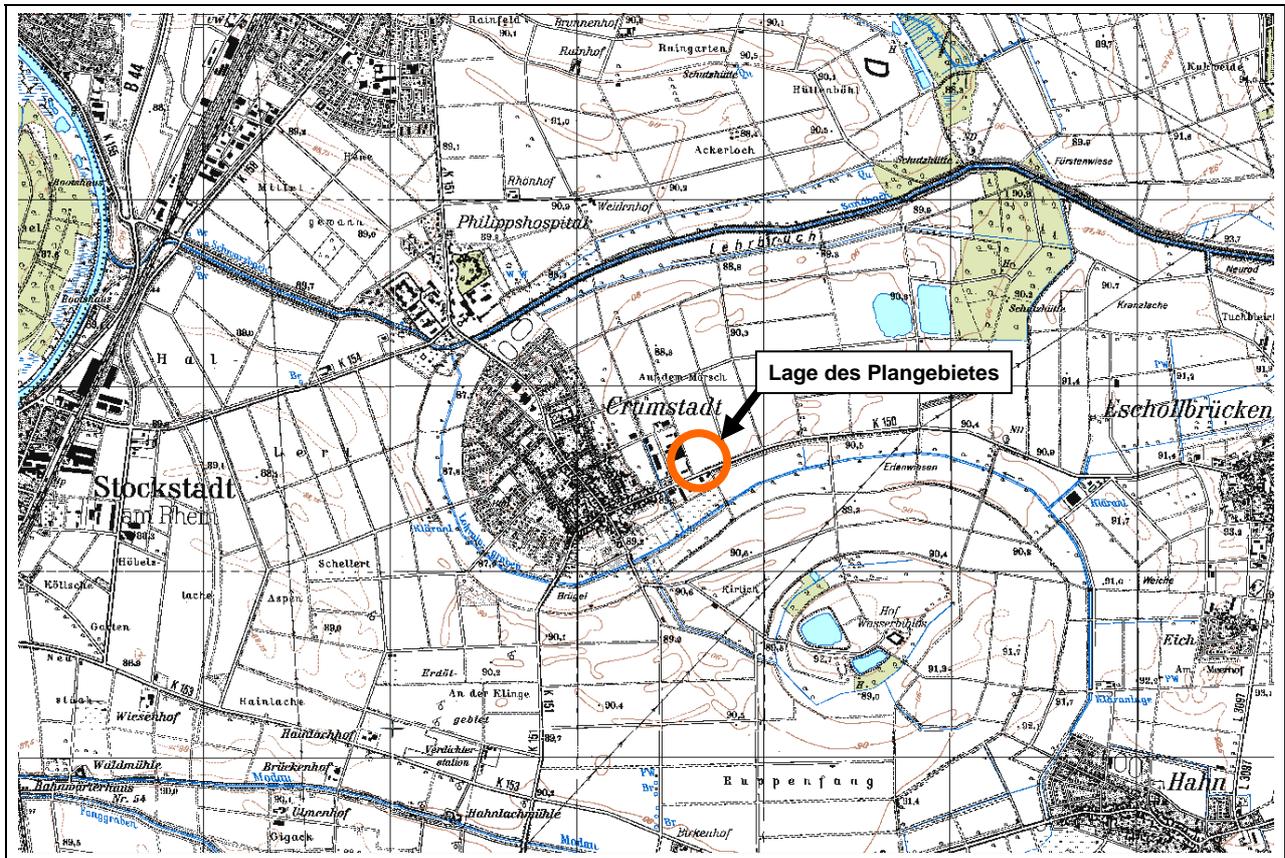


Textliche Festsetzungen

Planstand: 10.11.2015 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

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

2.2.1 Stellplätze sind einschließlich der Umfahrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

2.2.2 Die Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge zwischen dem Gebäude und der Kreisstraße K 150 sind in Straßenbauweise herzustellen und zur Entwässerung an den Kanal anzuschließen; eine wasserdurchlässige Befestigung ist unzulässig.

2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.3.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

2.4 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Sand-Birke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose

Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

2.5 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ersatz für den im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 51.000 Punkte aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt aus der Maßnahme „Waldumwandlung“ (Abt. 301.1 in Leeheim, Flur 7, Flurstück 2 teilweise (Nr. 299)) zugeordnet.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

3.2.1 Seitens HessenArchäologie wird in der Stellungnahme vom 13.08.2015 darauf hingewiesen, dass in der Umgebung zum Plangebiet zwei archäologische Fundstellen (vorgeschichtliche Siedlungs- und Bestattungsreste) bekannt sind, die möglicherweise in das Planungsgebiet hineinreichen. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, wurde daher als Ergänzung zum Bauleitplanverfahren von Posselt & Zickgraf, Prospektionen GbR, 35037 Marburg, ein archäologisches Gutachten erstellt, das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist und auf dessen Ergebnisse verwiesen wird. Um hinsichtlich der im Zuge der Magnometerprospektion am 13.10.2015 ermittelten und im Abschlussbericht vom 02.11.2015 auf Seite 16 hellrot und rot dargestellten, positiven und stark positiven Lineamenten ausschließen zu können, dass es sich hierbei nicht um eine vorgeschichtliche Grabenstruktur handelt, sind in Abstimmung mit hessenArchäologie vorgreiflich bodeneingreifender Maßnahmen geeignete Untersuchungen durchzuführen oder es ist im Zuge bodeneingreifender Maßnahmen eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Auf das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 Abs. 1 HDSchG wird hingewiesen.

3.2.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 HDSchG).

3.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

3.4 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen 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 wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 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).

3.5.2 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).

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.6.1 Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

3.6.2 Von der Baufeldfreimachung ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf eventuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- 3.6.3 Unnötige Lichtemissionen sowie Lichtemissionen nach oben und in den Außenbereich sind zu vermeiden. Bei der Beleuchtung sind nach Möglichkeit insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

3.7 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

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 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.

3.8 Beregnungsanlage des Wasserverbandes Hessisches Ried

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Rohrleitung DN 150 mit Unterflurhydrant (Flurstück 374) einer teilortsfesten Beregnungsanlage des Wasserverbandes Hessisches Ried. Die genaue Lage der Leitung und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch geeignete Maßnahmen erkunden (z.B. mittels Suchschachtungen) und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchführen. Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befindet sich die Rohrleitung in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Vor Umsetzung der Maßnahme muss die Beregnungsleitung im Bereich der Fläche des neuen Gerätehauses stillgelegt und der Unterflurhydrant auf dem Flurstück 374 zurückgebaut werden. Diese Maßnahme ist allerdings erst nach Ende der Beregnungssaison ab Oktober möglich. Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und den rechtzeitigen Rückbau des Unterflurhydranten vorzunehmen ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG bzw. der Wasserverband an der weiteren Planung zu beteiligen. Auf die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel sowie der Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ wird hingewiesen.