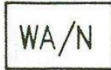


FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(5) UND (6) BauNVO
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19(1) BauNVO)
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 2.1 UND 2.2)

⊙ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20(1) BauNVO)
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 2.3)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
(§ 16(2) NR. 3 BauNVO)

⊙ II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ZWINGEND FESTGESETZT
(§ 16(2) BIS (4) und § 20(1) BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9(1) NR. 2 BauGB)

--- BAUGRENZE
(§ 23(3) BauNVO)



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE
(§ 22(3) BauNVO)



FIRSTRICHTUNG
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 3)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(1) NR. 5 BauGB)



F

ZWECKBESTIMMUNG: FEUERWEHR

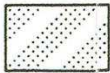
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 11 BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

WOHNWEG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH/WOHNWEG

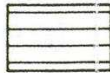
FUSSWEG

FUSSWEG



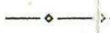
SCHWIMMBADPARKPLATZ

FLÄCHE FÜR VERSORGENGSANLAGEN
(§ 9(1) NR. 12 BauGB)



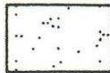
ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9(1) NR. 13 UND (6) BauGB)



ELEKTRIZITÄT, UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 15 BauGB)



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:



FESTPLATZ

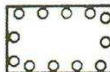
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 6.1 UND 12.1)



NECKARALTBAU

(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 6.2 UND 12.2)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9(1) NR. 25 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



GEHÖLZ

(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 12.2)



EXTENSIVE WEISE

(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 12.3)



NATURNÄHER GARTEN

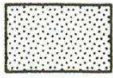
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 12.4)



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZWECKBESTIMMUNG: VORGÄRTEN

(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 12.6)

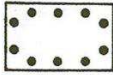


FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ZWECKBESTIMMUNG: BAUMSCHEIBEN
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 12.7)



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



ERHALTUNG VON BÄUMEN
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 10)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9(7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



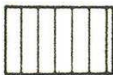
FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9(1) NR. 4 UND 22 BauGB)
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 5)

Gst

ZWECKBESTIMMUNG: GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE

(b)

ZUORDNUNG DER GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE



BEREICH FÜR CARPORTS INNERHALB DER
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) NR. 3 HBO)



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9(1) NR. 21 UND (6) BauGB)
(S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 7)



EMPFEHLUNG FÜR GRUNDSTUCKSGRENZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) in Verbindung mit § 1(6) BauNVO zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO insbesondere:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 17(2) BauNVO)

Für die Mittelhäuser der Hausgruppen darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

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

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstücks ist der zugehörige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen nach § 9(1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

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

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a(4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

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

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt:

- maximal zulässige Gebäudehöhen $GH_{\max} = 14,00 \text{ m}$

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf der Seite der Erschließungsstraße beträgt:

$$EGH = 1,0 \text{ m.}$$

2.5 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster); der jeweilige grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt ist durch lineare Interpolation aus den Höhenlagen der Verkehrsflächen zu ermitteln.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

4. Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

Grundstücksbreite

Als Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke in der in geschlossener Bauweise festgesetzten und mit dem Index „d“ gekennzeichneten Fläche sind 8 m Grundstücksbreite zulässig.

5. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen

Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Einzelstellplätze und Einzelgaragen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ausnahmsweise in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wenn die festgesetzten Flächen für die erforderliche Stellplatzzahl nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung bzw. nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Riedstadt nicht ausreicht.

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

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1 ist zu beachten.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 6 m² Grundfläche sowie 12 m³ umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

6. Zulässige Anlagen innerhalb der öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentlicher Grünfläche „Festplatz“

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Festplatz“ festgesetzte Fläche dient der Gemeinde als Festplatz.

Zulässig sind sporadische Veranstaltungen wie Festbetrieb bei Gemeinde- und Vereinsfesten, Festzeltbetrieb mit Vergnügungspark, Gewerbeschauen, Zirkusveranstaltungen. Die Anzahl dieser Veranstaltungen darf fünf pro Jahr nicht übersteigen.

