
Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

Vorbemerkung:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Leeheim Ortsmitte“ (Bereich Fichtenweg) ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim Ortsmitte“.

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 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.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe bei zwei Vollgeschossen beträgt:

$AWH_{\max} = 7,50 \text{ m}$.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Außenwand; bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

$GH_{\max} = 11,50 \text{ m}$.

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

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

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

3. 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.

4. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird festgesetzt:

Bei Einzelhäusern: 400 m².

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.2 Niederschlagswasserversickerung

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

6. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als folgende Emissionen 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.

Ausnahmen bei dezentraler Energieversorgung

Abweichungen von den oben genannten Grenzwerten sind nur zulässig, wenn es sich um automatisch- oder handbeschickte Biomasse-Feuerungsanlagen mit einem Kesselwirkungsgrad von mindestens 90 % handelt (z.B. moderne Holzpelletsanlagen und Scheitholzöfen), die mit einer sekundären Abscheidung der im Abgas enthaltenen Partikel ausgestattet sind.

Effiziente Wärmepumpen, wie beispielsweise die Nutzung oberflächennaher Erdwärme, sind zulässig, wenn gleichzeitig eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 1 kWp fachgerecht installiert und an das öffentliche Stromnetz angeschlossen wird (soweit dies bautechnisch durchführbar ist). Bei elektrisch angetriebenen Wärmepumpen: Nachweis einer Jahresarbeitszahl von mindestens 4,0, bei Luft/Wasserwärmepumpen von mindestens 3,5. Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen Nachweis einer Jahresarbeitszahl von mindestens 1,2.

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

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

8. Dächer

8.1 Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° zulässig.

Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung im Bereich der in Abs. 2 festgesetzten Dachneigungen vorgeschrieben.

8.2 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

8.3 Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune oder graue Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

9. Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus Metall oder spiegelnden Materialien. Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Bei der farblichen Gestaltung sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, sofern anderslautende Festsetzungen keine andere Regelung vorsehen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an einer Straße liegen, ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

11. Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als maximal 1,80 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

12. Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten (§ 81 Abs. 2 HBO)

Zur Raumwärmeversorgung ist die Verwendung von festen Brennstoffen, außer Holz in automatisch- oder handbeschickten Biomasse-Feuerungsanlagen mit einem Kesselwirkungsgrad von mindestens 90 % und mit sekundärer Abscheidung der im Abgas enthaltenen Partikel (bei dezentraler Wärmeversorgung), und von flüssigen Brennstoffen nicht zulässig.

Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen bei dezentraler Wärmeversorgung 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 Raumwärmeversorgung ist nicht zulässig (Ausnahme: effiziente Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen).

Als Ausnahme sind Heizstellen unter Verwendung der sonst hier ausgeschlossenen Brennstoffe und Heizungsarten zulässig, wenn die Heizleistung 8 kW nicht übersteigt und die Heizstelle nicht zur regelmäßigen Raumwärmeversorgung betrieben wird.

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

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

13. Flächen, bei deren 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 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans

„Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen 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 Vernässungen 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 ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

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

Es wird empfohlen bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

IV. Hinweise

14. Niederschlagswasserverwendung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach DIN 1989 zu ermitteln. Weiterhin sind die Normreihen DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu beachten.

15. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

16. Altlasten

Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

17. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln und Trinkwasserversorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

18. Erreichbarkeit der Emissionsgrenzwerte

Diese Emissionsgrenzwerte sind beispielsweise erreichbar mit einer Fernwärmeversorgung durch ein Gas-Blockheizkraftwerk (z.B. Philippshospital) oder bei dezentralen Versorgungssystemen durch Gas-Brennwerttechnik in Verbindung mit Sonnenkollektoren für Warmwasser und Heizung sowie jeweils mit den entsprechenden Wärmedämmmaßnahmen (siehe Tabelle unten). Durch folgende U-Werte kann ein Zielwert für den maximalen Heizenergiebedarf von 50 kWh (m²*a) erreicht werden:

Bautechnische Voraussetzungen für die Dämmung der Gebäudehülle und zur Erreichung eines Jahresheizwärmebedarfs von maximal 50 kWh pro m²			
Empfehlung für den maximalen U-Wert einzelner Bauteile der Wärme übertragenden Umfassungsfläche für Energiesparhäuser			
	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Dämmstoffstärke (WLG 040)
1.	Außenwand	0,2	ca. 18 cm
2.	Dachgeschossdecken, geneigte Dächer, Flachdächer, Dachabseiten	0,15	ca. 30 cm (je nach Holzanteil)
3.	Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume und gegen Erdreich	0,3	ca. 12 cm
4.	Fenster (inkl. Rahmen) Verglasung	k _F 1,3 k _V 1,1	

Die Planung ist so auszurichten, dass bei der Prüfung der Luftdichtheit mittels Differenzdruckmethode (Blower-Door) folgende Grenzwerte (Mittel aus Über- und Unterdruck) nicht überschritten werden (EnEV und DIN 4108):

Gebäude ohne Lüftungsanlagen: Luftwechsel n₅₀ = 3,0 [1/h]

Gebäude mit Lüftungsanlagen: Luftwechsel n₅₀ = 1,5 [1/h]

Eine generelle Hilfestellung bietet die Broschüre „Riedstädter Leitlinien: Planungshilfe für Energiesparhäuser - Informationsbroschüre für Bauinteressenten, Planer und Handwerker“, Stadt Riedstadt, Juli 2002. Diese ist beim städtischen Umweltamt erhältlich. Weiterhin wird sehr empfohlen, die Energieberatung der Stadtverwaltung rechtzeitig in Anspruch zu nehmen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss des Entwurfes der Bebauungsplanänderung	
Beschlüsse zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.07.2009
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 17.07.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.07.2009 bis 28.08.2009
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 20.07.2009
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 12.11.2009

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Riedstadt,

.....
Gerald Kummer, Bürgermeister

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach 81 HBO durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am

Riedstadt,

.....

Gerald Kummer, Bürgermeister