Abstandsflächen unmittelbar an beiden seitlichen Nachbargrenzen zu errichten.

Als Ausnahme kann in den als eingeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Anbau an die seitliche Nachbargrenze, sowohl in ganzer Länge als auch in Teilen, verzichtet werden.

Hinweis:

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in der seitlichen Abstandsfläche ist von dieser Regelung nicht berührt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 i.V.m. (3) BauGB)**

4.1 **Zone für Wintergärten und Loggien**

Auf den innerhalb der überbaubaren Flächen als „Zone für Wintergärten“ festgesetzten Fläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 9 (3) BauGB nur Balkone, Loggien und Wintergärten (verglaste Loggien) als untergeordnete Bauteile zulässig.

4.2 **Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen**

Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten oder Anlagen regenerativer Energieversorgungssysteme um maximal 3,00 m überschritten werden.

5. **Höchstmaße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Als Höchstmaß für Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB zulässig:

- Wenn geschlossene Bauweise oder Hausgruppen festgesetzt sind: 9 m Grundstücksbreite sowie 270 m² Grundstücksgröße.
- Wenn Doppelhäuser festgesetzt sind: 370 m² Grundstücksgröße.
- Wenn offene Bauweise oder Einzelhäuser festgesetzt sind: 25 m Grundstücksbreite.

Ausnahmen sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschoßwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

6.1 Stellplätze auf dem Grundstück

Sind für ein Baugrundstück durch Planzeichnung und Planeinschrieb „St“ oder „St1“ Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst festgesetzt, so sind auf dem Baugrundstück Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig.

Innerhalb der durch Planeinschrieb „St1“ gekennzeichneten Flächen ist pro Baugrundstück nur ein Stellplatz zulässig. Der zweite erforderliche Stellplatz ist auf den dem Baugrundstück zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) vorzusehen. Als Ausnahmen hiervon sind innerhalb der durch Planeinschrieb „St1“ gekennzeichneten Flächen pro Baugrundstück zwei Stellplätze zulässig, wenn die Grundstücksbreite an der Grenze zur Erschließungsstraße mehr als 7,50 m beträgt.

Als Ausnahme ist ein Stellplatz pro Baugrundstück auch im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St1) zulässig, wenn die Erschließung von Norden oder Osten erfolgt.

6.2 Garagen auf dem Grundstück

Sind für ein Baugrundstück durch Planzeichnung Einzelgaragen (Ga) auf dem Baugrundstück selbst festgesetzt, so sind auf dem Baugrundstück Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

6.3 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa)

Sind einem Baugrundstück Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bzw. Gemeinschaftsgaragen (GGa) zugeordnet, so sind Stellplätze nur innerhalb der für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzten Flächen zulässig; Garagen sind nur innerhalb der für Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzten Flächen zulässig.

Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit einem gleichlautenden Index-Buchstaben, z. B. „a“ gekennzeichnet.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück selbst auf Grundlage von Festsetzung 6.1 bzw. 6.2 bleibt hiervon unberührt.

6.4 Doppelstock-Parkanlagen

Stellplätze in Form von Doppelstock-Parkanlagen sind nur auf den durch Planeinschrieb „Do“ gekennzeichneten Flächen für Doppelstock-Parkanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Doppelstock-Parkanlagen dürfen nur als Garagen ausgeführt werden.

6.5 Carports

Stellplätze in Form von Carports (überdachte Stellplätze) sind nur auf den durch Planzeichnen gekennzeichneten Flächen für Carports, auf den für Garagen (Ga) festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 Tiefgaragen

Sind für ein Baugrundstück durch Planeinschrieb Tiefgaragen (Tg) festgesetzt, so sind die erforderlichen Stellplätze nur in Form von Tiefgaragen bzw. Unterflurgaragen zulässig.

Hinweis:

Doppelparker in Tiefgaragen werden voraussichtlich von der unteren Wasserbehörde nicht genehmigt.

