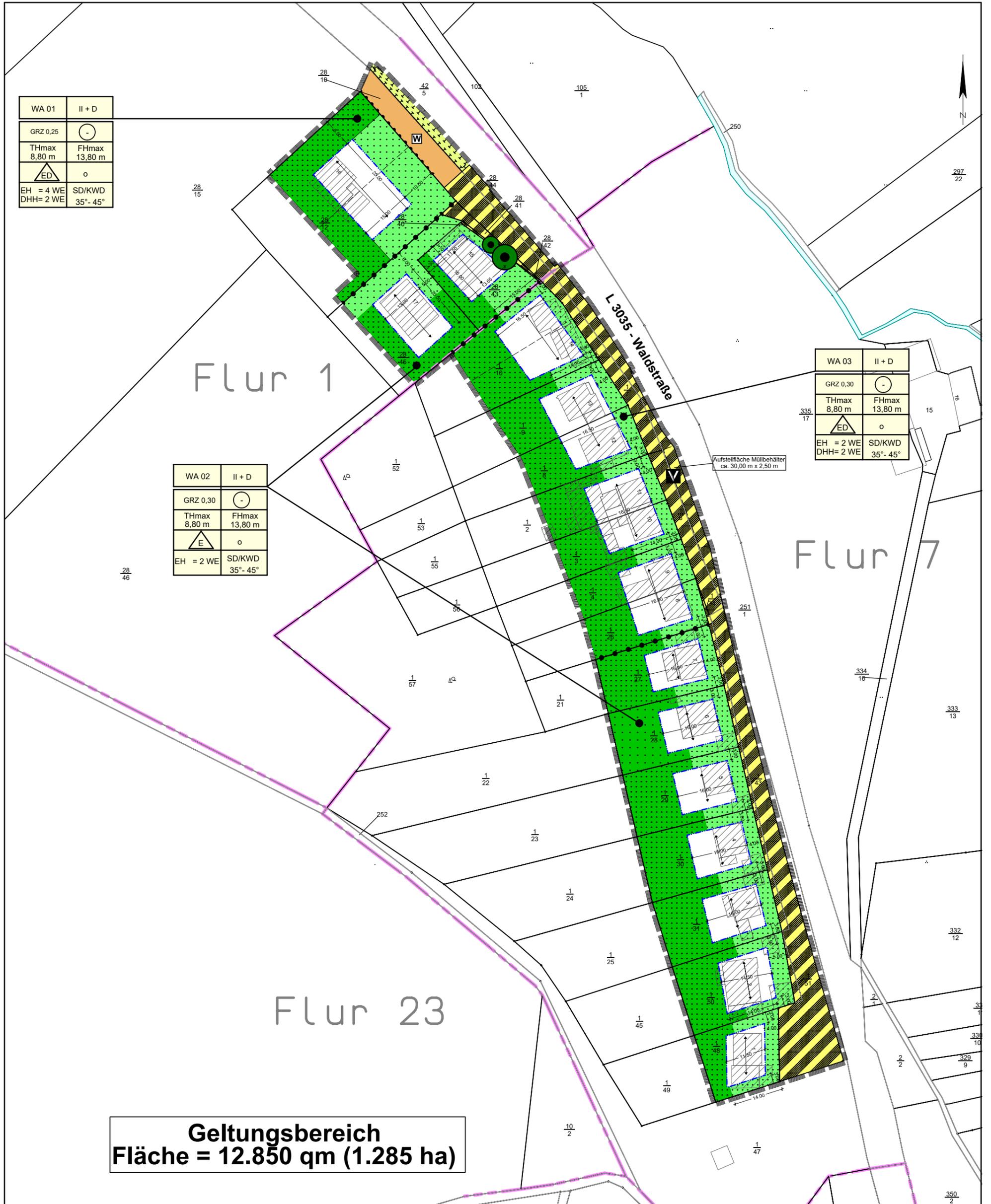


BEBAUUNGSPLANENTWURF "WOHNGEBIET TRIFT" DER GEMEINDE KIEDRICH IM RHEINGAU M. 1:1000



WA 01	II + D
GRZ 0,25	○
THmax 8,80 m	FHmax 13,80 m
△ ED	○
EH = 4 WE DHH = 2 WE	SD/KWD 35° - 45°

WA 02	II + D
GRZ 0,30	○
THmax 8,80 m	FHmax 13,80 m
△ E	○
EH = 2 WE	SD/KWD 35° - 45°

