

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau

Bebauungsplan "Kleingartenanlage Goddelau"



Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juli 2013 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenvorordnung 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. 1609),
 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		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Verkehrsflächen
1.2.1.1		Erschließungsweg
1.2.1.2		Fußweg (unbefestigt)
1.2.1.3		Zuweg (unbefestigt)
1.2.2		Grünflächen
1.2.2.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungserneuerung Hausgärten
1.2.3		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.3.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.3.1.1		Entwicklungsziel: Baumhecke
1.2.4		Sonstige Planzeichen
1.2.4.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.4.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.4.3		Parzellierung Kleingärten (unverbindlich)
1.2.4.4		Gartenhütte, Gartenlaube, fliegende Bauten (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes ist 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 60 m³ ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bestanden (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
- 2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
2.2.1 Entwicklungsziel: Baumhecke
 Maßnahmen: Die vorhandene Baumhecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.
2.2.2 Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
2.3.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß Artenliste 1-4 (Ziffer 2.4) oder vergleichbare heimische Arten zulässig.
2.3.2 Je Garten sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

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
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia
Betula pendula	- Hängerbirke	Sorbus domestica
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica
Quercus robur	- Steileiche	Pyrus communis
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastrer
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra
Lonicera xylosteum	- Wildpfefel	Salix caprea
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana
Magnolia div. spec.	- Magnolie	Parthenocissus spec.
Malus div. spec.	- Zierapfel	Vitis vinifera
Mespilus germanica	- Mispel	Humulus lupulus
Philadelphus div. spec.	- Fälscher Jasmin	
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume	
Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen	
Sorbus aria/intermedia	- Mehlschneepflaume	
Spiraea div. spec.	- Spiere	
Syringa div. spec.	- Flieder	
Weigela div. spec.	- Weigelia	

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150		
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):		
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	Humulus lupulus
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt	

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)**
 Gartenlauben und Gerätehütten sind bei Neuerrichtung 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.
- 3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 (Ziffer 2.4) abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.4) zu beranken.
- 3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.4) oder Spalierobst zu begrünen.
- 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 Grundwasser**
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgelegt 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.

4.3 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 Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bau-technische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.4.2 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).

4.5 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

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.

4.6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

4.7 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 Gelegeln bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

4.8 Baugenehmigungsverfahren

Alle Gebäude, die mehr als 30 m³ umbauten Raum aufweisen, bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung.

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 16.01.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.01.2015 bis einschließlich 02.03.2015

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 Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den _____

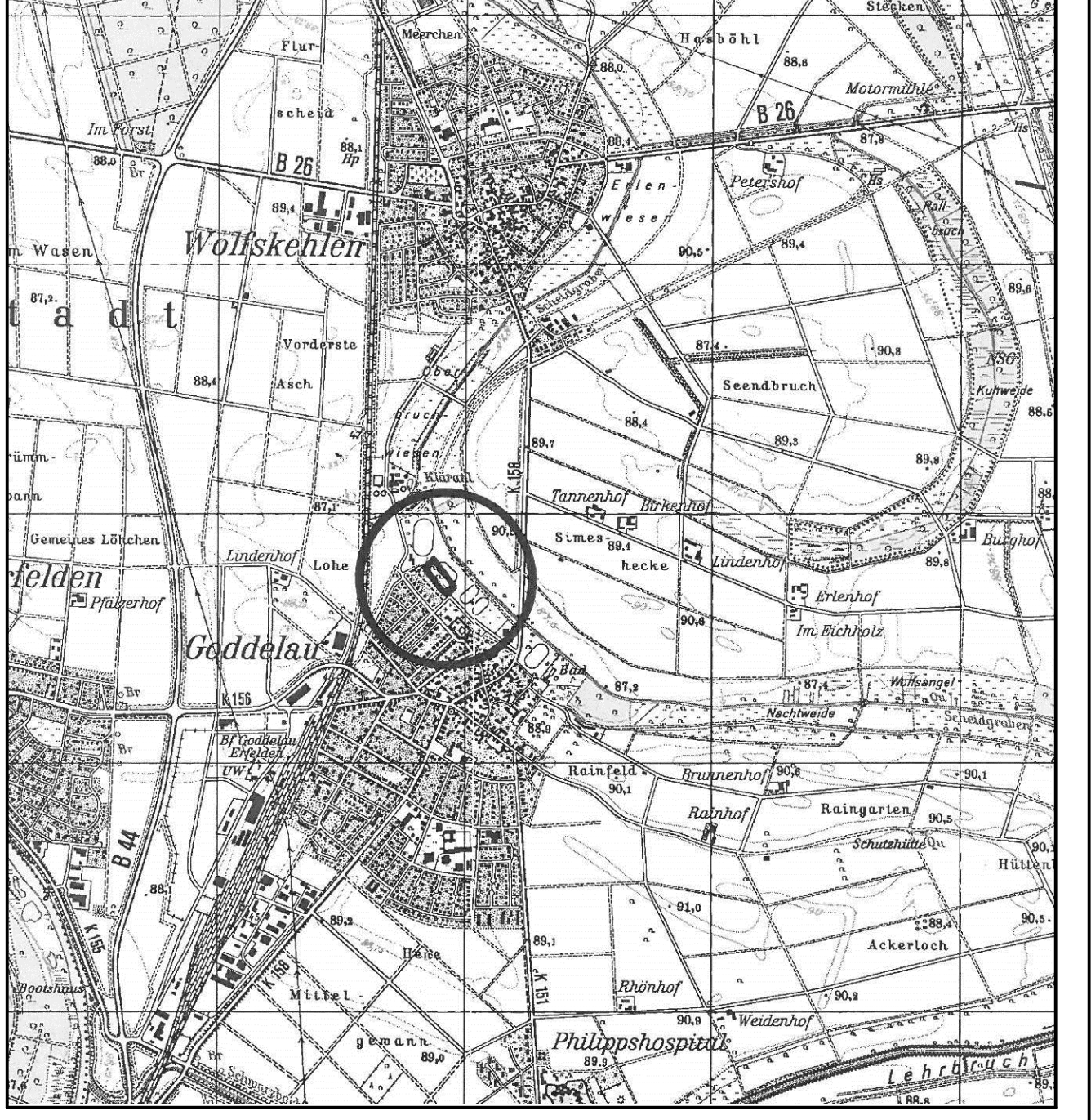
Bürgermeister

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 Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 16.08.2014
 30.10.2014
 31.03.2015

Bearbeitet: Adler
 CAD: Reiffing, Ferber

Mafstab: 1 : 1000

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau

Bebauungsplan "Kleingartenanlage Goddelau"

Fassung zum Satzungsbeschluss