Gemeinde Riedstadt, Ortsteil Wolfskehlen

Bebauungsplan

"Auf dem Forst"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OK_{max}
1	GE	0,8	8,0	16 m
2	GE	0,6	6,0	14 m
3	SO_{EH}	0,6	6,0	14 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 05.05.2004 (BGBl. I S. 718).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 FL 1 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 58 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 GE Gewerbegebiete, es gilt 2.1

1.2.1.2 SO_{EH} Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 BMZ Baumassenzahl

1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.3 OK_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Gelände; hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausragenden untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.4.31 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.4.4 Baufreihaltezone; es gilt 4.3

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektricität (Trafostation)

1.2.6 Grünflächen

1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün; die Detailabstimmung im Grenzverlauf zu 12.4.1 obliegt der Straßenplanung

1.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.7.1 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG - unterirdisch

1.2.7.2 Gasleitung der HEAG Südhessische Energie AG - unterirdisch

1.2.7.3 Hauptstromkabel des Überlandwerkes Groß-Gerau GmbH - unterirdisch

1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.2

1.2.8.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.3

1.2.9 Sonstige Planzeichen

1.2.9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Überlandwerkes Groß-Gerau GmbH zu belastende Fläche

1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.9.4 Verfüllte Erdgasbohrung mit Schutzradius von 5 m

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gewerbegebiete GE

2.1.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Wohnungen i.S. § 8(3)1 BauNVO sind unzulässig.

2.1.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.1.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 1(9) BauNVO: Bordelle sind unzulässig.

2.2 Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO SO_{EH}.

2.2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

2.2.1.1
- ein Gartenmarkt mit max. 6.000 qm Verkaufsfläche; Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche (600 qm) angeboten werden. Als Randsortimente unzulässig sind Lebensmittel und Drogeriewaren sowie Zeitschriften und Papier, Schreibwaren und Schulbedarf, Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken- und Sanitätswaren.

2.2.1.2
- ein Lebensmittelmarkt mit max. 2.500 qm Verkaufsfläche und

2.2.1.3
- ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche.

2.2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.4.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.4.2 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach 2.4.2 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.4.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm):

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur – Stieleiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen. Im Bereich der Gasleitung 1,2 7,2 müssen die Anpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Versorgungsleitung einhalten.

2.4.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata - Weißdorn
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa canina agg. - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

2.5 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB

2.5.1 Den Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich 185.490 Biotopwertpunkte zugeordnet.

2.5.2 Den Baugrundstücken werden als Ausgleich 1.241.360 Biotopwertpunkte zugeordnet.

2.6 Gem. § 9 (2)2 BauGB: Die Bebauung des schraffierten Teiles des Gewerbegebietes ist unzulässig, bis die Trasse der Ortsumfahrung Dornheim im Zuge der B 44 $_{neu}$ festgelegt und mind. 70 % des Gewerbegebietes außerhalb der schraffierten Fläche bebaut sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: zur äußeren Gestaltung der Gebäude:

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.5 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.5 Artenliste 3).

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.4.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß 3.5 Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Birke		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen:			
Clematis vitalba	- Trompetenblume	Lonicera capriifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Klettenknöterich
Hedera helix	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glycine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Riedstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Der Schutzradius von 5 m um die verfüllte Erdgasbohrung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.3 Baufreihaltezone gemäß § 9 FStrG: Bauwerke, die ganz oder tw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

5.1 Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasser- Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gem. § 36 i.V.m. § 1a HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne" (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne" (bitumiös gedichtet) erforderlich.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikobeschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird).

Aufgrund § 69 Abs. 4 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizölsicherung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Zudem wird auf die Referenzmessstelle im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried Nr. 527149 Wolfskehlen und die regelmäßige Fortschreibung der Grundwassermessstände hingewiesen, die wesentliche Informationen liefern, um z.B über die Einbindetiefe von Gebäuden befinden können.

6 Hinweis

6.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 HWG: Abwasser

(1)

(2)

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)

(4)

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am __.__.____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____ in den Riedstädter Nachrichten.

Siegel der Gemeinde

Riedstadt, den __.__.____

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis ____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am __.__.____ vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Riedstadt, den __.__.____

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einsch. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am __.__.____ in den Riedstädter Nachrichten.

Siegel der Gemeinde

Riedstadt, den __.__.____

Bürgermeister

4. Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 $BauGB_{BSV}$: Die ergänzende Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis __.__.____

Siegel der Gemeinde

Riedstadt, den __.__.____

Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 $BauGB_{BSV}$ sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Riedstadt, den __.__.____

Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 10 $BauGB_{BSV}$: Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Riedstadt, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Auftraggeber: Planungsbüro Mahlich, Morgensternstraße 16, 62929 Egelsbach, Tel: 06103 / 48763, Fax: 48489
Auftragnehmer: Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35444 Linden, Tel: 06403 / 973733, Fax: 973734

Gemeinde Riedstadt, Ortsteil Wolfskehlen	Stand:	08.04/17.10.05 14.01.06/13.11.06 13.02.07/13.12.14 01.02.2021
Bebauungsplan "Auf dem Forst"	Bearbeitet: Ctd:	Fischer Bauer
	Maßstab:	1 : 1.000