6.2 Öffentliche Grünfläche „Neckaraltlauf“

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Neckaraltlauf“ festgesetzte Fläche dient primär dem Biotopverbund sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zulässig ist das Aufstellen eines Festzeltes im Abstand von mindestens fünf Jahren. Ausnahmsweise zulässig sind bei langanhaltenden Trockenperioden auch kürzere Zeitabstände, mindestens jedoch drei Jahre.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Für die von der Trafostation parallel der Weidstraße nach Nordwesten verlaufende Elektrizitätsleitung, wird innerhalb der privaten Gartenflächen ein Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Groß-Gerau festgesetzt.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Gebäude innerhalb eines Abstandes von 50 m von der Starkenburger Straße gilt:

- Die nach außen raumabschließenden Bauteile sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung entsprechen.

Für Gebäude der südöstlichen Baufenster gilt:

- Die Grundrißgestaltung in den Gebäuden ist so vorzunehmen, daß tagsüber lärmempfindliche Räume wie Wohnräume, Kinderzimmer etc. an der schwimmbadabgewandten (= schallabgewandten) Seite angeordnet werden.

Siehe auch Hinweis Nr. 16.

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

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

9.1 **Unterhaltungspflege**

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Kunstdünger, chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalz unzulässig.

Die im Bereich der befestigten Flächen mit geringer Nutzungsintensität (Fußwege, Stellplätze, Baumscheiben, Hoffläche) aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen

9.2 **Versickerung des Niederschlagswassers der Privatgrundstücke**

Niederschlagswasser der Überläufe der Zisternen sowie Niederschlagswasser sonstiger befestigter Flächen der Privatgrundstücke ist über ein getrenntes Leitungsnetz nach Norden auf die öffentlichen Grünflächen zu leiten. Von dort ist es über einen Entwässerungsgraben oberflächennah in die Scheidgrabenau zu leiten, wo es großflächig zu versickern ist.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein. Werden diese nicht erteilt, ist der Anschluß an das Kanalnetz gestattet.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Hinweis:

Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.

9.3 **Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze**

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie von Stellplätzen ist zu mindestens 40 % auf diesen Flächen zu versickern, d. h. es ist ein Abflußbeiwert unter 0,6 zu erreichen.

Empfohlen wird die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken oder weitfugiges Pflaster.

10. Erhaltung von Bäumen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sowie Bäume und Sträucher auf den im Plan festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

Unterhaltungspflege der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“:

- Durch die Pflege ist ein stufiger Aufbau des Gehölzrandes ist zu sichern.
- Zulässig ist es, Sträucher und geeignete Bäume der 2. Ordnung alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

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

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Festgesetzte Baum- und Strauchan- und ersatzpflanzungen sind wie folgt durchzuführen:

- Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten.
Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.
- Bei im Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden.
- Mindestqualitäten:
 - Baum 1. Ordnung oder Baum 2. Ordnung in Einzelstellung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
 - Baum 2. Ordnung in flächiger Gehölzpflanzung:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm oder
Heister, 2 x verpflanzt, Größe: 250 - 300 cm
 - Strauch:
2 x verpflanzt, Größe: 60-100 cm

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen um max. 5 m abgewichen werden.

Die Pflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Abschluß der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.

11.2 Anpflanzen von Kletterpflanzen

Fassaden mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Carports sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

12. Öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 15 und 25a BauGB)

12.1 Öffentliche Grünfläche „Festplatz“

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

- Die Fläche ist durch Aussaat einer Gras-Kraut-Mischung anzulegen. Zulässig ist auch die Anlage eines Schotterterrassens mit Gras-Kraut-Ansaat.
- Zulässig ist ein maximal 5 m breiter Erschließungsweg von der südlich angrenzenden Wohnstraße aus. Er ist teilversiegelt und begrünt herzustellen.
- Als Baumart für die mit Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume sowie für abgängige zu erhaltende Bäume ist *Fraxinus excelsior* (Esche) zu verwenden.
- Notwendige Einfriedungen sind mit Sträuchern und Bäumen und/oder sich in das Landschaftsbild einfügenden Holzzäunen vorzunehmen.

12.2 Gehölz „1“

Die im Plan mit „1“ festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Gehölz“ sind in folgender Zusammensetzung anzulegen:

Bäume 1. Ordnung: Mindestanteil 1 %;
Bäume 2. Ordnung: Mindestanteil 4 %;
Sträucher: Anteil 80 - 95 %.

Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,50 m.

Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.

Zulässig ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

Unterhaltungspflege:

Die Flächen sind entsprechend der Festsetzung Nr. 10 zu unterhalten.