WA 03	II + D
GRZ 0,30	○
THmax 8,80 m	FHmax 13,80 m
△ ED	○
EH = 2 WE DHH = 2 WE	SD/KWD 35° - 45°

Geltungsbereich
Fläche = 12.850 qm (1.285 ha)

BEBAUUNGSENTWURFPLAN "WOHNGEBIET TRIFT" DER GEMEINDE KIEDRICH IM RHEINGAU

M. 1:1000

ZUR VORGEZOGENEN BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1)

STADT- UND OBJEKTPLAN

Sascha Rosenkranz Dipl. Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner Architektenliste AKH 21108
Daimlerstraße 11 * 61352 Bad Homburg vor der Höhe
Telefon: 06172 - 267 74 -20 * Fax: 06172 - 267 74 -18
email: sascha.rosenkranz@stadt-objektplan.de

PLAN ZUR VORGEZOGENEN BETEILIGUNG- Stand: 02.02.2021

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "WOHNGEBIET TRIFT"

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

max. 2 WE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,30 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

TH ____ m TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS

FH ____ m FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)

 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

o OFFENE BAUWEISE

--- BAUGRENZE

←→ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG

SD / KWD SATTELDACH / KRÜPPELWALMDACH

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§5 ABS.2 NR.3 UND §9 ABS.1 NR.11 BauGB UND §2 NR.6 BauNVO)

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG:

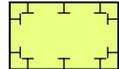
 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
(FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN)

 FUSSWEG

 BEFAHRBARER WEG

..... BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

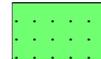
 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

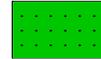
 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

 ERHALT VON BÄUMEN

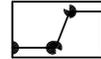
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

 ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN:

 BESTANDSGEBÄUDE

..... VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSTEILUNG

— FLURGRENZE

STAND FLURKARTE: 05.11.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET TRIFT“ DER GEMEINDE KIEDRICH

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) neugefasst durch Bek. v. 08.08.2020 (BGBl. I Seite 1728) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1. Im Plangebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

1.1.1. Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA 01, WA 02 und WA 03)
Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen,

in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
sind.

1.1.2. Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet aus besonderen
städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als
Grundflächenzahl (GRZ), die max. Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der
Vollgeschosse und Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

- 2.2. Über dem zulässigen Vollgeschoß ist ein Dachausbau (kein Vollgeschoss) zulässig. Bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude regelt sich die Zulässigkeit nach der HBO (deckungsgleicher Anbau). Staffelgeschosse sind unzulässig

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
- 3.2. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, talseitigen Geländes auf Höhe des geplanten Baukörpers. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaußenhaut.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND NR. 4 BauGB)

4.1. BAUWEISE

Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

4.2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.3. FESTSETZUNGEN ZU BAUGRENZEN

Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten, Balkone, usw.) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig, (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

4.4. NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.4.1. Hier sind Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen zulässig, ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

- 4.4.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen zu begrünen.

- 4.4.3. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten. Bei der Errichtung von offenen Kleingaragen wie Carports kann dieser auf bis zu 1,00 m verringert werden.

Notwendige Zufahrten können ausnahmsweise als Stellplatz zugelassen werden.

4.5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG.

- 4.5.1. Hier sind Stellplätze, Garagen und Carports über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Terrassen bis 18 qm können zugelassen werden.

4.5.2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), Terrassen bis zu einer Größe von max. 18 qm, Gartenhütten und Gewächshäusern bis zu einer Größe von 30 cbm auf den nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung unzulässig sind.

4.5.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen baulichen Anlagen zu begrünen. Schotter- und Steingärten sind hier unzulässig

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, privaten Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Ökopflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

6.2. Auf den Baugrundstücken müssen mindestens 50 % der Neupflanzungen heimische Arten sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % nicht überschreiten.

6.3. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

6.4. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm Fassadenlänge.

6.5. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 12° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer.

7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

7.1. Das anfallende nicht schädliche verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten

oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des DWA-A138 Arbeitsblattes zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kiedrich wird verwiesen.

- 7.2. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Zisternen sind nach Regenereignissen zur Herstellung eines wirksamen Puffervolumens zu 50% zeitversetzt zu entleeren. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
- 7.3. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteinrichtungen aufzufangen. Den Regenrückhalteinrichtungen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET TRIFT“ DER GEMEINDE KIEDRICH

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GVBl. I S. 3634) sowie § 91 Absatz 1 HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl S. 915)

8. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

- 8.1.1. In allen Gebieten sind nur Dachformen/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb zulässig.
- 8.1.2. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 8.1.3. auszuführen.
- 8.1.3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 12° sind bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen, eingeschossigen Anbauten etc. grundsätzlich zulässig, sie sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergärten und Carports, zu begrünen.
- 8.1.4. Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe (Grenzbebauung) einheitlich zu halten. Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.
- 8.1.5. Doppelhäuser sind nur traufständig zu den öffentlichen Flächen zulässig. Paralleldächer sind unzulässig.
- 8.1.6. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind anzupassen.
- 8.1.7. Dachaufbauten sind in allen Gebieten, als stehende Giebel-, Walm-, Schlepp- und Rundgauben, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden oder quadratischen Fenstern zulässig. Sie sind je Gebäude einheitlich zu halten.
- 8.1.8. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m, in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/Einschnitt muss mindestens 1,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die gesamte Dachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als 3 Teilflächen gebildet werden dürfen.

- 8.1.9. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Drenpel sind bis maximal 0,8 m zulässig, gemessen wird ab OK Rohdecke bis Unterkante Dacheindeckung (Außen).
- 8.1.10. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.
- 8.1.11. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. eines Doppelhauses ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.
- 8.1.12. Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäudeteil ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
- 8.1.13. Freileitungen für Telekommunikation und Stromversorgung etc. sind unzulässig
- 8.1.14. Die Einrichtung von Solardächern und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Größe von max. 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

8.2. Fassaden

- 8.2.1. Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 24 m beträgt sind nach längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder Rücksprung von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.
- 8.2.2. Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und Bruchstein sowie Ziegelmauerwerk.
- 8.2.3. Balkone dürfen in Ihrer Länge 2/3 der Fassade, jedoch max. 10,00 m Länge, nicht übersteigen.
- 8.2.4. Sockel sind bis max. 0,80 m über gewachsenem Gelände zulässig.

8.3. Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten

- 8.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 8.3.2. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, Türmen und Schornsteinen. An Türen und Toren sind sie bis max. 25% der Fläche zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
- 8.3.3. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.

- 8.3.4. Auskragende Werbeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparenz- bzw. Schildergröße selbst darf in Ihrer Höhe 60 cm, in Ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
- 8.3.5. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.
- 8.3.6. Gebäude prägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden.

9. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

9.1. Begrünung der Baugrundstücke

- 9.1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
- 9.1.2. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 9.1.3. Abpflanzungen der Stellplätze
Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

9.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

- 9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
- 9.2.2. Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 6,0 m zulässig.
Bei nebeneinander angeordneten Stellplätzen kann von der vorgenannten Regelung abgewichen werden.

9.3. Einfriedungen

- 9.3.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von offenen Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,00 m Höhe, in Bereichen die unmittelbar an den Außenbereich anschließen bis 1,50 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,40 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe, zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum öffnen.
- 9.3.2. Gestaltung der Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- durchsichtigen, maximal 1,60 m hohen Zäunen
- geschnittenen Hecken.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

9.4. Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, bzw. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, berg- und talseits bis 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. Straßenniveau zulässig.

9.5. Sichtschutzwände

Die gem. § 6 Abs. 10 Nr. 6 HBO zulässigen Sichtschutzwände sind nur aus Holz, Glas oder in Materialien des Gebäudes zulässig. Im Vorgartenbereich sind sie unzulässig.

Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, und ähnliche Stoffe.

9.6. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter

9.6.1. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

9.6.2. Im Bereich der Einmündung Trift in die L 3035 bzw. Waldstraße wird, gemäß den Anforderungen der UVV „Müllbeseitigung (BGV C 27 und Fahrzeuge BGV D 29)“ eine Aufstellfläche für o.g. Behälter geplant. Die Ausführung der Fläche obliegt der Straßenausbauplanung.

11. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE

Gem. § 6 (11) HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET TRIFT“ DER GEMEINDE KIEDRICH

- 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BauGB) / HINWEISE**
- 12.1. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 12.2. Die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Gemeinde Kiedrich (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.
- 12.3. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagenerlass ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- 12.4. Die Grundwasserabsenkung ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig.
- 12.5. In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.
- 12.6. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.
- 12.7. Bzgl. der Brauchwassernutzung ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführung der Regenwassernutzungsanlagen fachmännisch auf dem Stand der Technik zu erfolgen hat. Ggf. sind die Anlagen einer Abnahmekontrolle durch die Gemeindeverwaltung zu unterziehen.
- 12.8. Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik sind für Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der DIN 1989-1 zu entnehmen. Weitere Information über die Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich sind dem Technischen Regelwerk des DVGW im Arbeitsblatt W 555 zu entnehmen.
- 12.9. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Gesundheitsamt gem. § 13 der TrinkwV (in ihrer Neufassung von 2016) anzuzeigen, ebenso sind bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage mitzuteilen.
- 12.10. Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.
- 12.11. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- 12.12. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. DIN 18 920 und das DVGW-Regelwerk GW 125 sind zu beachten.
- 12.13. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, bzw. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDSchG in Verbindung mit § 16 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für

Denkmalpflege in Hessen (Abteilung archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

- 12.14. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, zu beteiligen.
- 12.15. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
- 12.16. Aus Artenschutzgründen sollten Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar vorgenommen werden. Die entsprechenden Vorschriften des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gelten nicht für die gärtnerisch genutzten Grundflächen.
- 12.17. In den Gebäuden sollten Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse in Form von z. B. Holzverschalungen, Flachkästen oder Einbausteinen sowie Nisthilfen für Vögel, insbesondere für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter an und in Gebäuden sowie im Bereich der Gärten durch geeignete Niststeine oder Kästen o. ä. geschaffen werden.

Es wird auf die faunistische Bestandserfassung des Gebietes vom 01.09.2019 verwiesen, die ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

(„Wohngebiet Trift“ der Gemeinde Kiedrich)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), Neugefasst durch Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

PlanZV 90

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

ROG

Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

WHG

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

HAGBNATSCHG

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 Hess. Ausländer-TeilhabeG Kommunalpolitik vom 7.5.2020 (GVBl. S. 318)

HBO

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. IS. 378)

HGO

Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. I S. 915)

**KURZBEGRÜNDUNG ZUR
VORGEZOGENENE BETEILIGUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET TRIFT"
DER GEMEINDE KIEDRICH IM RHEINGAU**

GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / AUSGANGSSITUATION

Nach §1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das vorgesehene Plangebiet liegt in exponierter Lage in einem bislang nach § 34 BauGB beurteiltem Gebiet auf einem West - Ost geneigten Hang am nördlichen Ortsrand der Gemeinde und zählt zur bebauten Ortslage. Es ist bislang nur durch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) erfasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich von 1993, letztmalig geändert 2001, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche, am westlichen Rand als Hausgärten aus. Die verbindliche Bauleitplanung soll die bestehende Nutzung nicht verändern, sondern nur fassen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde auf das unverzichtbare Mindestmaß reduziert. Angrenzende langfristige Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen und sollen auch durch eine künftige Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet werden. Es wird in Art und Maß der Nutzung vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung festgeschrieben. Eine Ausweitung ist vor dem Hintergrund der anzutreffenden Situation nicht empfehlenswert und somit auch nicht Ziel der Planung. Vielmehr dient es der Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung.

Durch den vorhandenen Anschluss an die Landesstraße L 3035 ist das Gebiet ohne größere störende Einflüsse auf die unmittelbare Umgebung bzw. die Ortslage und verkehrstechnisch ohne erhöhte Belastungen der Ortslage angeschlossen.

Mit Beschluss vom 15.12.2017 hat die Gemeindevertretung daher die Aufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich soll nun im Bereich der Landesstraße an den Verlauf der Gabionenwände bzw. der Abstützung zur Straße angepasst werden, damit hier flexibel auf die verschiedenen Ausbaustufen der Straße „Trift“ reagiert werden kann.

Grundlage hierfür sind die Ausbauvarianten V 1 bis V 2 und deren Untervarianten des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin, sowie eine Vorabstimmung mit Hessen – Mobil.

Für die Entwicklung Gebietes soll der Bestand gefasst und die städtebauliche Ordnung in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesichert werden. Das Planungsgebiet ist als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und soll in den Bereichen WA 02 und WA 03 max. 2 Wohneinheiten ermöglichen. Lediglich im Bereich des WA 01 sind bis zu 4 Wohneinheiten als Obergrenze möglich.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich im Umfeld Tendenzen abzeichnen, die für die Gemeinde untypisch und schädlich sind, sollten sie sich fortsetzen, da sie das organisch und historisch gewachsene Gemeindegefüge sprengen und insbesondere die Infrastruktur-Verkehr-Erschließung, aber auch das Ortsbild maßgeblich stören würden.

Vor dem Hintergrund, dass das Gebiet im FNP erfasst und vollständig bebaut ist, bietet sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB an.

Eine Überprüfung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328) nicht erforderlich ist.

