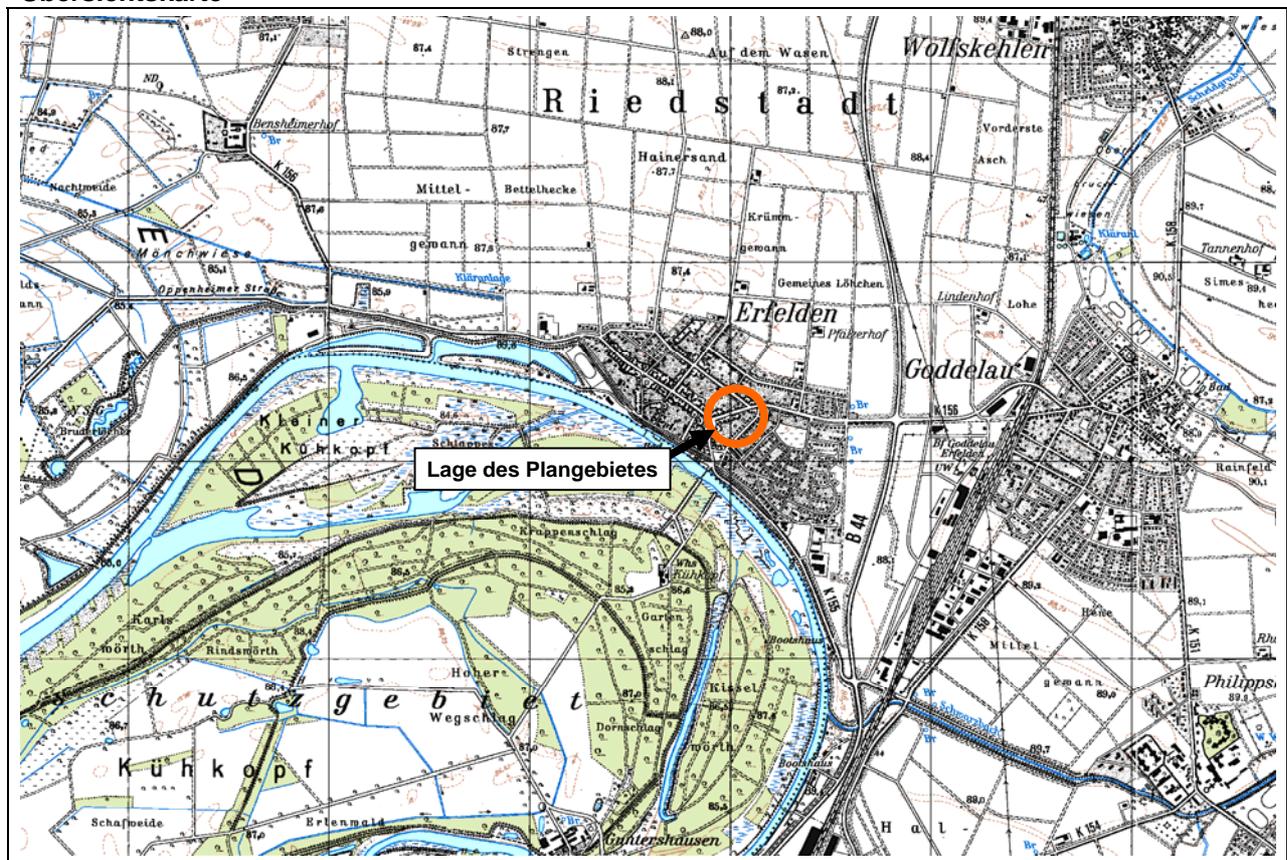


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 12.04.2012 – Fassung zum Satzungsbeschluss

### Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH <sub>max.</sub>	OK <sub>Geb.</sub>
1	WA	0,4	0,8	II	a	--	11,5 m
2	WA	0,4	0,8	II	--	8,0 m	11,5 m

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

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)

### **2 Textliche Festsetzungen**

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

##### **2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhengermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Bahnstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

#### **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise ist Grenzbebauung zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht.

#### **2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

#### **2.6 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 <sub>2</sub> ) (lokal)	0,1 g / m <sup>2</sup> *a
Stickoxide (NO <sub>x</sub> ) (lokal)	9 g / m <sup>2</sup> *a
Staub (lokal)	0,1 g / m <sup>2</sup> *a
Kohlenmonoxid (CO) (lokal)	6 g / m <sup>2</sup> *a
Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> ) Äquivalent (global)	10 kg / m <sup>2</sup> *a

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m<sup>2</sup> (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.

## 2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7.1 Je Strauchsymbol in der Plankarte sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenlisten 2 und 3 (Ziffer 2.8) anzupflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.7.2 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

## 2.8 Artenlisten

<b>Artenliste 1</b> (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
<b>Artenliste 2</b> (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 3</b> (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

#### **3.2 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster zu befestigen.

### **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).

#### **4.3 Altlasten**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

#### **4.4 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

#### **4.5 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins**

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

#### **4.6 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.6.1 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).

4.6.2 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).

#### **4.7 Hinweise zum passiven Schallschutz**

Aufgrund von Verkehrslärmimmissionen sind für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen.