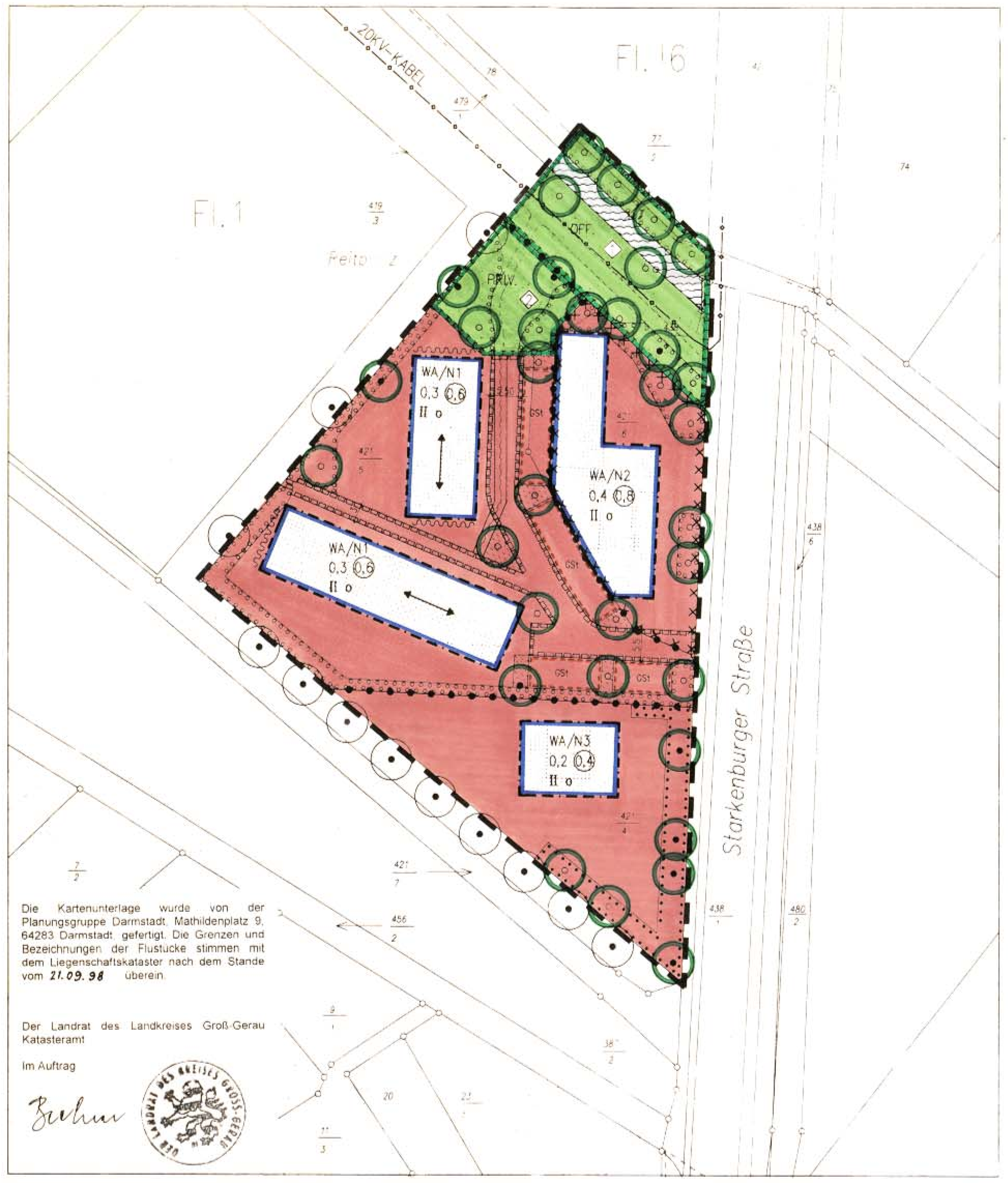


Die Kartenunterlage wurde von der Planungsgruppe Darmstadt, Mathildenplatz 9, 64283 Darmstadt, gefertigt. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 21.09.98 überein.

