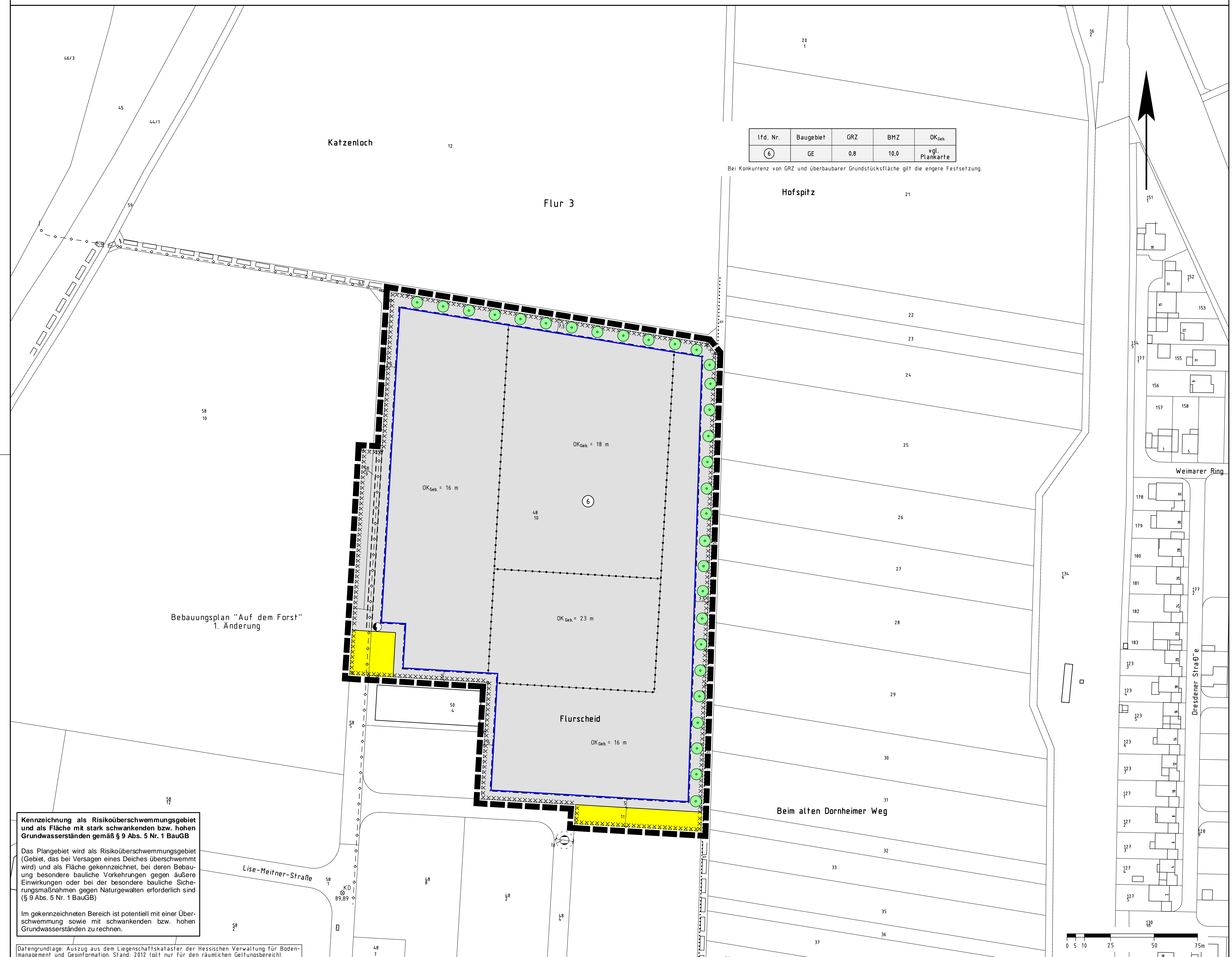


Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

Bebauungsplan "Auf dem Forst" - 3. Änderung



Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 2012 (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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) 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 21.11.2012 (GVBl. I S. 444), Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 2585), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonepunkt
 - 1.1.4 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 Z.1
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 BMZ Baummassenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt Kanaldeckel mit 89,89 mÜNN (vgl. 1.2.8.5); hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbau zum Überbringen von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
 - 1.2.3.1 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1.1 Baugrenze
 - 1.2.3.1.2 Verkehrsflächen
 - 1.2.3.1.3 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.3.1.4 Straßengrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.3.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabfuhr
 - 1.2.3.1.6 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 - 1.2.3.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 1.2.3.1.8 Hauptfeuerkabel des Überlandwerkes Groß-Gerau GmbH (nicht eingemessen)
 - 1.2.3.1.9 Gasleitung der HEAG Südwestenergie AG (nicht eingemessen)
 - 1.2.3.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.3.2.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.2
 - 1.2.3.2.2 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Überlandwerkes Groß-Gerau GmbH zu belastende Fläche
 - 1.2.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.3.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.3.6 Grenze des Bebauungsplanes "Auf dem Forst" - 1. Änderung
 - 1.2.3.7 Bezugspunkt für die Höhenmittlung der baulichen Anlagen
 - 1.2.3.8 Verfüllte Erdgasbohrung mit Schutzradius von 5 m
 - 1.2.3.9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind

- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gewerbegebiete GE
 - 2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
 - 2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 - 2.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 1 Abs. 9 BauNVO: Bordelle sind unzulässig.
 - 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO: Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist der Kanaldeckel mit 89,89 mÜNN (vgl. 1.2.8.5).
 - 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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. Sickerfähiges Fugenpflaster kann zugelassen werden.
 - 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 - 2.4.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau 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 m große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - 2.4.2 Anpflanzung von großkrönigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualitäten 3 x, m.B., STU 14-16 cm):
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Stieleiche

- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO zur äußeren Gestaltung der Gebäude: Für die Fassadengestaltung sind nur abgetonte Farben ohne starke Farbkontraste zulässig.
 - 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO zu Werbeanlagen: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Leuchtzeichen sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbeflächen dürfen nicht höher als 15 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Gebäudeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen abzufriedigen (gem. 3.6 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.6 Artenliste 3).
- 3.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Sickerfähiges Fugenpflaster kann zugelassen werden.
- 3.5 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum / 150 m², ein Strauch / 5 m² (zur Artenauswahl s.).
- 3.6 Artenlisten (Auswahl):

| Artenliste 1 (Bäume) | | | |
