



Stadt Riedstadt, Stadtteil Leeheim

**Textliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan  
„Leeheim Nord, Teil 2“**

**1. Änderung**

**Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Satzung**

Planstand: 02.04.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ von 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> einschließlich Backshop mit Bestuhlung zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss.

1.2.2 Die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

### **1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

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

1.5.1 Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

1.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.5.3 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand sowie die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei zur Anrechnung gebracht werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

- 1.5.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.5.5 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

### **2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen oder außerhalb des Betriebsgebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

## **3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Satzung der Stadt Riedstadt über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **3.2 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser (WSG-ID 433-003). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984, S. 712) sind zu beachten.

### **3.3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten 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 (§ 21 HDSchG).

### **3.4 Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

- 3.4.1 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).

- 3.4.2 Vom Planungsträger sind die sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden 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. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Riedstadt vor. Auf die gegebenenfalls erforderlichen baulichen Vorkehrungen, wie z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen, wird hingewiesen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) gekennzeichnet.

### **3.5 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. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

### **3.6 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

- 3.6.1 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).
- 3.6.2 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).
- 3.6.3 Sofern eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein sollte, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Zudem sollte bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.

### **3.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### 3.8 Bauverbotszone und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 3.10 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume\*):

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyraister	- Wildbirne

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

**Artenliste 2 (Sträucher):**

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i>	- Beerensträucher
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	- Schw. Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>		<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	- Woll. Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchsbaum
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gemeine Felsenbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Crataegus curvisepala</i>	- Weißdorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Euonimus europaea</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Lonicera caerulea</i>	
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Genista tinctoria</i>	- Färberginster	<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gem. Schneeball		

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

<i>Amelanchier div. spec.</i>	- Felsenbirne	<i>Lonicera nigra</i>	- Heckenkirsche
<i>Calluna vulgaris</i>	- Heidekraut	<i>Lonicera caprifolium</i>	- Gartengeißblatt
<i>Chaenomeles div. spec.</i>	- Zierquitte	<i>Lonicera periclymenum</i>	- Waldgeißblatt
<i>Cornus florida</i>	- Blumenhartriegel	<i>Magnolia div. spec.</i>	- Magnolie
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Malus div. spec.</i>	- Zierapfel
<i>Deutzia div. spec.</i>	- Deutzie	<i>Philadelphus div. spec.</i>	- Falscher Jasmin
<i>Forsythia x intermedia</i>	- Forsythie	<i>Rosa div. spec.</i>	- Rosen
<i>Hamamelis mollis</i>	- Zaubernuss	<i>Spiraea div. spec.</i>	- Spiere
<i>Hydrangea macrophylla</i>	- Hortensie	<i>Weigela div. spec.</i>	- Weigelia

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

<i>Aristolochia macrophylla</i>	- Pfeifenwinde	<i>Lonicera spec.</i>	- Heckenkirsche
<i>Clematis vitalba</i>	- Wald-Rebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	- Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletter-Hortensie	<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen

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