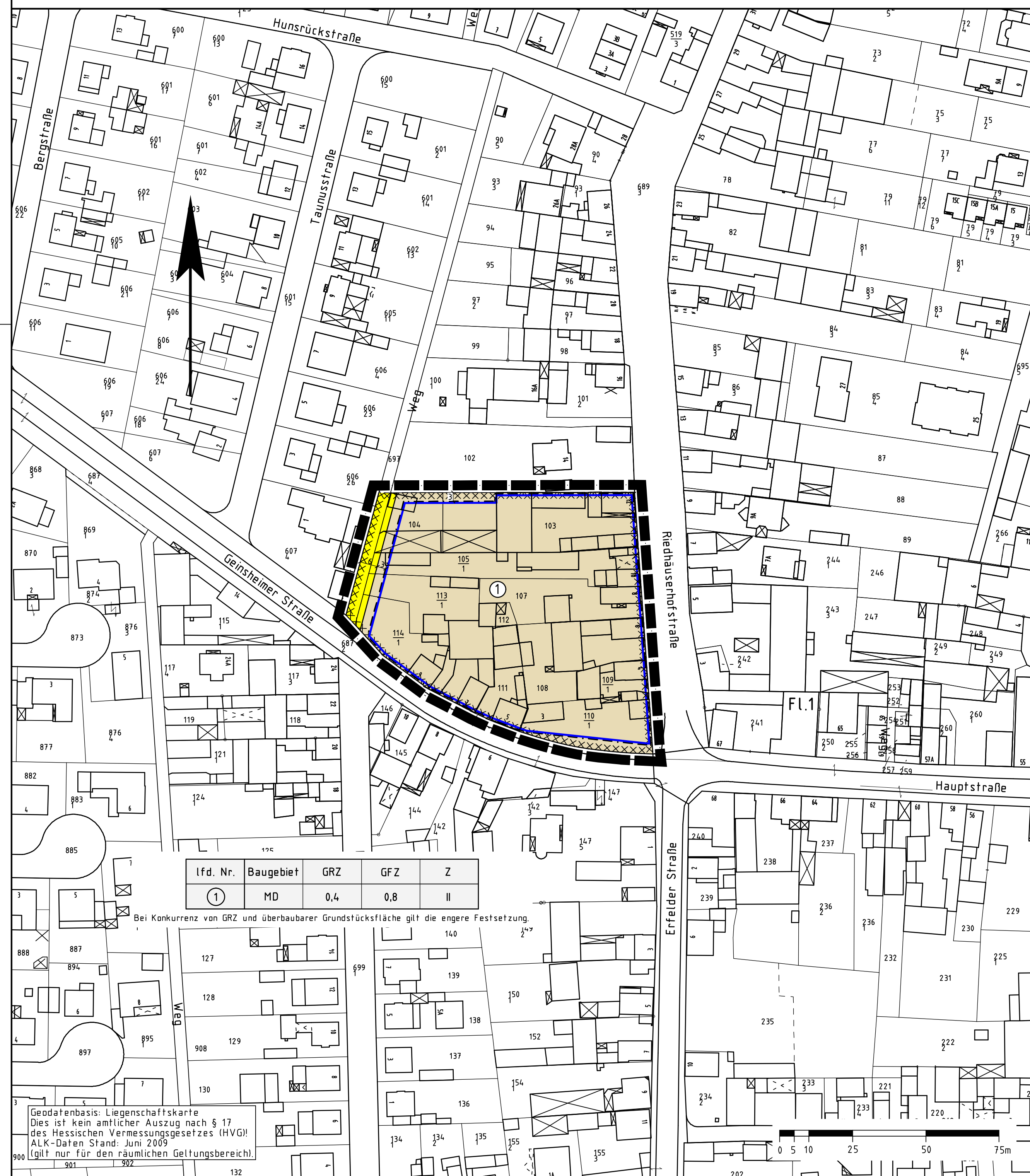


Stadt Riedstadt, Stadtteil Leeheim

Bebauungsplan "Leeheim Ortsmitte"

Änderung im Bereich Riedhäuserhofstraße 2-12 und Geinsheimer Straße 1-9



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 560), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).

1 Zeichenerklärung

| | |
|---------|---|
| 1.1 | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | Flurgrenze |
| 1.1.2 | Flurnummer |
| 1.1.3 | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | Planzeichen |
| 1.2.1 | Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.1.1 | MD Dorfgemeinschaft |
| 1.2.2 | Maß der baulichen Nutzung |
| 1.2.2.1 | GFZ Geschossflächenzahl |
| 1.2.2.2 | GRZ Grundflächenzahl |
| 1.2.2.3 | Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| 1.2.3 | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien |
| 1.2.3.1 | Baugrenze |
| 1.2.4 | Verkehrsflächen |
| 1.2.4.1 | Straßenverkehrsfläche |
| 1.2.4.2 | Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 1.2.5 | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.5.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 1.2.5.2 | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschwemmungsgebiete) erforderlich sind |

2 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Dorfgemeinschaft (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergünstigungen sind unzulässig.

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

Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserundurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. LKW-Stellplätze und Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem versiegelten Belag zu versehen.

2.3. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 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 |

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² (Endenergie).

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme) mit dem Bewertungsmaßstab „total“ zu Grunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahmen zugelassen werden.

3 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 (Ziff. 2.5) zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV/90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3.2. Artenlisten:

| Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. SötiH/Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe | | | |
|---|----------------|--------------------------------|-----------------|
| Aesculus spec. | - Kastanie | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | | |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | | |
| Betula pendula | - Hängebirke | Obstbäume (H. v. 8-10): | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Cydonia oblonga | - Quitte |
| Juglans regia | - Walnuss | Malus domestica | - Apfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Prunus domestica | - Kulturkirsche |
| Quercus robur | - Steileiche | Pyrus communis | - Birne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Sorbus domestica | - Speierling |

| Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe | | | |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hainnegel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Corylus avellana | - Hasel | Pyrus pyraister | - Wildbirne |
| Crataegus monogyna | - Eingriff. Weißdorn | Rosa canina | - Hundrose |
| Crataegus laevigata | - Zweigriff. Weißdorn | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | | |

| Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe | | | |
|--|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne | Magnolia div. spec. | - Magnolie |
| Buddleja div. spec. | - Sommerlieder | Malus div. spec.* | - Zierapfel |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum | Mesplus germanica | - Mispel |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitten | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Cornus florida | - Blumenhainriegel | Prunus div. Spec. | - Kirsche, Pflaume |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Rosa div. spec. | - Wild- u. Strauchrosen |
| Deutzia div. spec. | - Deutzie | Sorbus aria/intermedia | - Mehlbeere |
| Forsythia intermedia | - Forsythie | Spiraea div. spec. | - Spiere |
| Hamamelis mollis | - Zaubernuss | Syringa div. spec. | - Flieder |
| Hydrangea macrophylla | - Hortensie | Weigela div. Spec. | - Weigelia |

| Artenliste 4: Kletterpflanzen | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Clematis div. Spec. | - Clematis, Waldrebe | Parthenocissus spec. | - Wilder Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt | Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzine |
| Lonicera caprifolium | - Geißblatt | | |

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen. Bei der Anlage von Zisternen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 61 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

4.1.1 **Dachform und Dachneigung:** Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 45°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind nur für Nebengebäude zulässig und unter der Voraussetzung, dass sie extensiv begrünt werden.

4.1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine sowie Schiefer in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

4.2 Fassadenbegrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Gebäudeaußenwänden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind zur freien Landschaft hin mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.

| Artenliste | |
|-----------------------------|----------------------|
| Campsis radicans | - Trompetenblume |
| Clematis spec. | - Clematis, Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Humulus lupulus | - Hopfen |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein |
| Vitis vinifera | - Weinrebe |
| Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzine |

5 Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten (§ 81 Abs. 2 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.1 Zur Raumwärmevergütung ist die Verwendung von festen Brennstoffen, außer Holz in automatisch- oder handbeschieblichen Biomasse-Feuerungsanlagen mit einem Kesselwirkungsgrad von mindestens 90 %, und von flüssigen Brennstoffen nicht zulässig.

Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen bei zentraler Wärmevergütung als Ausnahme verwendet werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Verwendung zu keinem vermehrten Schadstoffausstoß gegenüber der Verwendung der zulässigen Brennstoffe führt, dabei ist sowohl die Menge als auch die Zusammensetzung der Emissionen je kWh zu vergleichen.

Die Verwendung von fremd erzeugtem Strom zur Raumwärmevergütung ist nicht zulässig (Ausnahme: effiziente Wärmepumpen in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen).

Als Ausnahme sind Heizstellen unter Verwendung der sonst hier ausgeschlossen Brennstoffe und Heizungsarten zulässig, wenn die Heizleistung 9 kW nicht übersteigt und die Heizstelle nicht zur regelmäßigen Raumwärmevergütung betrieben wird.

Für Passivhäuser gelten sowohl bei zentraler als auch bei dezentraler Wärmevergütung keine Beschränkungen für Brennstoffe und Heizungsarten.

6 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Bodenkennmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landkreis für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

6.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelhebungen 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.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Anwendungen zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Ansheiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmassnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Es wird auf das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund und Gründungsgutachten vom 17.01.2003 verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Riedstadt eingesehen werden.

6.3 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass mit der geplanten Niederlegung von Teilen der offenen Halle auf Flst. 104 unter Umständen Niststätten geschützter Vogelarten, insbesondere von Mehl- oder Rauchschwaben betroffen sein können. In diesem Fall wären die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG berührt, wonach die Tötung oder Störung von Tieren einer geschützten Art ebenso untersagt ist wie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten. Beim Vorhandensein entsprechender Niststätten sind die Abrissarbeiten somit grundsätzlich außerhalb der Brut- und Nistungszeiten vorzusehen; aber auch der Verlust regelmäßig genutzter Brutstätten (wie z.B. Schwalbennester) im Winter bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahme resp. Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2009 in den Riedstädter Nachrichten.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2009 bis 04.09.2009 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 24.07.2009 in den Riedstädter Nachrichten.

3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 15.07.2009 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde bis 28.08.2009 (einschl.) festgelegt.

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:

Der Planentwurf wurde am _____ als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Siegel der Stadt

Siegel der Stadt

Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Siegel der Stadt

Siegel der Stadt

Bürgermeister

Siegel der Stadt

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
Stand: 09.07.2009
14.07.2009
07.09.2009

Stadt Riedstadt, Stadtteil Leeheim
Bebauungsplan "Leeheim Ortsmitte" Änderung im Bereich
Riedhäuserhofstraße 2-12 und Geinsheimer Straße 1-9
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Bearbeitet: Schade
CAD: Rodling
Maßstab: 1 : 1.000