Der Landrat des Landkreises Groß-Gerau
Katasteramt

Im Auftrag

(Siegel: Der Landrat des Kreises Gross-Gerau)

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)

WA/N1 – ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(6) BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)

0,4 – GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19(1) BauNVO)
(0,8) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20(1) BauNVO)
II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(2) NR. 3 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 2 BauGB)

o – OFFENE BAUWEISE (§ 22(2) BauNVO)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23(1) BauNVO)
BAUGRENZE (§ 23(3) BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 15 BauGB)

OFF. – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIV. – PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9(1) NR. 16 BauGB)

WASSERFLÄCHE
BEFAHRBARE FLÄCHE FÜR ENTWÄSSERUNGSMULDE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) NR.20 UND 25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) NR. 20 BauGB)
1 – SCHEIDGRABENAUE
2 – WASSERRÜCKHALTEFLÄCHE

ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) NR. 25 BauGB)

ANPFLANZEN:
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
BÄUME – STANDORTFESTSETZUNGEN –
FASSADENBEGRÜNUNG

ERHALTUNG:
BÄUME

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25a BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9(7) BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9(1) NR. 4 UND 22 BauGB)
ZWECKBESTIMMUNG:
GSt – GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9(1) NR. 21 UND (6) BauGB) (S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 5)
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) NR. 2 BauGB)
FUSSWEG
20KV-KABEL
UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA/N1 und N3 (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis 80 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) in Verbindung mit § 1(6) BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO insbesondere:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA/N2 (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis 80 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstelle.

Nicht zulässig gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO sind insbesondere:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

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

2.1 Überschreitung der Grundfläche (§19(4) Satz 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Grundflächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO festgelegte 50%-Grenze überschritten werden, höchstens jedoch bis zu folgenden Grundflächenzahlen (GRZ):
- Teilgebiet WA/N1: GRZ 0,7,
- Teilgebiet WA/N2: GRZ 0,6, bei Nutzung als Tankstelle: GRZ 0,8,
- Teilgebiet WA/N3: GRZ 0,4.

Die textliche Festsetzung 7.7.5 ist zu beachten.

2.2 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a(2) BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstücks ist der zugehörige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen nach § 9(1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a(4) BauNVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a(4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 18(1) BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt:

Für zweigeschossige Bebauung:
- Für die Außenwandhöhen AWH = 7,50 m
- Für die Firsthöhen FH = 10,00 m

Als Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, incl. technischer Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen und Antennen.

2.5 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist die natürliche Geländeoberfläche des Schnittpunktes der Parzellen 421/5, 421/6 und 419/1.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

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

4.1 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

Einzelstellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen sind nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Teilgebietes WA/N1 sind Stellplätze und Garagen zusätzlich innerhalb der dem Erschließungsweg zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme sind einzelne Stellplätze und Einzelgaragen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wenn die festgesetzten Flächen für die erforderliche Stellplatzzahl nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung bzw. nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Riedstadt nicht ausreicht.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung, die Größe dieser Anlagen ist auf 6 qm Grundfläche sowie 12 cbm umbauten Raumes begrenzt. Zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen und Lauben.
Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Der Zugang und die Zufahrt zu den Grundstücken im Teilgebiet WA/N1 wird durch die Schaffung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation wird nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger, durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.
Es sind Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklasse (gemäß VDI-Richtlinie 2719) und schallgedämpfte Dauerlüftung vorzusehen. Die Anhaltswerte für den Innengeräuschpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 dürfen den mittleren Maximalpegel für
Schlafräume nachts 35 - 40 dB(A)
Wohn- und Büroräume tagsüber 40 - 45 dB(A)
nicht überschreiten.

Die Einhaltung der mittleren Maximalpegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Grundrißgestaltung in den Gebäuden ist so vorzunehmen, daß lärmempfindliche Räume wie Schlafzimmer, Wohnräume und Kinderzimmer an der schallabgewandten Seite angeordnet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG sowie § 8a (1) BNatSchG

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

7.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen

Niederschlagswasser der Zisternenüberläufe in den Teilgebieten WA/N1 und WA/N2 sowie der Dachflächen der Gemeinschaftsstellplätze ist über die „Fläche für Entwässerungsmulde" der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „Wasserrückhaltefläche 2" und anschließend zeitverzögert dem Scheidgraben zuzuführen oder langsam zu versickern.

