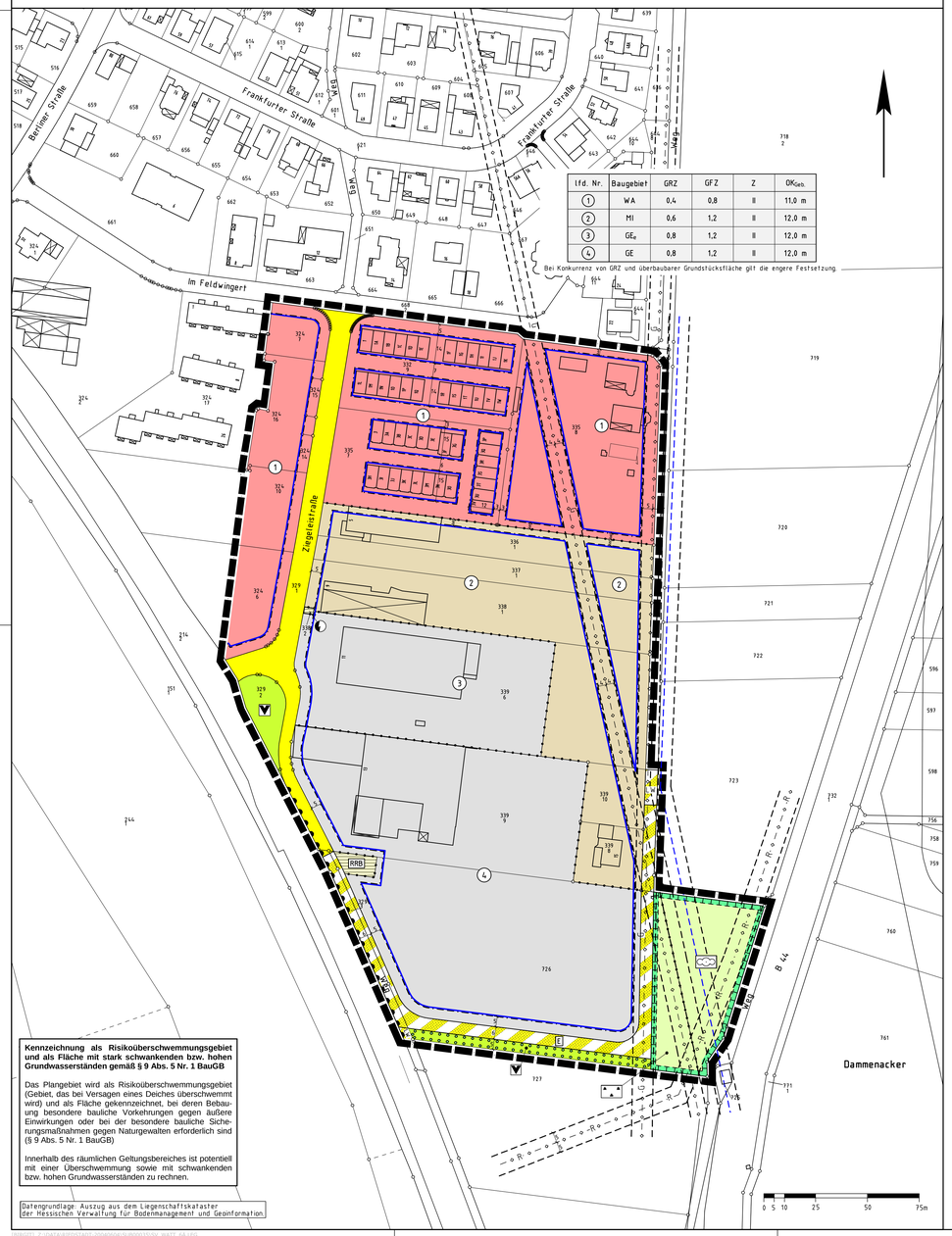
Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden

Bebauungsplan "Im Watt II - Gewerbegebiet" 6. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$OK_{Geb.}$
1	WA	0,4	0,8	II	11,0 m
2	MI	0,6	1,2	II	12,0 m
3	GE_e	0,8	1,2	II	12,0 m
4	GE	0,8	1,2	II	12,0 m

Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
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 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 2 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 333/9 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

1.2.1.2 MI Mischgebiet

1.2.1.3 GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet

1.2.1.4 GE Gewerbegebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:

1.2.2.4.1 OK_{Geb} Oberkante Gebäude

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.4.2.1 LW landwirtschaftlicher Weg

1.2.4.2.2 EL Erschließungsstraße (privat)

1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

1.2.5.2 RRB Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (privat)

1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.6.1 G Ferngasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (nicht eingemessen)

1.2.6.2 R Riedkanal des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried (nicht eingemessen)

1.2.6.3 Trinkwasserfernleitung der Hessenwasser GmbH (nicht eingemessen)

1.2.7 Grünflächen

1.2.7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.8.1.1 Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung

1.2.8.1.2 Entwicklungsziel: ausdauernde Ruderalflur mit Lesesteinhaufen

1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.9 Sonstige Planzeichen

1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.9.3 Leitungsschutzstreifen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Hinweis

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Watt II - Gewerbegebiet" – 6. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Watt II" und die Änderungen Bebauungsplan „Im Watt - II" Gewerbegebiet 3 Änderung von 1997, Bebauungsplan „Im Watt - II" 1. Änderung Wohngebiet 4 Änderung Gewerbegebiet von 2000 und Bebauungsplan „Im Watt - II" Gewerbegebiet 5 Änderung von 2008 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Watt II - Gewerbegebiet" – 6. Änderung ersetzt.

2 Textliche Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke sind unzulässig.

2.1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

2.1.2.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.1.2.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

2.1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe und Anlagen zulässig.

2.1.3.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.3.3 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.1.3.4 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

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

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Wintergarten, Terrasse oder regenerative Energieversorgungssysteme bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die nach Landesrecht zu wahrenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

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

2.4.1 Begrünung der Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 4.8). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum/150 m², ein Strauch/5 m².
Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV 90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung von mindestens 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.4.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

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

2.5.1 Verwendung von Niederschlagswasser

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 Wäsche waschen) zuzuführen. Ausnahmen von der Niederschlagswasser-Nutzungspflicht können im Einzelfall sowie im zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Gebäudebestand innerhalb des Plangeltungsbereiches zugelassen werden.

2.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Betriebswasser weiter verwendetes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern, wenn dies mittels Boden- bzw. Versickerungsgutachten nachgewiesen werden kann. Ein Nachweis der Versickerungseinrichtung hat im Rahmen des Entwässerungsgesuches der Stadt Riedstadt zu erfolgen. Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die verkehrsbegleitenden Grünstreifen sowie in die öffentlichen Grünflächen zu leiten und dort zu versickern. Öffentliche Verkehrsflächen, die den geplanten Versickerungsflächen nicht oberflächig zugeführt werden können, können direkt an den Kanal angeschlossen werden. Notüberläufe an die Mischkanalisation sind innerhalb der öffentlichen Versickerungsflächen zulässig.

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

2.6.1 Entwicklungsziel: Ausdauernde Ruderalflur mit Lesesteinhaufen
Maßnahmen: Aufkommende Gehölze sind alle 3-5 Jahre zu entfernen. Im südlichen Bereich ist darüber hinaus ein Lesesteinhaufen mit einer angrenzenden Sandfläche anzulegen.

2.6.2 Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung
Maßnahmen: Die Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 4-6 Exemplaren zu pflanzen. Es gilt 1 Strauch je 5 m² und 1 Baum je 25 m².

2.7 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1. Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als folgende Emissionen zulassen:

Primärenergieeinsatz	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO_2) (lokal)	0,1 g / m²*a
Stickoxide (NO_x) (lokal)	9 g / m²*a
Staub (lokal)	0,1 g / m²*a
Kohlenmonoxid (CO) (lokal)	6 g / m²*a
Kohlendioxid (CO_2) Äquivalent (global)	10 kg / m²*a

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² (Endenergie).

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme) mit dem Bewertungsmaßstab „total" zu Grunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahmen zugelassen werden.

2.8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen

Geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste 2 und zu 1/3 aus den mit *) gekennzeichneten Bäumen der Artenliste 1 (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. H, 3 x v., 14-16). Es gilt: 1 Strauch / 2 m², 1 Baum / 5 m².

2.9 Festsetzung des Höhenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Festgesetztes Geländeniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupterschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

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

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachneigung

Dächer sind
- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 15° bis 40°
- bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 30°

auszuführen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Nebengebäude und Carports sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dächer auf denen Fotovoltaikmodule oder Solaranlagen aufgebracht sind.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedeckte) Dächer sind unzulässig. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1.5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

3.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind. Auf zwei Seiten des Grundstücks ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Abfallsammelplätze im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bis zu einer Höhe von 1,80 gegen allgemeine Einsicht abgeschirmt werden.

3.4.2 Für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet gilt: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.
Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Ziffer 4.8, Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken

3.5 Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

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 HDSchG).

4.2 Errichtung von Doppelhäusern

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

4.3 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. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder mit zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden muss bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

4.4 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 Hochwasserschutzeinrichtungen 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.

4.5 Altlasten

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, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4.6 Artenschutz

4.6.1 Rodungs- und Baufeldbefreiung

Die Baufeldbefreiung muss außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen und deshalb im Zeitraum ab dem 10. Oktober bis Ende Januar eines Jahres in der vegetationsfreien Zeit durchgeführt werden.

4.6.2 Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel

Zur Straßenbeleuchtung sollen Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Attraktion von Nachtinsekten und Fledermäusen vermieden und die Störwirkung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.

4.6.3 Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Vor der Baufeldfreimachung von gehölzbestandenen Bauflächen sind ersatzweise Gehölzanpflanzungen im Plangebiet vorzusehen. Je neu zu errichtendem Gebäude im Plangebiet ist mindestens ein Sperlingskolonienistkasten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

4.7 Versorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.8 Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Tilia cordata / platyphyllos	- Linden	Ulmus laevis	- Ulme
Fraxinus excelsior	- Esche		
Aesculus carnea	- Ross-Kastanie	Quercus robur	- Stieleiche
Acer campestre*	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus*	- Hainbuche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Acer monspessulanum	- Dreilappiger Ahorn
Crataegus laevigata "Paul Scarlet" *	- Rotdorn	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere Brouwers
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus thuringiaca "Fastigiata"	- Thüringische Säulen-Eberesche
Pyrus calleryana	- Stadtbirne	Sorbus aria / intermedia*	- Mehlbeere
Crataegus lavallei	- Apfeldorn	Sorbus aucuparia*	- Eberesche

Das Sortiment kann entsprechend ergänzt werden durch nicht heimische, aber als Straßenbaum gut geeignete Arten und Sorten wie z.B. Alnus spaethii (Erle „Spaethi"), Ginkgo biloba ((Ginkgo), Gleditsia triacanthos „Skyline" (Schmalkroniger Lederhülsenbaum), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Cercis siliquastrum (Judasbaum), etc.

Artenliste 2 (Sträucher):			
Berberis vulgaris	- Sauerdorn, Berberitze	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata			
Prunus spinosa	- Schlehe	Salix caprea (mas)	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Für geschnittene Hecken auch: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Buxus sempervirens (Buchsbaum)

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten:			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Hibiscus syriacus	- Eibisch	Rosa div. spec.	- (Wild)-Rosen

Wildobst (nicht im Straßenbereich wg. teilw. starker Fruchtbildung):			
Malus sylvestris	- Wildapfel	Mespilus germanica	- Mispel
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere	Prunus dulcis	- Mandel
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche	Prunus padus (nicht Prunus serotina)	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus domestica	- Speierling		

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera capritolium	- Geißblatt		

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.11.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.09.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.09.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2014
bis einschließlich 07.11.2014

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 ___.___._____

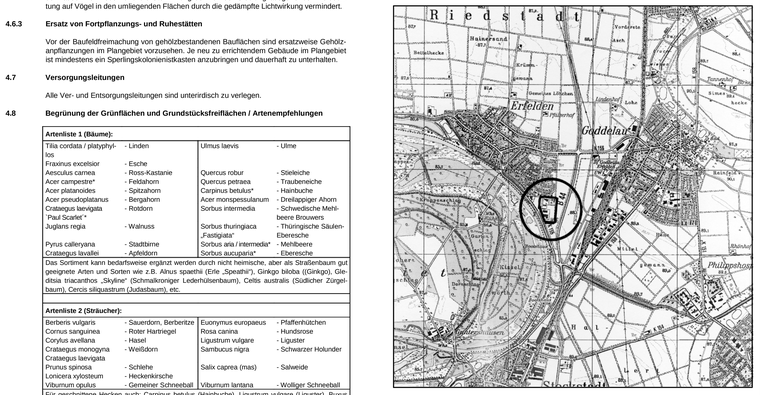
_____
Bürgermeister

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

Riedstadt, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)


Riedstadt
Erfelden
Goddelau
Wolfskehlen
Leeheim
Crumstadt
Stockstadt
Pfungstadt
Eich
Gernsheim
Büttelborn
Trebur
Astheim
Geinsheim
Groß-Gerau
Mörfelden-Walldorf
Zellhausen
Mönchhof
Gundhofen
Leeder Mühle
Philippshospital
Messel
Darmstadt
Darmstadt-Eberstadt
Darmstadt-Arheilgen
Darmstadt-Wixhausen
Darmstadt-Kranichstein
Darmstadt-Mitte
Darmstadt-Nord
Darmstadt-Ost
Darmstadt-Süd
Darmstadt-West
Darmstadt-Bessungen
Darmstadt-Pfungstadt
Darmstadt-Weiterstadt
Darmstadt-Wixhausen
Darmstadt-Arheilgen
Darmstadt-Eberstadt