



## A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. I S. 158)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

##### 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

##### 2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

##### 2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

#### 2.1.4 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte der zum bestehenden Fuß- und Radweg bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ hin orientierten Fassade gemessen und bezieht sich auf das Höhenniveau des bestehenden Fuß- und Radweges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ innerhalb des Plangebietes.

#### 2.1.5 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der zum bestehenden Fuß- und Radweg bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ hin orientierten Fassade gemessen und bezieht sich auf das Höhenniveau des bestehenden Fuß- und Radweges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ innerhalb des Plangebietes.

### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Allgemeines Wohngebiet

##### 3.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

##### 3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4 Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen festgesetzt.

### 5 Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.

### 7 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 7.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

#### 7.2 Fuß- und Radweg

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

## 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 4 und § 5 HENatG)

### 8.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

Für die Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 20 % der gärtnerisch zu begründenden Freifläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (s. Teil E1: Hinweise).

### 8.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen:

#### 8.2.1 Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Bauelfreimachung und vorbereitender Maßnahmen (M1)

Die Bauelfreimachung und Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von gebüsch-/ gehölzbrütenden Arten kommt.

#### 8.2.2 Erhalt der bestehenden Nistkästen (M2)

Die zwei registrierten Nistkästen an einem Baum am östlichen Rand des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben. Dementsprechend sind diese bei Rodung des betroffenen Baumes südlich des Plangebietes im Bereich des verbleibenden Kinderspielplatzes wieder anzubringen und ggf. bei Beschädigung neu zu ersetzen.

## 9 Sonstige Festsetzungen

### 9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HBO)

### 1 Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen gemäß § 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils gültigen Fassung herzustellen. Als versickerungsfähiges Pflaster gelten wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster aus haufwerkporigem Beton mit einem Fugenanteil von mindestens 5 % der gesamten Pflasterfläche, Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sicherfähigen Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

### 2 Dachform und -neigung

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 40 Grad zulässig.

## D Kennzeichnungen

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

### 1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

#### 1.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 46 HWG)

Das Plangebiet ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne von § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) gekennzeichnet. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

## E Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind:

#### 1.1 Bäume

##### Klein- bis mittelkronige Einzelbäume

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer monspessulanum (Dreilappiger Ahorn)
- Acer platanoides „Columnare“ Typ I, II oder III (Säulen-Spitzahorn)
- Amelanchier arborea „Robin Hill“ (Felsenbirne)
- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne als Hochstamm, nur wurzelecht)
- Cornus mas (Kornelkirsche als Hochstamm)
- Crataegus laevalei „Carriere“ (Apfeldorn)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Säulenhainbuche)
- Elaeagnus angustifolia (Ölweide)

Ginkgo biloba „Princeton Sentry“ (schmalkröniger Ginkgo)

Parrotia persica „Vanessa“ (Eisenholzbaum)

Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“)

Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)

Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere „Brouwers“)

Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ (Thüringische Säulen-Eberesche)

### 1.2 Sträucher

Berberis vulgaris (Sauerdorn, Berberitze)

Buxus sempervirens (Buchsbaum)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna / laevigata (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Wildrose)

Rosa pimpinellifolia (Wildrose)

Rosa rubiginosa (Wildrose)

Salix caprea (Salweide)

Salix caprea „Mas“ (Salweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### 1.3 Schnitthecken

Acer campestre (Feldahorn)

Buxus sempervirens (Buchsbaum)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Liguster)

Taxus baccata (Eibe)

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

## 3 Wasserwirtschaftliche Belange

### 3.1 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind großflächige Grundwasseraufspeicherungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten.

### 3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Die Verwendung von Zisternen wird empfohlen. Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung (z.B. zur Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung oder zum Wasche waschen) zuzuführen. Ausnahmen von der Niederschlagswassernutzungspflicht können im Einzelfall sowie im zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Ist eine vollständige Nutzung des Niederschlagswassers und/oder eine Niederschlagswasserverickierung nicht möglich (Nachweis durch Gutachten erforderlich), sind die Zisternen bzw. die Regenwassernutzungsanlagen mit einem gedrosselten Überlauf mit Anschluss an den Abwasserkanal zu versehen. Die exakte Berechnung der Größe des Drosselablaufs und des Rückhaltevolumens der Zisternen bzw. der Regenwassernutzungsanlagen erfolgt im Rahmen der Realisierung.

### 4 Nachsorgender Bodenschutz

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.

### 5 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

### 6 Einsatz regenerativer Energien

Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen.

### 7 Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (T1-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung zzgl. T1-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand

- |          |         |
|----------|---------|
| 45 dB(A) | 4,40 m  |
| 50 dB(A) | 6,70 m  |
| 55 dB(A) | 12,40 m |
| 60 dB(A) | 22,20 m |
| 65 dB(A) | 31,80 m |
| 70 dB(A) | 48,80 m |

80 dB(A)

79,20 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine tieffrequenten Geräusche erzeugen.

## 8 Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich von Leitungstrassen müssen Anpflanzungsmaßnahmen tiefwurzelnder Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nabereich von Versorgungsleitungen sind im Vorfeld mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

Zudem ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

3.5. Baugrenze

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Stellung der baulichen Anlagen

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Füllschema der Nutzungsschablone

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Art der baulichen Nutzung

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Zahl der Vollgeschosse

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Dachform / Dachneigung

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

max. Gebäudehöhe / Traufhöhe

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Verkehrsflächen

(Dienstsiegel)

</