12.3 Extensive Wiese „2“

Die im Plan mit „2“ festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: extensive Wiese“, ist wie folgt anzulegen:

- Ansaat einer standortgerechten Gras-Krautmischung in folgender Zusammensetzung:
Gräser: 5 - 7 Arten, Anteil maximal 40 %,
Kräuter: mindestens 25 Arten, Anteil mindestens 60 %.
- Als Baumart für die mit Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume ist *Fraxinus excelsior* (Esche) zu verwenden.

Zulässig ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

Unterhaltungspflege

Zulässig ist das Mähen der Fläche bis zu 2 x jährlich; 1. Schnitt nach Ende Juni,
2. Schnitt September/Okttober, jeweils nach dem Abblühen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Ausnahmsweise zulässig ist zum Aufstellen eines Festzeltales eine weitere Mahd zu einem anderen Zeitpunkt.

12.4 Naturnaher Garten „3“

Die im Plan mit „3“ festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Naturnaher Garten“ ist zu mindestens 90 % gärtnerisch anzulegen.
Auf mindestens 15 % der Fläche sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Zulässig sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher, Kleingehölze und Wildstauden, Extensivrasen mit einem Krautanteil von mindestens 10 % sowie Teiche mit Lehmdichtung.

12.5 Gärten

Die Baugrundstücke der Wohngebiete sind auf mindestens 25 % der Fläche dauerhaft zu bepflanzen.

Festgesetzte Anpflanzungen nach anderen Festsetzungen sind anzurechnen.

Empfohlen wird die Anlage von Mietergärten bei Mehrfamilienhäusern.

12.6 Vorgärten

Die im Plan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Vorgärten“ sind auf mindestens 80 % der Fläche dauerhaft zu bepflanzen.

Nicht zeichnerisch festgesetzte Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (= Vorgärten) sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu bepflanzen.

12.7 Baumscheiben

Im Plan festgesetzte „Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen, hier: Baumscheiben“ sowie sonstige Baumscheiben in befestigten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Kleinsträuchern und/oder Wildstauden zu bepflanzen.

Sonstige Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm bei einer Mindestkantenlänge von 2 m auszubilden.

III. Kennzeichnungen gemäß 9(5) BauGB

13. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9(6) BauGB)

Grundwasserschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes unterkellerte Bauwerke als wasserundurchlässige Wannen auszubilden.

Bei nicht unterkellerten Bauwerken müssen die genutzten Räume ausreichend über dem zu erwarteten höchsten Wasserstand liegen, d. h. über ca. 87,50 m ü. NN.

IV. Hinweise und Empfehlungen

14. Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich ist der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern und weiterzuverwenden.

15. Gründung von Bauwerken

Die geologischen und Bodenverhältnisse im Geltungsbereich erfordern besondere Maßnahmen zur Gründung der Bauwerke. Der Grundwasserstand kann bis unter derzeitiges Geländeniveau reichen.

Eine bauwerksbezogene Erkundung des Baugrundes und die Durchführung entsprechend erforderlicher Maßnahmen zur Gründung des Bauwerks und zum Schutz vor Grundwasser wird empfohlen.

Es wird auf das geotechnische Vorgutachten vom 10.11.1995 (Trischler und Partner GmbH, Darmstadt) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

16. Schallemissionen des Schwimmbades

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Freibad der Gemeinde Riedstadt. Der Betrieb des Freibades kann zeitweise Schallimmissionen hervorrufen, die zu Überschreitungen der in der Freizeitlärm-Richtlinie festgelegten Immissionsrichtwerte führen.

In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen vom 17.04.1997 und 02.06.1997 (Fritz GmbH, Einhausen) zu beachten. Diese Gutachten können bei der Gemeinde eingesehen werden.

17. Löschwasserversorgung

Bei der Ausweisung der Baugebiete muß die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser“, Ziffer 4, Ausgabe Juli 1978, gesichert sein.

Es muß hiernach für die allgemeinen Wohngebiete aufgrund der Geschoßflächenzahl von 0,8 ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. bei 2 bar Fließdruck für mindestens 2 Stunden gedeckt werden können.

18. Denkmalschutz (§ 20(3) HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Kreis Ausschuß des Kreises Groß-Gerau zu melden; Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

19. Artenempfehlung

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide (auch als Kopfbaum)

Obstbäume in Sorten
(Hochstamm)

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa majalis	Zimtrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernebe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Vitis sylvestris	Wildrebe

SATZUNG NACH § 87 HBO

Die Gemeinde Riedstadt erlässt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 87 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9(4) BauGB die nachfolgende Satzung:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Abbruch), die nach § 82 der Hessischen Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen oder nach § 63 HBO genehmigungsfrei sind.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier: Dächer (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Firsten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 25° und höchstens 45° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen, d. h. die Dachneigungen müssen symmetrisch sein.