6.7 Baugrundstücke ohne Festsetzungen zu Stellplätze und Garagen

Sind für ein Baugrundstück durch Planzeichnung keine Festsetzungen zu Stellplätzen oder Garagen getroffen bzw. sind diesem Baugrundstück keine Gemeinschaftsanlagen zugeordnet, so sind auf diesem Baugrundstück Stellplätze und Garagen in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der HBO zulässig. Stellplätze sind dann auch in Form von Carports zulässig.

Doppelstock-Parkanlagen dürfen nur als Garagen ausgeführt werden.

Hinweis:

Stellplätze oder Garagen können gemäß § 6 (11) HBO bis zu insgesamt 8 m Länge ohne Abstandsfläche unmittelbar an einer Nachbargrenze oder in einem Abstand von 3 m von der Nachbargrenze entfernt errichtet werden.

7. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons, Kellerersatzräume sowie Anlagen zur Kleintierhaltung. Die Größe dieser Anlagen ist auf 10 m² Grundfläche sowie 30 m³ umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.

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

8.1 Zulässigkeit von einer Wohnung

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb „1 WE“ gekennzeichnet sind, ist in Wohngebäuden nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

Als Ausnahme sind zwei Wohnungen zulässig, wenn das Baugrundstück einschließlich dem zugehörigen Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen größer als 300 m² ist.

8.2 Zulässigkeit von zwei Wohnungen

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb „2 WE“ gekennzeichnet sind, sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Als Ausnahme sind drei Wohnungen zulässig, wenn das Baugrundstück einschließlich dem zugehörigen Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen größer als 500 m² ist.

9. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünzug, Bauliche Anlagen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzte Fläche dient dem Wohngebiet als Spiel- und Kommunikationsfläche. Hier sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 100 m² und einem Vollgeschoß zulässig. Hierunter fallen z. B. Sanitärgebäude, Unterstellmöglichkeiten, überdachte Sitzgelegenheiten, Kiosk, Spielhaus etc.

Darüber hinaus sind Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zulässig.

10. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Gemäß § 9 (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.

II. Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftsplans gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG sowie § 8a (1) BNatSchG

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

11.1 Niederschlagswasser der Baugrundstücke

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig herzustellen (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist in den Regenwasserkanal und weiter in den Scheidgraben zu leiten. Hiervon sind Ausnahmen zulässig, wenn die Versickerung anderweitig gesichert ist.

Hinweis:

Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 17.

11.2 Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege, Verkehrsberuhigte Bereiche, öffentliche Stellplätze), Fuß- und Radwege sowie Befestigungen in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Auf Verkehrsflächen anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Schmutzwasserkanal zu leiten.

12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

12.1 Ortsrandeingrünung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist wie folgt anzulegen:

- Mindestens 70 % der Fläche sind als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Es dürfen maximal 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
- Pro 100 m² ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Der Mindestanteil der Bäume 2. Ordnung (außer südlicher Ortsrand) beträgt 50 %. Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig.
- Am südlichen Ortsrand sind nur Bäume bis zu einer arttypisch maximal erreichbaren Kronenhöhe von 10 m zulässig.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen dürfen maximal eine Länge von 20 m aufweisen. Sie sind als extensive Wiese durch eine kräuterreiche Ansaat oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Unterhaltungspflege:

Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10 - 15 Jahren abschnittsweise aufden-Stock-gesetzt werden.

Extensive Wiesen dürfen 2 x jährlich gemäht werden (Ende Juni und Mitte/Ende September). Das Mähgut ist abzuräumen.

12.2 Grünzug

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ ist wie folgt anzulegen:

- Mindestens 25 % der Fläche sind mit freiwachsenden Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Es dürfen maximal 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
- Pro 200 m² ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Der Mindestanteil der Bäume 2. Ordnung beträgt 50 %.
- Mindestens 50 % der Fläche sind als Kräuterrasen herzustellen. Alternativ zulässig sind andere biotopwirksame Strukturen wie Teiche, Sukzessionsflächen u.Ä.

Unterhaltungspflege:

Kräuterrasen darf bis zu 4 x jährlich gemäht werden.

