

## Textliche Festsetzungen

Planstand 22.11.2022: Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte:



### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH <sub>max.</sub>
WA 1	0,4	0,8	II	o	E	8,0 m
WA 2	0,4	0,8	II	o	EH	8,0 m
WA 3	0,4	0,8	II	o	EDH	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S 378)

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ (1972) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ ersetzt.

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

1.1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (GRZ II).

2.1.2 Terrassen oder Balkone werden bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nicht in die Grundflächenzahl (GRZ I) eingerechnet.

##### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

##### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.3.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 88,41 Meter über Normalnull (m ü NN) (Oberkante Kanaldeckel vor Kirchstraße 22).

2.3.2 Die Trauffhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand des letzten möglichen Vollgeschosses bei Gebäuden mit Flachdach (z.B. Dachaufkantung, Attiken oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

- 2.3.3 Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ( $FH_{max} = TH_{max} + 4,50 \text{ m}$ ).
- Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**
- Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig, im WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen oder Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.
- 5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- 5.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Flächen (St bzw. CP) zulässig.
- 5.3 Im WA 3 ist in den Flächen gemäß A 5.2 auch die Aufstellung von Nebenanlagen nach A 6.2 und einer max. Höhe von 2,20 m sowie Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bis zu einer Grundfläche von insgesamt 85,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 6 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
- 6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons und Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum je Wohneinheit begrenzt. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.
- 6.2 Nebenanlagen zur örtlichen (öffentlichen und/oder privaten) Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
- 7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude, bei Reihenhäusern jede Hauseinheit.
- Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).

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

### **8.1 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Fledermäuse:**

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen und Rodungen für die aktuell geplante Bebauung durch das Anbringen von 5 geeigneten Nistkästen zu ersetzen. Davon sollte ein Kasten als Winterquartier geeignet sein.

Im Vorgriff auf mögliche Abriss- und Umbaumaßnahmen an weiteren Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs sind weitere 7 Fledermauskästen aufzuhängen, von denen ebenfalls ein Kasten als Winterquartier geeignet ist.

Es soll sich bei Fledermausquartieren um Kästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF) und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ.

Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden an Gebäuden oder stärkeren Bäumen auf den Flurstücken 409/3 und 409/6 zu montieren und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Die genaue Verortung der Nistkästen ist mit der UNB im Vorfeld abzustimmen.

### **8.2 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Haussperling:**

Für den Haussperling sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen 3 Nistkästen mit je drei Bruträumen aufzuhängen. Im Vorgriff auf mögliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an weiteren Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs sind weitere 3 Kästen mit je drei Bruträumen für den Haussperling aufzuhängen.

Geeignet ist z.B. der Kasten 1 SP von der Firma Schwegler. Die Kästen sind in möglichst störungsarmen, straßenfernen Bereichen auf den Flurstücken 409/3 und 409/6 aufzuhängen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Für die Aufhängung geeignet sind Gebäude. Die genaue Verortung der Nistkästen ist mit der UNB im Vorfeld abzustimmen.

### **8.3 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Eidechsen:**

Das in Riedstadt-Wolfskehlen als CEF-Fläche hergerichtete Flurstück Nr. 203 in der Flur 15 mit einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup> und einem 30 x 10 m großen Steinriegel wurde bislang nicht genutzt und steht für den Bebauungsplan zur Verfügung.

### **8.4 Alle Maßnahmen der Umweltbaubegleitung sind zu dokumentieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.**

### **8.5 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.**

Als versickerungsfähiges Pflaster gelten Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasengittersteine und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken (lt. § 25 Abs. 6 Entwässerungssatzung).

Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

### **8.6 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ gemäß § 19 BauNVO) sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 4 zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum je angefangene 100 m<sup>2</sup> Freifläche, ein Strauch/5 m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E. Die Restflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.**

### **8.7 Eine Verschiebung der Standorte der gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume um bis zu 3 m ist zulässig.**

- 8.8 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 9.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte eine Anlage von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung, Nutzung und ggf. Speicherung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu installieren. Bei Reihenhäusern ist eine Anlagengröße von mindestens 3 kWp je Einheit zu installieren.
- 9.2 Sofern die unter A 9.1 genannten Anlagenleistungen aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind, sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- 10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.
- 11 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
- Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:
- 11.1 V1: Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- Vor Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind das Gutachterbüro und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
- 11.2 V2: Abriss- und Umbauarbeiten werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen, so dass es in dem Gebäude vor Beginn der Aktivitäts- und Brutzeit zu Störungen kommt, die eine Ansiedlung von Brutvögeln und Fledermäusen verhindern.
- Vor Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden, für die aktuell keine Maßnahmen vorgesehen sind, erfolgt jeweils eine Begehung zur Ermittlung möglicher Fledermaus-Winterquartiere, sofern von der Planung Keller und/oder Dachböden betroffen sind.
- 11.3 V3: Der Schleiereulenkasten in der Scheune, die abgerissen werden soll, ist vor der nächsten Brutperiode zu entfernen und auf dem Grundstück Wingertsgewann 1, Gemarkung Leeheim, Flur 6, Flurstück 31 an geeigneter Stelle wieder anzubringen.
- 11.4 V4\*: Vor Eingriffen in potenzielle Eidechsen-Lebensräume werden Begehungen zur Erfassung von Eidechsen notwendig. Bei einem Nachweis erfolgt eine Umsiedlung.
- 11.5 V5\*: Umsiedlung der Eidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat: Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist diese auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich.

Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere.

11.6 V6\*: Tiefbauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bei einem Nachweis von Eidechsen ist das Baufeld gegenüber dem Umfeld durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere zu umgeben, damit keine Eidechsen in das Baufeld gelangen können.

11.7 V7\*: Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien ist der Geltungsbereich für die Reptilien als Lebensraum durch Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten unbrauchbar zu machen.

\* Die Vermeidungsmaßnahmen V4 bis V7 betreffen die Hausgärten, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen und die im Jahr 2022 nicht in die Begehungen zur Erfassung von Eidechsen einbezogen wurden.

11.8 V8: Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

11.9 V9: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen:

Für großflächige Gebäudeverglasungen sollte nicht spiegelndes Glas verwendet werden. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Auf den derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012“ ([http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas\\_dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf)) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen wird verwiesen.

11.10 V10: Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen):

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)**

1.1 Dachneigung: Im WA 1 und WA 2 sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45° zulässig.

Im WA 3 sind ausschließlich flach geneigte Dächer (0 bis 15°) mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) sowie mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) zulässig.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

- 1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Flach geneigte Dächer (0 bis 15°) sind generell extensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.
- 1.3 Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.
- 1.4 Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

## **2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und einheimische standortgerechte Hecken- und Strauchpflanzungen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Überhänge über die Grundstücksgrenze durch Äste, Blätter etc. aus Verkehrssicherungsgründen nicht zulässig. Auf die Artenauswahl E und das Hessische Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist ausgeschlossen.
- 2.2 Im WA 3 müssen Zäune einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Im WA 1 und WA 2 wird dies dringend empfohlen.
- 2.3 L-Steine, Betonstützwände, Gabionen etc. und Abtreppungen zur Hangabfangung sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.4 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

## **3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbauten Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten (vgl. A 8.5). Die Anlage von flächigen Steinschüttungen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) und die Verwendung von Geovlies/Folien sind unzulässig.

## **4 PKW-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster (Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasengittersteine und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken) zu befestigen (lt. § 25 Abs. 6 Entwässerungssatzung).

## **5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

## **C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

### **1 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 1.1 Das auf den überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu verwerten oder örtlich zu versickern. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffent-

liche Vorflut bzw. den öffentlichen Kanal ist ausgeschlossen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Regeln der DWA A-138 sowie des DWA M-153 umfassend zu beachten und nachzuweisen. Der Anschluss eines Notüberlaufes aus Versickerungs-/Rückhalteinrichtungen an die öffentliche Vorflut ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Bemessung der Versickerungs-/Rückhalteinrichtungen sowie die topografische Geländegestaltung ist hierauf auszurichten. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Entsprechendes gilt für das zu beachtende Starkregenereignis (30-jährig) - (Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986-100:2016-09).

- 1.2 Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Groß-Gerau zu beantragen, siehe hierzu das Merkblatt im Download-Bereich unter <https://www.kreisgg.de/umwelt/wasser-und-bodenschutz/abwasser>
- 1.3 Für das maßgebliche Bemessungshochwasser ist der Höchststand vom April 2001 heranzuziehen. Dieser beträgt laut Hessischem Landesministerium für Naturschutz, Umwelt und Geologie 84,5 m ü NN. Folglich dürfen die Sohlen potenzieller Versickerungsanlage im Plangebiet nicht unter 85,5 m ü NN liegen. Sofern die Sohlen innerhalb der im Bodengutachten dokumentierten schlecht wasserdurchlässigen oberflächennahen bindigen Deckschichten bzw. der inhomogenen Auffüllungen liegen, sind diese zudem bis zu den darunter anstehenden Sanden durch unbelastetes und ausreichend sickerfähiges Material auszutauschen.

## **D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Denkmalschutz**

#### **2.1 Bodendenkmalschutz:**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler in Form eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes ("Leeheim 1"). Im Vorfeld zu bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung (in Form von Suchschnitten) gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich. Das Gutachten ist Teil der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG, die für die Bebauung des Geländes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder als gesondertes Genehmigungsverfahren einzuholen ist.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

#### **2.2 Kulturdenkmalschutz:**

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).



### **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **4 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 (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Im Bereich der geschlossenen Siedlung Leeheim der Stadt Riedstadt liegt die Grundwasser-oberfläche bei ca. 84 m ü. NN. Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich somit bei 3 bis 6 m. Insgesamt ist also mit mittleren Grundwasserständen zu rechnen.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist in der Stadt Riedstadt stark von der Entfernung zum Deich abhängig und kann bei Hochwasser bis über Geländehöhe ansteigen (Druckwasser). 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.

### **5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)**

Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. von § 78b WHG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

### **6 Altlasten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 7 Artenschutz

### Empfehlungen:

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

### E) Artenauswahl

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

#### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus thuringiaca	Thür. Säulen-Eberesche
Carpinus betulus «fastigiata»	Säulen-Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochst.)	Tilia tomentosa	Silberlinde « Brabant »
Crataegus lavalleyi Carrierei»	Apfeldorn	Ulmus laevis	Ulme
Prunus padus « Schloss Tiefurt »	Traubenkirsche	„Schloss Tiefurt“	

Das Sortiment kann bedarfsweise ergänzt werden durch nicht heimische, aber als Straßenbaum gut geeignete Arten und Sorten, wie z.B. Ginkgo biloba (Ginkgo), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Schmal-kroniger Lederhülsenbaum), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) oder Platanus x acerifolia (Platane).

#### **Artenliste 2 (Sträucher)**

Berberis vulgaris	- Sauerdorn, Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

#### **Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten)**

Amelanchier	- Felsenbirne	Magnolia	- Magnolie
Chaenomeles	- Scheinquitte	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Cytisus purpureus	- Purpur-Ginster	Rosa	- Strauchrose
Hamamelis	- Zaubernuss	Spirea bumalda	- Sommerspiere
Hibiscus syriacus	- Eibisch	Syringa vulgaris	- Flieder

Für geschnittene Hecken auch: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Acer campestre (Feldahorn) und Taxus baccata (Eibe)

#### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Partenocissus quinquef.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Rosa spec.	- Kletterrose „Rambler“
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

Weitere Artenvorschläge siehe unter <https://www.riedstadt.de/leben-in-riedstadt/abfall-energie-umwelt-natur/natur-landschaft-garten/garten-neu-gestalten.html>