Bei der Herstellung eines Daches mit extensiver Begrünung sind Dachneigungen von 10° bis 20° als Ausnahmen zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

1.4 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe.

Zulässig sind auch extensive Dachbegrünungen sowie Anlagen zur solaren Energieversorgung.

Unzulässig sind Dachdeckungen mit großflächigen Platten aus Kunststoff.

1.5 Einheitlichkeit der Dächer

Innhalb eines Baufensters sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

Ausnahmen sind zulässig, wenn diese aus der Zielsetzung heraus entstehen, energie-sparende oder ökologische Bauweisen zu realisieren.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier: Fassaden (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

2.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen, Wandbekleidungen aus Holzverschalungen, Sichtmauerwerk und Klinkerfassaden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall und Kunststoffplatten.

2.2 Verglasungen

Großflächige Verglasungen der Fassaden sind zulässig, sofern diese dem rationalen Umgang mit Energie dienen.

An den südseitigen Fassaden sind großflächige Verglasungen auch als Wintergärten zulässig.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

3. Gestaltung und Begrünung der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen (§ 87(1) Nr. 3 i. V. m. Nr. 4 HBO)

3.1 Carports

Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Weidstraße sind mit Carports zu überstellen.

Sonstige festgesetzte Flächen für Gemeinschaftsstellplätze können mit Carports überstellt werden.

Carports sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Nur die rückwärtige Seitenfläche darf als geschlossene Wand ausgebildet werden.

Dächer mit Dachneigungen unter 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

3.2 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht als Carports angelegte private Stellplätze und Stellplätze der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Schwimmbadparkplatz“ sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen.

Zulässig sind Rasenpflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen.

4. Einfriedungen (§ 87(1) Nr. 4 HBO)

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzäune bis 1,00 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von 20 cm freizulassen.

Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

5. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 87(1) Nr. 5 HBO)

5.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

5.2 Stützmauern

Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1,00 m. Stützmauern sind nach Festsetzung Nr. 11.2 der landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen.

6. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. WC-Spülung, Gartenbewässerung) weiterzuverwenden. Die Zisternengröße hat mindestens 25 l je qm horizontal projizierte Entwässerungsfläche zu betragen.

Die Installation der Regenwasseremutzungsanlagen ist nach dem Stand der Technik unter Beachtung der DIN 1988 vorzunehmen.

Hinweis:

Zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2.

7. Mülltonnenabstellplätze (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen und so anzuordnen, daß Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren müssen.

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 87 HBO sind von der Gemeindevertretung am als Bausatzung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlagen: § 87 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I 361-97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 755, 793) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 01.07.1990 (GVBl. S. 103) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 634).

Allgemeine Rechtsgrundlagen

(Stand Dezember 1997)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG)** vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22.04.1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i. d. F. vom 18.09.1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881 -A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

Begründung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

VERFAHREN

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 23.09.1994 beschlossen.</p> <p>Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 07.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht.</p>	
<p>Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - als die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung - wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.07.1994 durchgeführt.</p>	
<p>Der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB abgestimmt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde durchgeführt.</p>	
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen die Offenlage nach § 3(2) BauGB durchzuführen. Diese Beschlüsse erfolgten am 19.09.1996.</p>	
<p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 20.11.1998. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 30.11.1998 bis einschließlich 11.01.1999 öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 22.04.1999 als Satzung beschlossen.</p>	

<p>Das Genehmigungsverfahren nach § 11(2) i. V. m § 6(2) und (4) BauGB wurde durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde genehmigt.</p> <p>Verfügung vom Az.:</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt Im Auftrag</p>	
<p>Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtsverbindlich.</p>	
<p>Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt – bereitgehalten. Jedermann kann über seinen Inhalt Auskunft verlangen.</p>	
<p>Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 87 HBO i. V. m. § 9(4) BauGB sind von der Gemeindevertretung am 23.04.1999 als Satzung beschlossen worden. Diese Satzung wurde durch den Abdruck in den „Riedstädter Nachrichten“ am veröffentlicht.</p>	