|----------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Sorbus aucuparia | - Elsbeere |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia cordata | - Weidenrösche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Betula pendula | - Birke | | |
| Carpinus betulus | - Hasel | Juglans regia | - Walnuss |
| Fagus sylvatica | - Buche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Quercus robur | - Stieleiche | Pinus pyramidalis | - Wildkiefer |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Sorbus domestica L. | - Speierling |

| Artenliste 2 (Sträucher) | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Hackerkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hirtentagel | Prunus spinosa | - Schwarze Holde |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Crotaegia monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | | | |

| Artenliste 3 (Kletterpflanzen) | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Clematis radicans | - Trompetenblume | Lonicera caprifolium | - Gelblinde |
| Clematis montana | | Polygonum aviculare | - Kletteknöterich |
| Clematis hybrid | - Clematis, Waldrebe | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Wisteria sinensis | - Blauweine, Glycine |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Gelblinde | | |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein | | |

- 4 Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt 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.

- 5 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
- 5.1 Flächen, bei deren 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 Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranhebungen 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. 1650) 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 Vermässung).
- Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermässung von Gebäudeschäden in Siedlungsgebieten sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vermässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder mit zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden muss bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen.
- Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelnen ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.
- Es wird auf das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten vom 17.01.2003 verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Riedstadt eingesehen werden.

- 5.2 Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Dämmen 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.

- 6 Hinweise**
- 6.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - 6.1.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
 - 6.1.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 HWG).
 - 6.2 Artenschutz
 - 6.2.1 Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist das Plangebiet im Frühjahr vor Baubeginn auf etwaige Vorkommen des Feldhamsters und von Brütvögeln zu kontrollieren.
 - 6.2.2 Von dem Eingriff ggf. betroffene Hamster sind zu evakuieren und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in geeignete Habitate umzusiedeln. Bei einer im Rahmen der Erhebungen festgestellten Betroffenheit der Feldlerche sind je Brütjahr mindestens drei Lerchenfenster im Umkreis von maximal 5 km um das Plangebiet nach vor Baubeginn anzulegen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Bei einer festgestellten Betroffenheit anderer Vogelarten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach vor Baubeginn geeignete Maßnahmen durchzuführen.
 - 6.3 Kampfmittelbelastung
 - 6.3.1 Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel - durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumungsunternehmen) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodennahliegende Maßnahmen stattfinden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.09.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.11.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.11.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgen 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 Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

