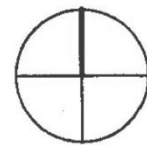


Stadt Riedstadt

**Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet  
Goddelau Nord-West"**



Januar 2011

M 1:1000

(10a15-10-endfassung 28.02.2011)

**PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT**

Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0

Telefax (06151)995022



---

## Textliche Festsetzungen

---

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**  
**Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

  - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Maximal 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

  - Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen,
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 **Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als „Grundstücksrandeingerünung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 6.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**
- 5.1 **Oberflächengestaltung**

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.
- 5.2 **Niederschlagswasserversickerung**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf dem Baugrundstück zu versickern.

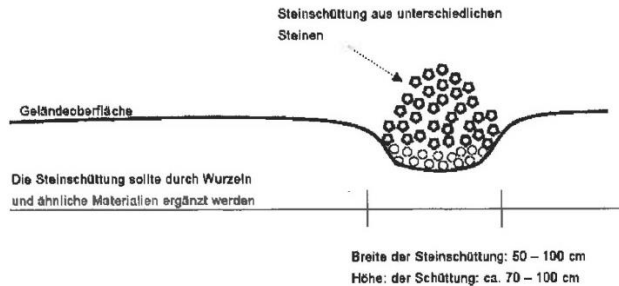
Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

### 5.3 Artenschutzmaßnahmen für Mauereidechsen

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Lebensraum für Mauereidechsen nach den folgenden Grundsätzen herzurichten und zu unterhalten:

- Einbringen bzw. Errichten von linearen Strukturen in Form von nicht verputzten Steinblöcken, Trockenmauern, Steinschüttungen und/oder Gabionen sowie von Leerrohren und Wurzeln,
- Dauerhaftes Freihalten der Fläche von Gehölzen,
- Durchführung der Artenschutzmaßnahmen vor dem Abräumen des Grundstückes,
- Nach Nordosten ist eine Zufahrt auf das Grundstück freizuhalten.



### 5.4 Abräumen des Grundstückes

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Mauereidechsen sind beim Abräumen des Grundstückes alle Ablagerungen (Folien, Kunststoffe, Metallteile, Abfälle und Bauschutt,) so weit möglich, von Hand zu entfernen.

Das Abräumen der Fläche ist nur in der Zeit von Oktober bis Mai eines Jahres zulässig.

### 5.5 Monitoring

Die Artenschutzmaßnahmen für die Mauereidechse sind in den ersten 3 Jahren nach Umsetzung durch 2 x jährliche Begehungen zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

### 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Grundstücksrandeingrünung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Je 10 lfdm Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. zu pflanzen.
- Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

### 7. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10 - 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

### 8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Es wird empfohlen bei schutzbedürftigen Räumen entsprechende Schallschutzfenster, und schalltechnisch geeignete mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die DIN 4109 kann beim Bauamt der Stadt Riedstadt eingesehen werden.



## **II. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

### **9. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bemessungsgrundwasserstände erarbeitet und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 13 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

## **III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **10. Bodendenkmäler**

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie befinden sich in der südwestlichen Ecke des Plangebietes eine jungsteinzeitliche Siedlung und römische Gräber.

Diese Bodendenkmäler sind gesetzlich geschützt (§ 19 HDSchG) und dürfen weder zerstört noch beseitigt, in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder umgestaltet werden.

Wenn bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **11. Bauverbotszone für Werbeanlagen und Hochbauten**

Im Abstand von 20 m zur Kreisstraße K 156, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Werbeanlagen und Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

### **12. Niederschlagswasserverwendung**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach DIN 1989 zu ermitteln. Weiterhin sind die Normreihen DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu beachten.

### **13. Nutzung erneuerbarer Energien**

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden an den Dächern und Fassaden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

### **14. Schallemissionen der Bahnlinie**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim.

Durch den Bahnbetrieb werden zeitweise Schallimmissionen hervorgerufen, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## 15. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.

## 16. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln und Trinkwasserversorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

## 17. Nisthilfen

Es wird empfohlen, bei Neubauten an Gebäuden Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.

## 18. Waldabstand

Nördlich des Bebauungsplanes schließt sich Gemeindewald der Stadt Riedstadt an.

Auf die Gefahr durch umfallende Bäume oder herab fallende Baumteile wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Waldes mit Waldbrandgefahr zu rechnen ist.

## 19. Artenempfehlungen

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen:

### 19.1 Bäume 1. Ordnung (Großbäume 20-30 m, z.T. 40 m) Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

### 19.2 Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume 15 -20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Pyramidalis“	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium „Plena“	Veredelte Vogelkirsche
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

### 19.3 Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Verschiedene Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I, S. 80)

## Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2009

Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.07.2009

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 27.07.2009 bis 28.08.2009

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am 20.07.2009

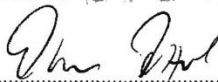
Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB am 13.01.2011

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2011

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Riedstadt, 27. 2. 11



Erika Zettel, 1. Stadträtin



Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Riedstadt, 09. 3. 11



Erika Zettel, 1. Stadträtin



am 09. 3. 11