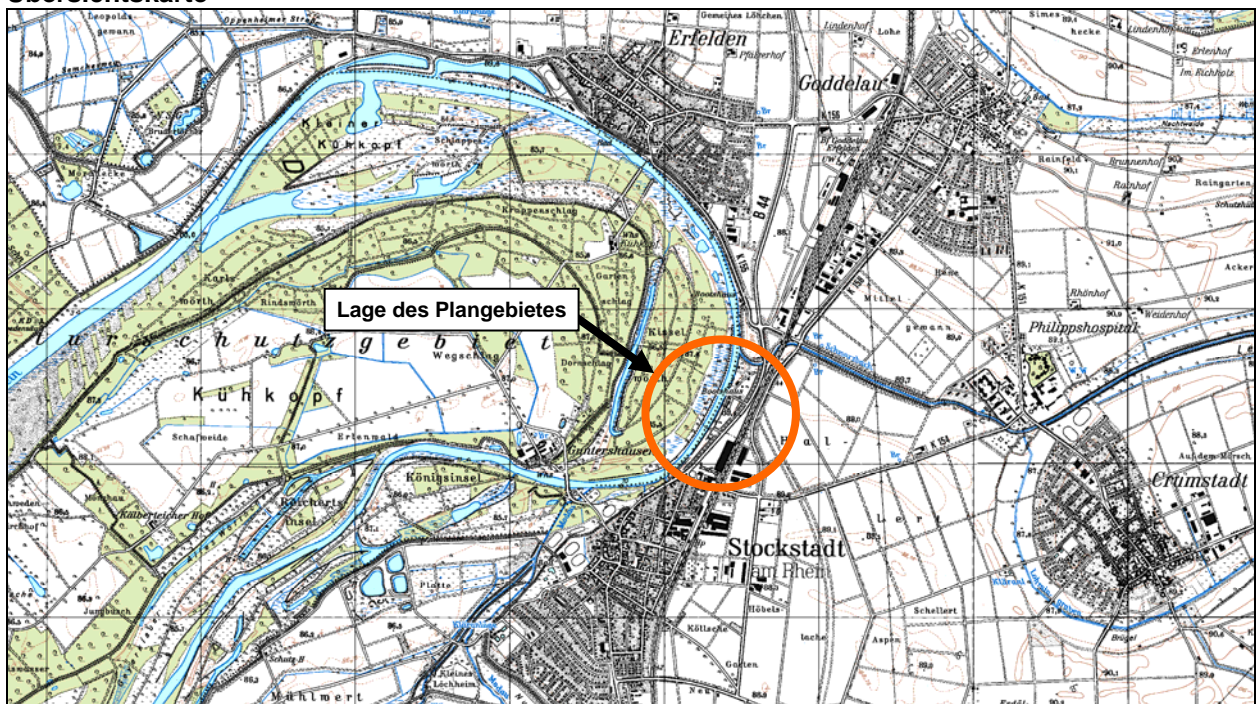


Textliche Festsetzungen

Planstand: 10.10.2016 – 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) 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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839).

2 Textliche Festsetzungen

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

2.1.1 Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 bis 3 BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.

2.1.2 Sondergebiet Campingplatzgebiet und der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 10 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

2.1.2.1 Das Campingplatzgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen sowie von gastronomischen Nutzungen und vereinsmäßig genutzten Gebäuden und baulichen Anlagen. Allgemein zulässig sind Standplätze für Wohnwagen und Zelte.

2.1.2.2 Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Bootshaus“ ist jeweils ein vereinsmäßig genutztes Bootshaus einschließlich von Räumen für den Erholungsaufenthalt, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, zulässig.

2.1.2.3 Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie, Bootshaus, Wohnen“ ist ein Bootshaus sowie eine Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, zulässig.

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

2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet darf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstmaß von 100 m² ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bestanden (siehe Eintrag in der Planzeichnung).

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe von Gerätehütten, Gewächshäusern oder Gartenlauben innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen oder sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß überschritten werden, wenn diese Anlagen der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

2.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

2.4.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten

2.4.1.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ beträgt die Mindestgröße eines Gartengrundstückes 400 m². Je Garten bzw. je 400 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich eines überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig. Eine Überschreitung bis zu einem Höchstmaß von 75 m³ ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bestanden (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Bauliche Anlagen, für die in der Planzeichnung eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen festgesetzt ist, bleiben von der Festsetzung unberührt.

