

Gemeinde Riedstadt

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Südlicher Ortsrand“
im Ortsteil Leeheim**

Textliche Festsetzungen

Oktober 2001

In Kraft getreten: 12.07.2002

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Birgit Hohwiller

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

Der Vorentwurf wurde erstellt von:

Büro Manfred Zachau
Dipl.-Ing. Architekt, Städtebauarchitekt
Barkhausstraße 72
64289 Darmstadt
Fon 06151 - 77700

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

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

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

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

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

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Außenwandhöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen für die Außenwandhöhen.

Bei Zulässigkeit von

- einem Vollgeschoss max. zul. Außenwandhöhe $AWH_{max} = 4,80$ m
- zwei Vollgeschossen max. zul. Außenwandhöhe $AWH_{max} = 7,50$ m

Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Gebäuden für Zwerchhäuser und andere untergeordnete Gebäudeteile eine höhere AWH zugelassen werden.

2.1.2 Firsthöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen für die Firsthöhen.

Bei Zulässigkeit von

- einem Vollgeschoss max. zul. Firsthöhe $FH_{max} = 8,30$ m
- zwei Vollgeschossen max. zul. Firsthöhe $FH_{max} = 11,00$ m

2.2 Höhenbezugspunkt und festgelegte Geländeoberfläche

Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.

Der grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur öffentlichen Straße zu ermitteln.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke darf folgende Mindest- bzw. Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

Baugrundstück	Mindestbreite	Maximalbreite
Bei Einzelhäusern	15,00 m	25,00 m
Bei Doppelhaushälften	10,00 m	25,00 m
Bei Hausgruppen (Reihenhäusern)	5,50 m	9,00 m

Bei schrägen Grundstückszuschnitten ist die schmalste Grundstücksbreite massgebend.

Ausnahmen sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht.

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

Hinweise:

Ein Einzelhaus i.S. dieser Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständig benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenen Eingang.

Doppelhäuser i.S. der Festsetzung sind zwei an einer Nachbargrenze aneinander gebaute, im übrigen jedoch freistehende Wohngebäude auf zwei real geteilten Grundstücken.

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

4.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer straßenseitiger Baugrenze) sowie in den seitlichen Abstandsflächen, an einer Nachbargrenze, bis auf die Höhe der hinteren Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (gemessen von der Erschließungsstraße) in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl zulässig.

4.2 Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (GSt)

Die Gemeinschaftsstellplätze sind den Wohngebäuden auf den Flurstücken Nr. 236, 237 und 239 zugeordnet.

5. 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.

Hinweise:

Diese Werte sind nur erreichbar durch Brennwertechnik insbesondere in Verbindung mit Solartechnik und entsprechenden Wärmedämmmaßnahmen.

Durch folgende k-Werte kann ein Zielwert für den maximalen Heizenergiebedarf von 50 kWh (m²*a) erreicht werden:

Empfehlung für den maximalen k-Wert einzelner Bauteile der wärmeübertragenden Umfassungsfläche A für Energiesparhäuser			
	Bauteil	k-Wert [W/m ² K]	Dämmstoffstärke (WLG 040)
1.	Außenwand	0,2	ca. 18 cm
2.	Dachgeschossdecken, geneigte Dächer, Flachdächer, Dachabseiten	0,15	ca. 25 cm
3.	Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume und gegen Erdreich	0,3	ca. 12 cm
4.	Fenster	k _V 1,1 k _F 1,3	

II. Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 HENatG

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

6.1 Oberbodensicherung

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

6.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiter verwendetes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 13.

6.3 Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

Der im Plan als Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesene Bereich darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Hierfür sollen ausschließlich Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder vergleichbare technische Systeme verwendet werden.

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

7.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Alle Flächen, die nicht begangen oder befahren werden müssen, sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

7.2 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 75 % der Fläche ist mit einer Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Auswahllisten A und B, Hinweis Nr. 16) zu versehen.

Die Ortsrandeingrünung am Westrand des Gebietes darf auf ihrer gesamten Länge ausschließlich mit niedrig wachsenden Sträuchern (Bodendeckern) bepflanzt werden

7.3 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und innerhalb des Spielplatzes sind Einzelbäume (z.B. gemäß Auswahlliste A, Hinweis Nr. 16) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Rammschutz und Baumscheiben vor Beschädigung zu sichern. Die Bäume sind als Hochstamm (dreimal verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm und durchgehendem Leittrieb, zu pflanzen.

7.4 Anpflanzungen auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

Es sind einheimische und standortgerechte Bäume (z.B. gemäß Auswahlliste A, Hinweis Nr. 16) in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (dreimal verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm, zu pflanzen.

7.5 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücksflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z.B. gemäß Auswahlliste B, Hinweis Nr. 16) zu bepflanzen.

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

8. Dachform und Dachneigung

Als verbindliche Dachform gilt das geneigte Dach mit einer Neigung von mindestens 30° bis max. 35°.

Ausnahmsweise können Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile auch mit flach geneigtem Dach bzw. Flachdach errichtet werden.

Gestaffelte Dachgeschosse sind nicht zulässig.

9. Dacheindeckung

Es dürfen nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen für das Hauptdach verwendet werden.

10. Gestaltung von Zwerchhäusern, Dachgauben und Dachfenstern

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

Der First von Dachaufbauten und Zwerchhäusern bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,80 m (gemessen in der senkrechten Linie) unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

Zwischen Dachaufbauten und -einschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang) beträgt der Mindestabstand 1,00 m.

11. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m und offene Einfriedungen und Hecken bis max. 2,00 m zulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Anpassung der natürlichen Geländeoberfläche des Grundstückes an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Wahrung des § 15 HBO generell zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

13. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche betragen.

Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

14. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

15. Stellplatzsatzung

Die aktuelle Stellplatzsatzung kann bei der Gemeinde Riedstadt eingesehen werden.

16. Artenempfehlung

Auswahlliste A:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“

Auswahlliste B:

Acer campestre	Feldahorn	(B) = Baum
Acer platanoides	Spitzahorn	(B)
Carpinus betulus	Hainbuche	(B)
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	(B)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Malus communis	Wildapfel	(B)
Prunus spinosa	Schlehe	
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

17. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

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.

Unabhängig von den Zielen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes wurden im Baugebiet durch ein orientierendes Baugrund- und Bodengutachten vom Oktober 2001 Flurabstände von 1,40 m bis 2,20 m gemessen.

Demzufolge sind bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenenfalls zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahere Regenwasserversickerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrisssgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z.B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

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 Oktober 2001 (AICON AG & Co. KG., Mühlthal) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Riedstadt eingesehen werden.