Niederschlagswasser der Zisternenüberläufe im Teilgebiet WA/N3 ist auf dem Grundstück in Mulden zu versickern. Die Mulden sind flach und mit naturnaher Bepflanzung (Gras-Kraut-Ansaat, Pflanzen der Feuchtstandorte) herzustellen und extensiv zu pflegen.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein. Wird diese nicht erteilt, ist der Anschluß an das Kanalnetz gestattet.

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

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen

Das Niederschlagswasser der befestigten, nicht überdachten Flächen ist zu mindestens 40 % auf diesen Flächen zu versickern, d.h. es ist ein Abflußbeiwert von 0,6 zu erreichen.
Ausgenommen sind Befestigungen bei Tankstellennutzung im Teilgebiet WA/N 2.

Empfohlen wird die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken und weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster.

7.3 Scheidgrabenaue „1"

Der Scheidgraben ist in seinem unverbauten Zustand zu erhalten. An seinem südlichen Ufer sind flachgeneigte Aufweitungen anzulegen und mit standortgerechtem Röhricht initial zu bepflanzen.

In den gehölzfreien Bereichen ist die naturnahe Gras-Krautflur dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist eine extensive Pflege mit maximal einer Mahd pro Jahr. Zulässig ist ein Weg mit maximal 3,00 m Breite in Erd- oder wasserdurchlässiger Bauweise.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu beachten.

7.4 Wasserrückhaltefläche „2"

Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung des überschüssigen Zisternenwassers der Teilgebiete WA/N1 und WA/N2.

Hierzu ist es zulässig, die Fläche bis zu 30 cm unter derzeitiges Geländeniveau abzutragen und an den Rändern bis zu 40 cm über derzeitige Geländeniveau aufzuschütten. Die Böschungsneigungen sind flacher als 1 : 2,5 auszubilden. Höhenbezugspunkt ist die Geländehöhe an der dem Scheidgraben zugewandten Grundstücksgrenze.

Die gehölzfreie Fläche ist mit einer naturnahen Gras-Kraut-Ansaat anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Zulässig ist ein Fußweg mit maximal 1,50 m Breite in Erd- oder wasserdurchlässiger Bauweise.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu beachten.

7.5 Zuordnungsfestsetzung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a(1) BNatSchG)

Die nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Scheidgrabenaue 1" wird gemäß § 8a(1) BNatSchG als Ausgleichsfläche für den Eingriff in das Landschaftsbild zu je 50 % den Teilgebieten WA/N1 und WA/N2 zugeordnet.

7.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

7.6.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Bäume sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

7.6.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzte „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" ist dauerhaft als eine aus verschiedenen Arten zusammengesetzte, dichte, freiwachsende Laubhecke aus Mittel- und Großsträuchern zu erhalten.

7.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

7.7.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten, Laubbäumen der 1. oder 2. Ordnung oder als Obstbaum durchzuführen. In Vorgartenbereichen sind auch schmalkronige Bäume zulässig.

Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten kann um maximal 5 m abgewichen werden.

Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß und mit einer Mindestsseitenlänge von 2 m in unbefestigter Form anzulegen.

7.7.2 Anpflanzen von Kletterpflanzen

Die im Plan festgesetzten Fassaden sowie Carports sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

7.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern als freiwachsende Laubgehölzhecken zu bepflanzen.
Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 2 qm.
Es dürfen nicht mehr als 5 Sträucher einer Art zusammengepflanzt werden.

In einer Tiefe von 4 m zur Starkenburger Straße darf die Wuchshöhe der Bepflanzung 0,80 m nicht überschreiten. Bäume als Hochstämme sind zulässig.

7.7.4 Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Die „Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen" sind mit heimischen bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen oder mit einer Gras-Kraut-Mischung einzusäen.

7.7.5 Bepflanzung der Baugrundstücke (Gärten und Vorgärten)

Die Baugrundstücke sind mit folgenden Mindestanteilen zu bepflanzen:
- Teilgebiet WA/N1: 30 %,
- Teilgebiet WA/N2: 40 %, bei Nutzung als Tankstelle: 20 %,
- Teilgebiet WA/N3: 60 %, hiervon 25 % naturnah mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, Stauden oder Kräuterrasen.

Festgesetzte Anpflanzungen nach anderen Festsetzungen sind anrechenbar.

Empfohlen wird die Anlage von Mietergärten bei Mehrfamilienhäusern.

7.7.6 Zeitpunkt und Mindestqualitäten der Pflanzungen sowie Artenwahl

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
- Bäume 1. oder 2. Ordnung: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm
- Kleinkronige Bäume: 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Hochstamm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen wird die Verwendung der Artenempfehlung empfohlen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

8. Gründung von Bauwerken

Die geologischen Gegebenheiten bzw. Bodenverhältnisse im Geltungsbereich erfordern besondere Maßnahmen zur Gründung der Bauwerke. Der Grundwasserstand kann bis unter derzeitiges Geländeniveau reichen.
Eine bauwerksbezogene Erkundung des Baugrundes und die Durchführung entsprechend erforderlicher Maßnahmen zur Gründung der Bauwerke und zum Schutz vor Grundwasser wird empfohlen.

9. Grundwasserschutz

Unterkellerte Bauwerke sind als wasserundurchlässige Wannen auszuführen.
Bei nicht unterkellerten Bauwerken müssen die genutzten Räume ausreichend über dem zu erwartenden höchsten Wasserstand liegen, d. h. über ca. 87,50 m ü. NN.

10. Belastung von Böden

Im Teilgebiet WA/N2 ist mit einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen.

Vor einer Neubebauung oder Umsetzung der festgesetzten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erkundung des Bodens und ggf. die Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen zur Abwehr gesundheitlicher Schäden erforderlich.

11. Denkmalschutz (§ 20(3) HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege oder dem Kreisausschuß des Kreises Groß-Gerau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

12. Oberbodensicherung

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

13. Unterhaltungspflege

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Kunstdünger, chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalz unzulässig.

14. Artenempfehlung

Empfohlen wird die Verwendung nachfolgend aufgeführter heimischer, standortgerechter Arten. Die mit (*) gekennzeichneten Arten sind nicht innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum (*)	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea (*)	Rotblühende Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide (auch als Kopfbaum)

Obstbäume in Sorten (Hochstamm)

Schmalkronige Bäume

Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald-Queen'	Kegel-Spitzahorn
Aesculus hippoc. 'Pyramidalis' (*)	Pyramiden-Roßkastanie
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus (*)	Blumenesche
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa majalis	Zimtrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Vitis sylvestris	Wildrebe

Röhricht

Glyceria maxima	Wasserschwaden
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand Juli 1997)
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz** (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22.04.1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl I S.1458)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HeNatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)
- **Hessisches Wassergesetz** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 384)

BEGRÜNDUNG

Begründung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB

15. Dächer (§ 82(1) Nr. 1 HBO)

Innerhalb eines Baufensters sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

15.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Firsten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

15.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 25° und höchstens 45° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen, d. h. die Dachneigungen müssen symmetrisch sein.

Bei der Herstellung eines Daches mit extensiver Begrünung sind Dachneigungen von 10° bis 2° als Ausnahmen zulässig.

15.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

15.4 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe.

Unzulässig sind Dachdeckungen mit großflächigen Platten aus Kunststoff.

Zulässig sind auch extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

16. Fassaden (§ 82(1) Nr. 1 HBO)

16.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen, Wandbekleidungen aus Holzverschalungen, Sichtmauerwerk und Klinkerfassaden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall und Kunststoffplatten.

16.2 Verglasungen

Großflächige Verglasungen der Fassaden sind zulässig, sofern diese dem rationellen Umgang mit Energie oder der Gewinnung der Solarenergie dienen.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

17. Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze (§ 87(1) Nr. 3 i. V. m. Nr. 4 HBO)

Stellplätze und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind mit Carports zu überstellen.

Von den Seitenflächen des Carports ist die hintere Fläche als geschlossene Wand auszubilden, sofern keine Gebäudewand unmittelbar anschließt.

Dächer mit Dachneigungen unter 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Hinweis: Festsetzung Nr. 7.7.2 „Anpflanzen von Kletterpflanzen" ist zu beachten.

18. Einfriedungen (§ 87(1) Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen zulässig sind: transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzäune bis 1,20 m Höhe sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

19. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 87(1) Nr. 5 HBO)

19.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

19.2 Stützmauern

Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1,00 m. Stützmauern aus Beton oder Betonfertigteilen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen oder durch Gehölzvorpflanzungen zu begrünen.

20. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. WC-Spülung, Gartenbewässerung) weiterzuverwenden. Ausgenommen ist Dachwasser der Gemeinschaftsstellplätze.

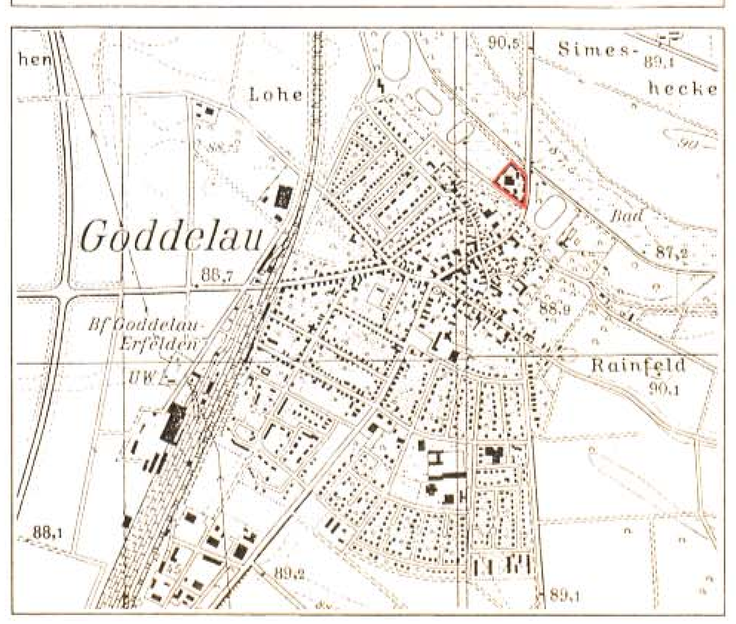
Die exakte Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

Hinweis: Zur Behandlung von überschüssigem Niederschlagswasser ist Festsetzung 7.1 zu beachten.

21. Mülltonnenabstellplätze (§ 87(1) Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen und so anzuordnen, daß Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren müssen.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 21.11.1996 beschlossen. Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 20.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.	(Siegel: Gemeinde Riedstadt Kreis Gross-Gerau) (Gerald Kummer) Bürgermeister
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - als die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung - wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 02.06.1997 bis einschließlich 16.06.1997 durchgeführt.	(Siegel: Gemeinde Riedstadt Kreis Gross-Gerau) (Gerald Kummer) Bürgermeister
Der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB abgestimmt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde durchgeführt.	(Siegel: Gemeinde Riedstadt Kreis Gross-Gerau) (Gerald Kummer) Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat beschlossen, daß der Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dienen soll. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen die Offenlage nach § 3(2) BauGB durchzuführen. Diese Beschlüsse erfolgten am 30.01.1998.	(Siegel: Gemeinde Riedstadt Kreis Gross-Gerau) (Gerald Kummer) Bürgermeister
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 20.02.1998. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.1998 bis einschließlich 03.04.1998 öffentlich ausgelegen.	(Siegel: Gemeinde Riedstadt Kreis Gross-Gerau) (Gerald Kummer) Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom 03.07.1998 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 03.07.1998 als Satzung beschlossen.	(Siegel: Gemeinde Riedstadt Kreis Gross-Gerau) (Gerald Kummer) Bürgermeister
Das Genehmigungsverfahren nach § 11(2) i. V. m. § 6(2) und (4) BauGB wurde durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde genehmigt. Verfügung vom 4. März 1999 Az.: V32.2-61d04/01-Goddelau-10 Regierungspräsidium Darmstadt Im Auftrag	(Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt)
Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 12 BauGB am 12.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtsverbindlich.	(Siegel: Stadt Riedstadt Kreis Groß-Gerau) Stadtrat
Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom 12.08.2011 wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.	(Siegel: Stadt Riedstadt Kreis Groß-Gerau) Stadtrat
Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 87 HBO i. V. m. § 9(4) BauGB sind von der Gemeindevertretung am 03.07.1998 als Satzung beschlossen worden. Diese Satzung wurde durch den Abdruck in den „Riedstädter Nachrichten" am 14.08.1998 veröffentlicht.	(Siegel: Stadt Riedstadt Kreis Groß-Gerau) Stadtrat

GEMEINDE RIEDSTADT
OT GODDELAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "GODDELAU, WOHNBEBAUUNG STARKENBURGER STRASSE"

0 5 10 20 30 50 m

JUNI 1998 M 1:500

(1063ENT3 1.275x0.76 31.8.1998)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022