2.4.1.2 Innerhalb der auf dem Flurstück 31 (Gemarkung Erfelden, Flur 24) durch Baugrenzen festgesetzten Fläche ist ausnahmsweise ein Wohngebäude zulässig.

2.4.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

Gehwege, Zufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke zu befestigen.

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: Extensivgrünland

Maßnahmen: Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.

2.6.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen:

a) Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ist zusätzlich zum Bestand eine ergänzende Anpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen vorzunehmen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m² der nicht mit Obstbäumen bestockten Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

b) Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.

2.6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

2.7.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Erhalt des Gehölzbestandes“ ist der vorhandene naturnahe Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

2.7.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Erhalt des Obstbaumbestandes“ ist der vorhandene Baumbestand fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche) vorzunehmen.

2.7.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes“ ist der vorhandene Bestand an Nadelgehölzen bei einem Verlust sukzessive durch standortgerechte einheimische Laubgehölze zu ersetzen.

2.7.4 Die in der Planzeichnung durch Symbol zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.8 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	- Hängebirke	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	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume

Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

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

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

3.1 Gestaltung von Gartenlauben und Gerätehütten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gartenlauben und Gerätehütten sind bei Neuerrichtung in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

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

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, sofern es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.3 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breitfugigem Pflaster zu befestigen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils rechtsgültigen Fassung ergänzt.

4.2 Bodendenkmäler

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).

4.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. 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.

4.4 Überschwemmungsgebiet des Rheins

4.4.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins gemäß § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es gelten die „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen) nach § 78 WHG. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die zuständige Wasserbehörde erteilt werden, welche einer gesonderten Genehmigung bedürfen.

4.4.2 Im Hochwasserfall ist der Bereich des Plangebietes bei entsprechenden Hochwasserständen rechtzeitig zu sperren bzw. zu räumen.

4.5 Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Bundeswasserstraße

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Bundeswasserstraße Stockstadt-Erfelder Altrhein ist zu gewährleisten und in einem für die Schifffahrt erforderlichen Zustand zu erhalten. Für eine Maßnahme bzw. Bebauung im Plangebiet, durch die eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim, zu beantragen. Des Weiteren ist für eine mögliche Nutzung der bundeseigenen Wasser- und Landflächen ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzuschließen.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

4.6.1 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).

4.6.2 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).

4.7 Bauverbotszone

Längs der Kreisstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStrG).

4.8 Baugenehmigungsverfahren und sonstige Anforderungen

4.8.1 Alle Gebäude, die mehr als 30 m³ umbauten Raum aufweisen sowie Gebäude, die unabhängig von ihrer Größe eine Feuerstelle oder eine Toilettenanlage aufweisen, bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung.

4.8.2 Auch wenn Feuerstätten bis zu einer Nennwärmeleistung von 350 kW baugenehmigungsfrei sind, dürfen diese Anlagen erst dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn durch einen Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen die sichere Benutzbarkeit und ordnungsgemäße Abführung der Abgase festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde.

4.9 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 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.

4.10 Unterirdische Rohrfernleitung

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Rohrfernleitung (Produktenfernleitung Fürfeld-Pfungstadt der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH) durchquert. Der Trassenverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der Produktenfernleitung nicht auszuschließen sind, ist diese Eintragung nicht bindend für den tatsächlichen Verlauf der Leitungstrasse. Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH durchgeführt werden.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten. Weitere Vorgaben und Anforderungen des Betreibers im Zusammenhang mit dem Trassenverlauf und dem Schutzstreifen der Produktenfernleitung können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

4.11 Hinweise zum Artenschutz

- 4.11.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzusehen. Während dieser Zeit sind Maßnahmen an Gebäuden mit Vorsicht vorzunehmen und bei Auftreten von Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel bzw. bei Vorhandensein von Fledermaus-Wochenstuben unzulässig. Zur Vermeidung von Störungen sowie dem Verletzen oder Töten von Individuen sind zeitnahe Begehungen vor Beginn eventueller Baumaßnahmen nötig. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- 4.11.2 Wegfallende Bäume und Gehölze sind durch Neuanpflanzungen mit geeigneten standortgerechten Arten zu ersetzen. Bei einem Verlust von Fledermausquartieren wird das Anbringen von jeweils zwei geeigneten Fledermauskästen je Quartier empfohlen.