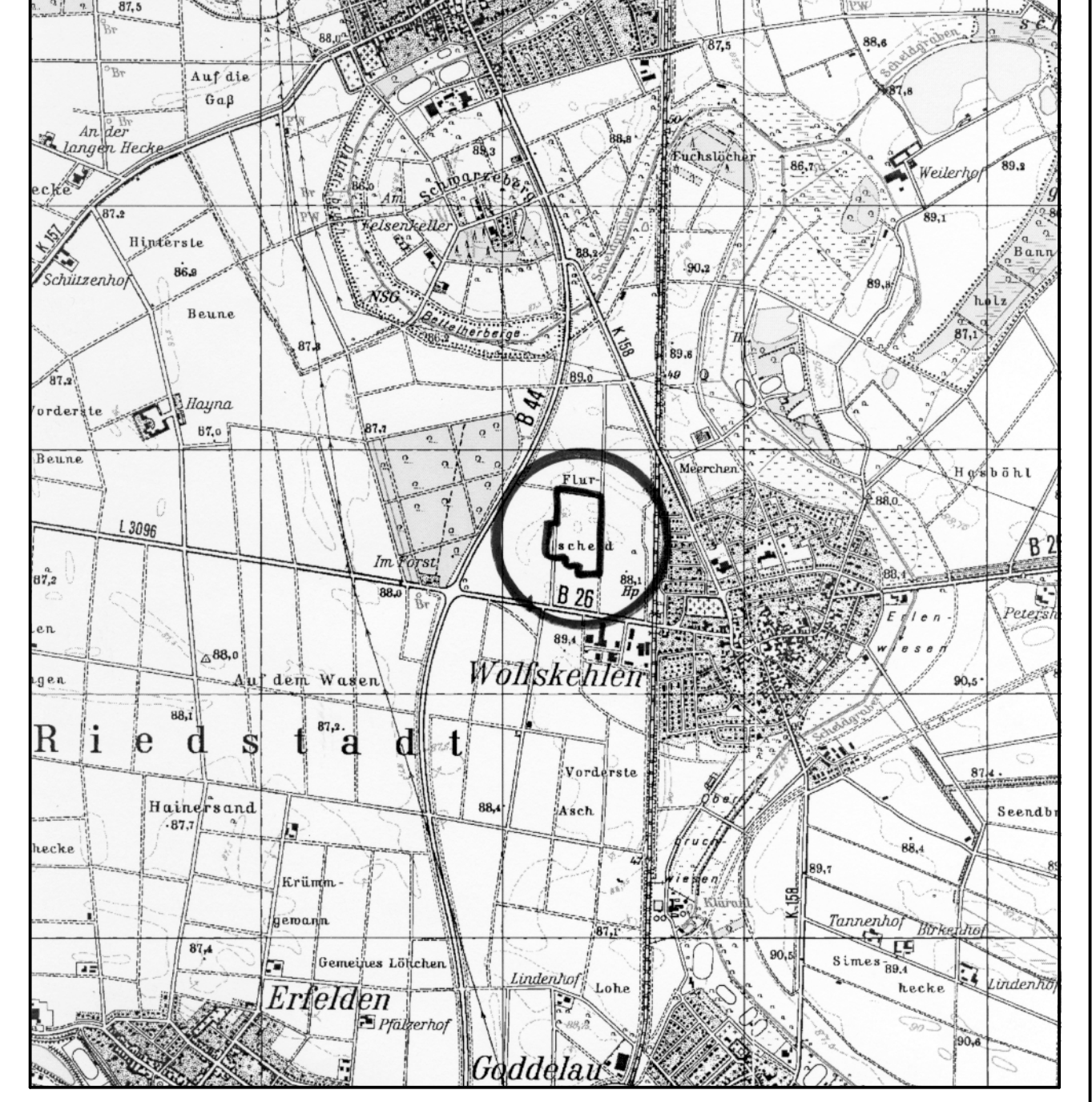
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Höpfer Fischer, Komrad-Adenauer-Str. 16 - 35548 Linden - Tel. 06633 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 16.10.2012

09.11.2012

11.02.2013

Beauftragter: Schade

CAD: Reebing

Maßstab: 1 : 1.500