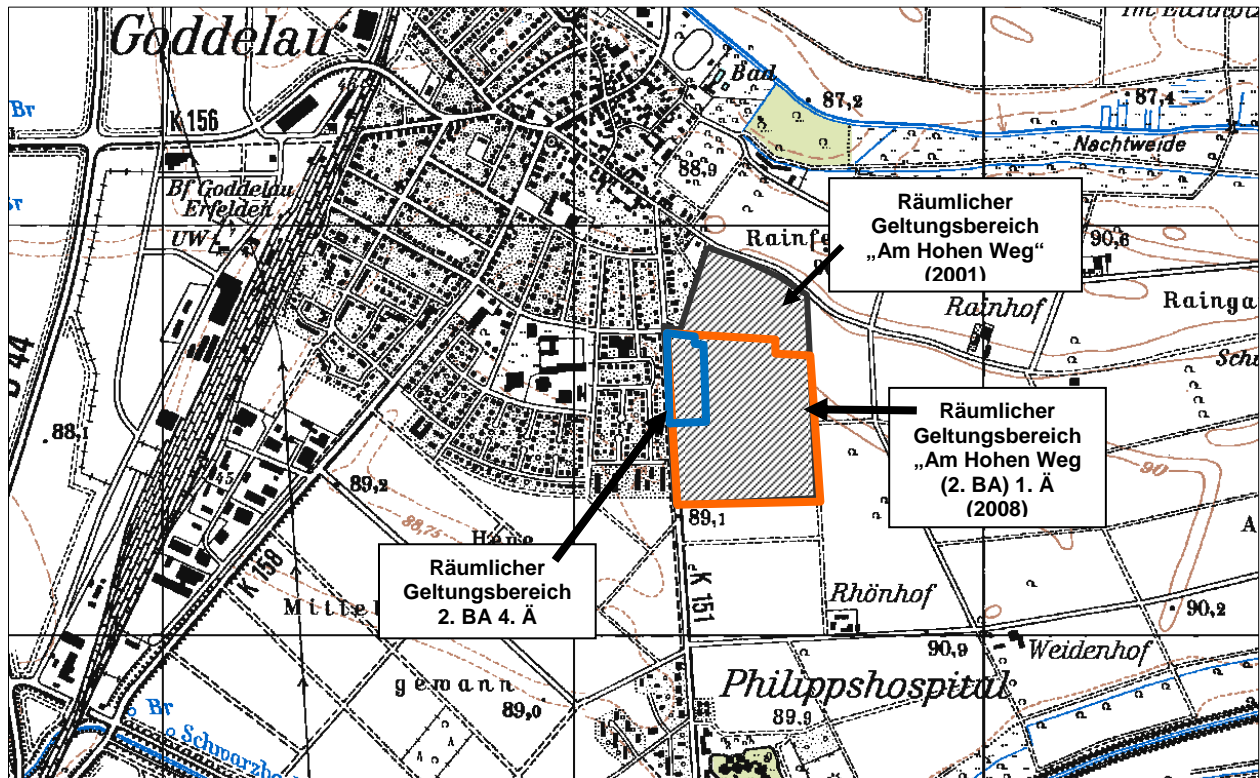


## Textliche Festsetzungen

Planstand 10.03.2014: Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	GH <sub>max.</sub> <sup>*/**</sup>
8	WA	0,4	1,2	II-III	-	E/D/H	13 m
9	WA	0,4	1,2	II-III	-	E/D/H	13 m

\* **Bezugspunkt für die Höhenermittlung** ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

\*\* Technische Aufbauten werden nicht angerechnet.

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

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

## **2. Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) 1. Änderung“ durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet der lfd. Nr. 9 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

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

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

#### **2.2.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche können die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

#### **2.3.1 Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

#### **2.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen oder sonstige auskragende Gebäudeteile kann bis zu 3,0 m zugelassen werden, soweit diese Gebäudeteile die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften einhalten und sich nicht in den öffentlichen Straßenraum erstrecken.**

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

2.4.1 **Begrünung:** Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 4.7)

2.4.2 **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige 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.

## 2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 14 und 16 BauGB)

### 2.5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 14 und 16 BauGB: Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Betriebswasser weiter verwendetes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die verkehrsbegleitenden Grünstreifen sowie in die öffentlichen Grünflächen zu leiten und dort zu versickern.

Verkehrsflächen, die den geplanten Versickerungsflächen nicht oberflächlich zugeführt werden können, können direkt an den Kanal angeschlossen werden. Notüberläufe an die Mischkanalisation sind innerhalb der Versickerungsflächen zulässig.

## 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). Dies gilt nur für Wohngebäude.

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.

Auf den Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung (§ 19 Abs. 2 HGO) Ziffer 4.5 dieser Textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

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

**2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung:** Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume der Artenliste 1 (Mindestqualität: H, 3 x v., 14-16)

**2.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung:** Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume der in Artenliste 1 mit \*) gekennzeichneten Arten (Mindestqualität: H, 3 x v., 14-16)

**2.7.3 Anpflanzung von Laubsträuchern und -bäumen 2. Ordnung:** Geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste 2 und zu 1/3 aus mit \*) gekennzeichneten Bäumen der Artenliste 1 (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. H, 3 x v., 14-16). Es gilt: 1 Strauch / m<sup>2</sup>, 1 Baum / 5 m<sup>2</sup>.

## **2.8 Festsetzung des Höhenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Festgesetztes Geländenniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupteerschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

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

### **3.1 Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**3.1.1 Dachneigung:** Dächer sind

- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 25° bis 45°
- bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40°

auszuführen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

**3.1.2 Dacheindeckung:** Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern über 15° dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.

### **3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

### **3.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Für die Wohngebiete gilt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind.

### **3.4 Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als 5 ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m<sup>2</sup> unversiegeltem Boden zu pflanzen.

## **4 Kennzeichnungen und Hinweise**

### **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**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt 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.

### **4.3 Grundwasserschutz**

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.

### **4.4 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 Hochwasserschutzeinrichtungen 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.

### **4.5 Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung (§ 19 (2) HGO)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Riedstadt durch Satzung einen Benutzungszwang für die zentrale Wärmeversorgung für das Baugebiet Wohngebiet „Am hohen Weg“ erlassen hat. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass fernwärmetechnischen Anschlüsse und Rohrleitungen nicht überbaut werden dürfen.

### **4.6 Verwertung von Niederschlagswasser**

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).

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 Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*	- Wildkirsche
Acer campestre*	- Feldahorn	Prunus div. spec.*	- Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Crataegus `Paul Scarlet`*	- Rotdorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aria / intermedia*	- Mehlbeere
Malus div. spec.*	- Zierapfel	Sorbus aucuparia*	- Eberesche
<b>Artenliste 2 (Sträucher):</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
<b>sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten</b>			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelia
		Rosa div. spec.	- Rosen
<b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b>			
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		