Eine faunistische Untersuchung des Gebietes fand bereits im Frühjahr/ Sommer 2019 statt und ist ebenfalls Bestandteil des Verfahrens.

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / GRÖSSE / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich westlich an der Ausfahrtsstraße L 3035 in nördlicher Richtung, in der Ortslage von Kiedrich, innerhalb der Gemarkung Kiedrich, Flur 1 und Flur 7. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,28 ha. Im Norden, Westen und Süden des Gebietes grenzen bewaldete Flächen an. Im Osten, jenseits der Landesstraße Ackerflächen und Parzellen mit Baum- /Strauchbestand.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 28/15 (teilw.) und 42/5 (Landesstr., teilw.) in der Flur 1, die nicht zum Plangebiet gehören;
- im Osten durch das Flurstück 251/1 (Landesstr., teilw.) in der Flur 7, welches teilw. zum Plangebiet gehört;
- im Süden durch das Flurstück 1/47 (teilw.) in der Flur 7; welches teilw. zum Plangebiet gehört;
- im Westen durch die Flurstücke 1/49, 1/45, 1/25, 1/24, 1/23, 1/22 und 1/21 in der Flur 7, welche nicht zum Plangebiet gehören, sowie den Flurstücken 1/26, 1/4, 1/3, 1/2, 1/8, 1/9 und 1/10 in der Flur 7, die teilweise zum Plangebiet gehören, sowie die Flurstücke 28/45 (teilw.) und 28/12 (teilw.) der Flur 1 welche teilw. zum Plangebiet gehören.

Kiedrich, den 03.02.2021

.....
gez. Steinmacher (Bürgermeister)



- Legende**
- gemäß der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018
- LAUBWALD Eichenmischwald / Biotoptyp 01.135/ 46P / 0m²
 - EINZELBAUM einh. standortgerecht / Biotoptyp 04.110/ 34P/ 2 Stück à 50m²
 - STRASSENBEGLEITGRÜN / Biotoptyp 09.160/ 13P / 795m²
 - GABIONENWAND / Biotoptyp 10.152/ 16P / 0m²
 - VERSIEGELTE, BEFESTIGTE FLÄCHE / Biotoptyp 10.510/ 3P / 980m²
 - VERSIEGELTE, BEFESTIGTE FLÄCHE Mauer / Biotoptyp 10.510/ 3P / 45m²
 - WASSERDURCHLÄSSIG BEFESTIGTE FLÄCHE / Biotoptyp 10.530/ 6P / 1.110m²
 - WASSERDURCHL., BEGRÜNT, BEFESTIGTE FLÄCHE / Biotoptyp 10.540/ 7P / 450m²
 - DACHFLÄCHE NICHT BEGRÜNT / Biotoptyp 10.710/ 3P / 2.330m²
 - GÄRTNERISCH GEPFLEGTE ANLAGE STRUKTURARM / Biotoptyp 11.221/ 14P / 3.460m²
 - GÄRTNERISCH GEPFLEGTE ANLAGE STRUKTUREICH/ Biotoptyp 11.221 / 14 P / 3.680m²
 - GELTUNGSBEREICH Gesamtgröße ca. 12.850 m²

**BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET TRIFT"**

**DER GEMEINDE KIEDRICH
IM RHEINGAU**

**LANDSCHAFTSPLAN -
BESTANDSPLAN** **M. 1: 500**

KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
OBJEKTPLANUNG - FREIRAUMPLANUNG - BAULEITPLANUNG - LANDSCHAFTSPLANUNG
URSULA LENA KASTNER - Freischaffende Landschaftsarchitektin / AKH -
info@kastner-landschaftsarchitektur.de www.kastner-landschaftsarchitektur.de
Burggraben 26 D-65347 Eltville T 06723 - 6740426 F 6740427 mobil 0170 - 5157911

STADT- UND OBJEKTPLAN
Sascha Rosenkranz Dipl. Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner Architektenliste AKH 21108
Daimlerstraße 11 * 61352 Bad Homburg vor der Höhe
Telefon: 06172 - 267 74 -20 * Fax: 06172 - 267 74 -18
email: sascha.rosenkranz@stadt-objektplan.de

Bestands- und Profilaufnahme
mit neuem Liegenschaftskataster
Vermessungsbüro Post-Gärtner
65396 Walluf
Gemessen am 25.10.17 und 31.08.18
Gezeichnet am 05.11.18
Projektnummer: 17180-07
Lagebezug: UTM
Höhenbezug: NHN im DHHN2016

Gunter-
stein