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

13.1 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Für alle nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 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, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.

Die maximal zu erwartende Wuchshöhe der zu verwendenden Bäume darf folgende Werte nicht überschreiten:

- Baum 1. Ordnung 25 m
- Baum 2. Ordnung 12 - 15 m
- Schmalkroniger Baum 7 m

Baumarten sind so auszuwählen, dass Einzelbäume nach Norden, Nordwesten oder Nordosten gegenüber den überbaubaren Grundstücksflächen als Mindestabstand das 1,5-fache der arttypisch erreichbaren Kronenhöhe einhalten. Für Baumgruppen ist als Mindestabstand die 2-fache Kronenhöhe einzuhalten. Der Abstand ist vom Stamm aus zu messen.

13.2 Zeitpunkt der Anpflanzungen

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.

13.3 Grundstücksbepflanzung

Die Grundstücksflächen sind zu mindestens 40 % zu bepflanzen. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sind dabei zu 100 % anrechenbar, teilversiegelte Wegebefestigungen zu 25 %.

Tiefgaragen sind, so weit sie nicht überbaut sind, zu mindestens 70 % zu bepflanzen.

Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 300 m² ist mindestens ein schmalkroniger Baum zu pflanzen.

Auf Grundstücken ab einer Größe von 300 m² sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 Obstbaum sowie 10 freiwachsende Sträucher zu pflanzen; davon ist in Vorgärten mit einer Tiefe von mehr als 3 m ein schmalkroniger Baum zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig.

Bäume 2. Ordnung sind nur innerhalb von Grundstücksflächen von mehr als 1200 m² zulässig.

Mindestens 40 % der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Stellplätze sind so anzuordnen, dass festgesetzte Straßenbaumpflanzungen einschließlich der Baumscheiben durchgeführt werden können.

13.4 Dachbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis maximal 25° sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

13.5 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.

13.6 Flächen zum Anpflanzen von „Hecken“

Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Hecken“ sind geschnittene Hecken anzulegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,80 m zu erhalten.

Zu verwenden ist *Carpinus betulus* (Hainbuche) in der Mindestqualität: Heckenpflanze aus weitem Stand, 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm und einem Pflanzabstand von maximal 50 cm.

13.7 Straßenbäume

Die im Plan festgesetzten Baumreihen sind entlang eines Straßenabschnittes, entlang der Philippsanlage aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung und entlang der übrigen Erschließungsanlagen aus Bäumen 2. Ordnung, aus nur einer Art zusammenzusetzen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

13.8 Baumscheiben

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 3 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

13.9 Verkehrsbegleitender Grünstreifen

Die als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen“ festgesetzten Flächen sind bis auf erforderliche Überwege zu begrünen.

Zulässig ist die Entwicklung von extensivem Grünland durch Ansaat einer Gras-Kraut-Ansaat mit einem Krautanteil von mindestens 15 % und 1-2 x jährliche Mahd, 1. Schnitt nach Ende Juni, 2. Schnitt September/Oktober, jeweils nach dem Abblühen. Das Mähgut

ist zu entfernen.

Alternativ zulässig ist die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Stauden.

**14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Im Plan einzeln oder als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

15. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87 (1) HBO)

15.1 Zone für Wintergärten

In den als „Zone für Wintergärten“ festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas zulässig. Massive Bauteile und großflächige Mauerscheiben sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Sockelbereich bis zu einer Höhe von 0,70 m sowie auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz als massive Wand (bauordnungsrechtlich erforderliche Brandwand).

15.2 Einheitliche Gestaltung der Reihenhäuser

Innerhalb einer als Doppelhausgruppe, Hausgruppe oder Reihenhäusergruppe (geschlossene Bauweise) festgesetzten Fläche sind die dominierenden Materialien und gewählten Farben der Fassadenflächen sowie die Dacheindeckung in Material und Farbe harmonisch aufeinander abzustimmen.

15.3 Dachformen und -neigungen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Satteldächer, Satteldächer mit versetzten Firsten sowie Pultdächer.

Als Dachneigungen sind mindestens 25° und höchstens 35° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° zulässig. Als Ausnahmen sind auch flacher geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Innerhalb einer als Doppelhausgruppe, Hausgruppe oder Reihenhäusergruppe (geschlossene Bauweise) festgesetzten Fläche sind Dachneigungen von zwingend 30° vorgeschrieben; hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen zulässig, wenn die einheitliche Dachneigung durch Baulast gesichert ist.

15.4 Dacheindeckungen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Darüber hinaus sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung und der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung zulässig.

15.5 Dachaufbauten (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

15.6 Fassadengestaltung (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Als Fassadenmaterialien sind Putzflächen und Wandverkleidungen aus Holzverschalungen zulässig. Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sind zulässig. Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

15.7 Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind nur zulässig als:

- Hecken aus Laubgehölzen,
- Beranke oder in Hecken integrierte Drahtzäune,

- Holzzäune
- Mauern aus Stein.

Mauern aus Stein dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedungen sind entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen.

Zum Sichtschutz der Wohngärten der als Doppelhausgruppe, Hausgruppe oder Reihenhaushausgruppe (geschlossene Bauweise) festgesetzten Flächen, sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte oder in Hecken integrierte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhausgruppe, Hausgruppe oder Reihenhaushausgruppe (geschlossene Bauweise) festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,50 m und bis zu einer maximalen Länge von 5 m ab straßen- oder gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

15.8 Sichtschutzanlagen (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sowie Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 bis 2,00 m hohe Mauerscheiben, Holz- bzw. Metallkonstruktionen, Pergolen oder mindestens 1,50 m breite Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind durch Vorpflanzen von Laubgehölzhecken oder mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

15.9 Gestaltung von Kfz-Stellplätzen (§ 87 (1) Nr. 4, 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Carports sind als filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas herzustellen und mit ausdauernden Kletterpflanzen zu beranken. Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszubilden. Die rückwärtigen Abgrenzungen der Carports zum Nachbargrundstück sind zur Abschirmung als geschlossene Wand auszubilden. Die seitlichen Wände der Carports dürfen als geschlossene Wand ausgebildet werden.

Nicht mit Carports überstellte private und öffentliche Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B.: Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Befestigung nur von Fahrspuren).

16. Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten (§ 87 (2) Nr. 2 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von flüssigen Brennstoffen wie Heizöl und von festen Brennstoffen wie Holz oder Kohle sowie Strom zur Beheizung oder Warmwasserbereitung (Speicher größer als 10 Liter) ist nicht zulässig.

Ausnahme bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßigen Wärmebereitung betrieben werden, mit einer maximalen Gesamtleistung von 5 kW.

17. Festsetzungen zur Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 (2) Nr. 3 HBO)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden. Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Umweltministeriums vorzunehmen.

IV. Hinweise und Empfehlungen

18. Grundwasserschutz

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.

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 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 hydrogeologische Gutachten vom Juli 1994 (Grundbauinstitut Prof. Dr.-Ing. P. Amann, Mühlthal) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Riedstadt eingesehen werden.“

19. Bodendenkmäler (§ 9 (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).

20. Oberbodensicherung

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern und weiterzuverwenden.

Durch Baumaßnahmen verdichteter Boden ist durch Tiefenlockerung zu lockern.

21. Unterhaltungspflege

Die Düngung ist auf ein bedarfgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden.

Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

22. Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung (§ 19 (2) HGO)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde durch Satzung einen Benutzungszwang für die zentrale Wärmeversorgung für das Baugebiet Wohngebiet „Am hohen Weg“ mit Beschluss vomerlassen hat.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass fernwärmetechnischen Anschlüsse und Rohrleitungen nicht überbaut werden dürfen.

23. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus in Sorten	Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Weinahorn
Acer plat. „Emerald Queen“	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Schmalkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer plat. „Columnare“	Säulen-Spitzhorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Birne
Pyrus communis „Beech Hill“	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säuleneberesche
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere