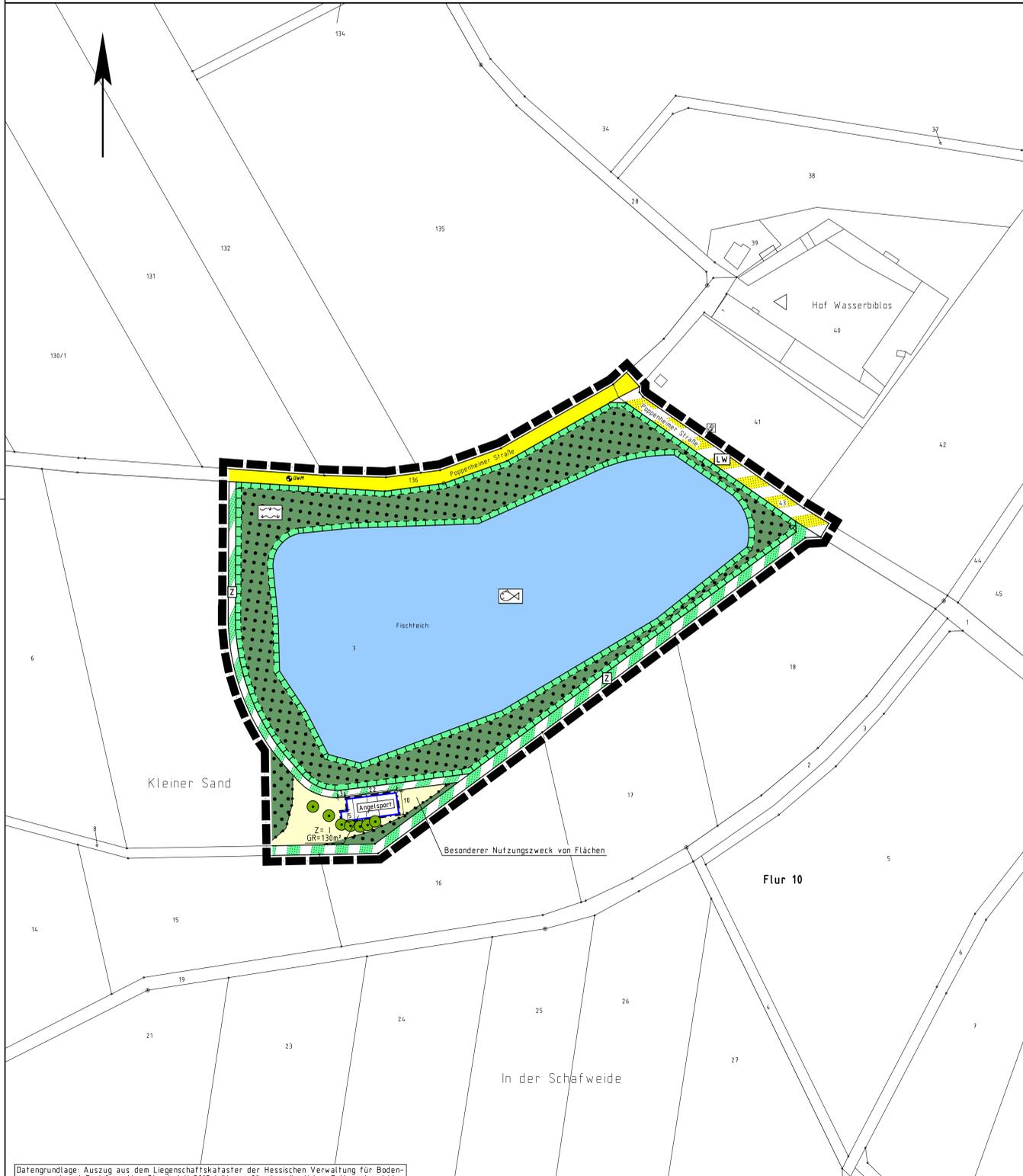


Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt

Bebauungsplan "Anglerhütte ASC Crumstadt"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) 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 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücknummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Grundfläche
1.2.1.2		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.3		Verkehrsflächen
1.2.3.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.3.2.1		Landwirtschaftlicher Weg
1.2.3.2.2		Zufahrtsweg (unbefestigt)
1.2.4		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.4.1		Wasserflächen (Angelsee)
1.2.5		Flächen für die Landwirtschaft und Wald
1.2.5.1		Flächen für Wald
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel: Ufergehölz
1.2.6.2		Erhalt von Laubbäumen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.2		Besonderer Nutzungszweck von Flächen; hier: Angelsportverein
1.2.7.3		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.4		Grundwassermessstelle der Hessenwasser GmbH (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Angelsportverein“ festgesetzte maximale zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen kann durch die angrenzende an das Vereinsgebäude bestehende Verbundsteinfläche um bis zu 85 m² überschritten werden.

