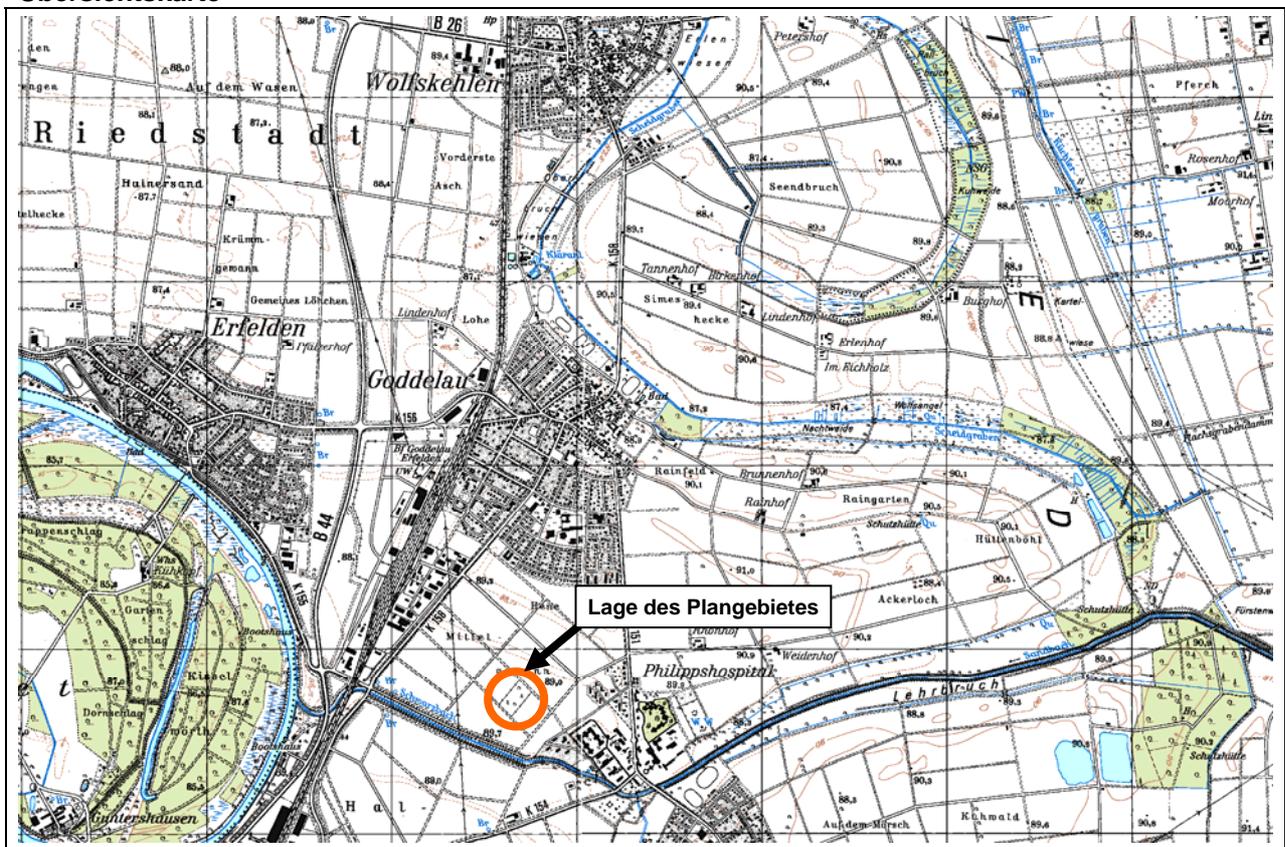


Textliche Festsetzungen

Planstand: 21.03.2016 – 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 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der bestehenden Randeingrünung ein Gewächshaus sowie bis zu drei freistehende Gerätehütten mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m³ zulässig. Einrichtungen, die die Notwendigkeit eines zentralen Anschlusses an das Entwässerungsnetz bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

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

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

Die maximale Firsthöhe von Gerätehütten, Gewächshäusern oder sonstigen baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

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

2.3.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese und Erhalt des Gehölzbestandes

Maßnahmen: Der vorhandene Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Obstbäumen vorzunehmen.

2.3.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon unberührt bleiben bei zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bestehende bauliche Anlagen, sofern diese an den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet sind und einer zweckentsprechenden Nutzung durch den Obst- und Gartenbauverein dienen.

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

Gehwege sowie Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

2.5.1 Zur Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

- 2.5.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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)

Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Gewächshäusern 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 ausschließlich offene Einfriedungen. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen 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 (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).

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 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).

4.4.2 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. 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.

4.6 Hinweise zum Artenschutz

4.6.1 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 Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig.

4.6.2 Die vorhandenen Nisthilfen des Turmfalken sind zu erhalten und zu pflegen. Zur Vermeidung einer Kulissenwirkung ist die Eingrünung auf der bisherige Höhe zu halten, gegebenenfalls ist dies durch gezielte Rodungen oder Schnittmaßnahmen zu gewährleisten. Zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

4.7 Baugenehmigungsverfahren und sonstige Anforderungen

4.7.1 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.

4.7.2 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.