2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Angelsportverein“ sind vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen für den Angelsportclub 1951 Crumstadt e.V. sowie zweckentsprechende Nutzungen zulässig.

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

Gehwege und Zufahrtswege sind nur in unbefestigter und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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

2.4.1 Entwicklungsziel: Ufergehölz

Maßnahmen: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölz“ sind die bestehenden Gehölze und Seggen- sowie Schilfbestände zu erhalten. Sofern erforderlich ist die Naturverjüngung zu fördern. Neophyten und standortfremde Gehölze (z.B. Schneebere) sind zu entfernen.

2.4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehwege und Zugänge zum Angelsee sowie Sitzgelegenheiten zulässig.

2.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bauliche Anlagen sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDStSchG).

4.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwassererhebungen 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 Vermässung).

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 Vermässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

4.3 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

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

4.4 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).

4.5 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsgrabungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4.6 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Auf dem Flurstück 7 (Flur 10) befindet sich im Bereich des ehemaligen Müllplatzes Crumstadt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend unter der ALTI-Nummer 433.011.010-000.003 und dem Status Altlastverdacht aufgehoben eine Altablagerung, die bis zum Inkrafttreten abfallrechtlicher Vorschriften oftmals der weitgehend ungesicherten Ablagerung von Reststoffen diente. Grundsätzlich sind jegliche Eingriffe in die Altablagerung zu unterlassen. Sollten Eingriffe dennoch erforderlich werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, vorab zu beteiligen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.7 Belange des Forstes

Auf die Problematik des Waldabstandes zu der Anglerhütte wird hingewiesen. Insbesondere ist die Schaffung einer zweigleisigen Gefährdung nicht ausgeschlossen, da zum einen Gefahren für das Gebäude und die sich darin befindlichen Menschen durch umstürzende Bäume entstehen und zum anderen der Wald durch nicht auszuschließende Gebäudebrände gefährdet werden kann. Auf die Belange des Forstes ist daher in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen.

4.8 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Das Vorhandensein weiterer Grundwassermessstellen anderer Betreiber kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Hessenwasser GmbH & Co. KG wird darauf hingewiesen, dass Grundwassermessstellen, die durch Arbeiten oder Nebentätigkeiten im Zuge entsprechender Baumaßnahmen beschädigt werden können, zu schützen sind. Im Falle einer Beschädigung ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG unverzüglich zu informieren und der entstandene Schaden durch den Verursacher zu ersetzen. Falls Grundwassermessstellen entfernt werden müssen oder so stark beschädigt werden, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist, sind diese nach Absprache mit der Hessenwasser fachgerecht nach Formblatt W 135 DVGW rückzubauen und an anderer, mit Hessenwasser abzustimmender Stelle neu zu errichten. Die aktuellen technischen Richtlinien (insbesondere nach DIN bzw. DVGW) sind hierbei zwingend einzuhalten. Sämtliche für den Rückbau und die Neuerrichtung von Grundwassermessstellen anfallenden Kosten, einschließlich eventuell anfallender Nebenkosten wie Vermessungsdienstleistungen, Grundbucheintragungen, Planungsleistungen etc., sind durch den Verursacher zu tragen.

4.9 Lärmschutzbereich und Siedlungsbeschränkungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § a Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone, in der bestimmte technische Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt zudem teilweise innerhalb des im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebietes.

4.10 Hinweise zum Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzusehen. Während der Brutzeit sind Maßnahmen an Gebäuden mit Vorsicht vorzunehmen und bei Auftreten von Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2013

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.08.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.08.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 30.09.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.04.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 27.05.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helmer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 14.08.2014
 Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt
 Bebauungsplan "Anglerhütte ASC Crumstadt"
 Bearbeitet: Adler
 CAD: Roefling, Ferber
 Maßstab: 1 : 1.000
 Fassung zum Satzungsbeschluss