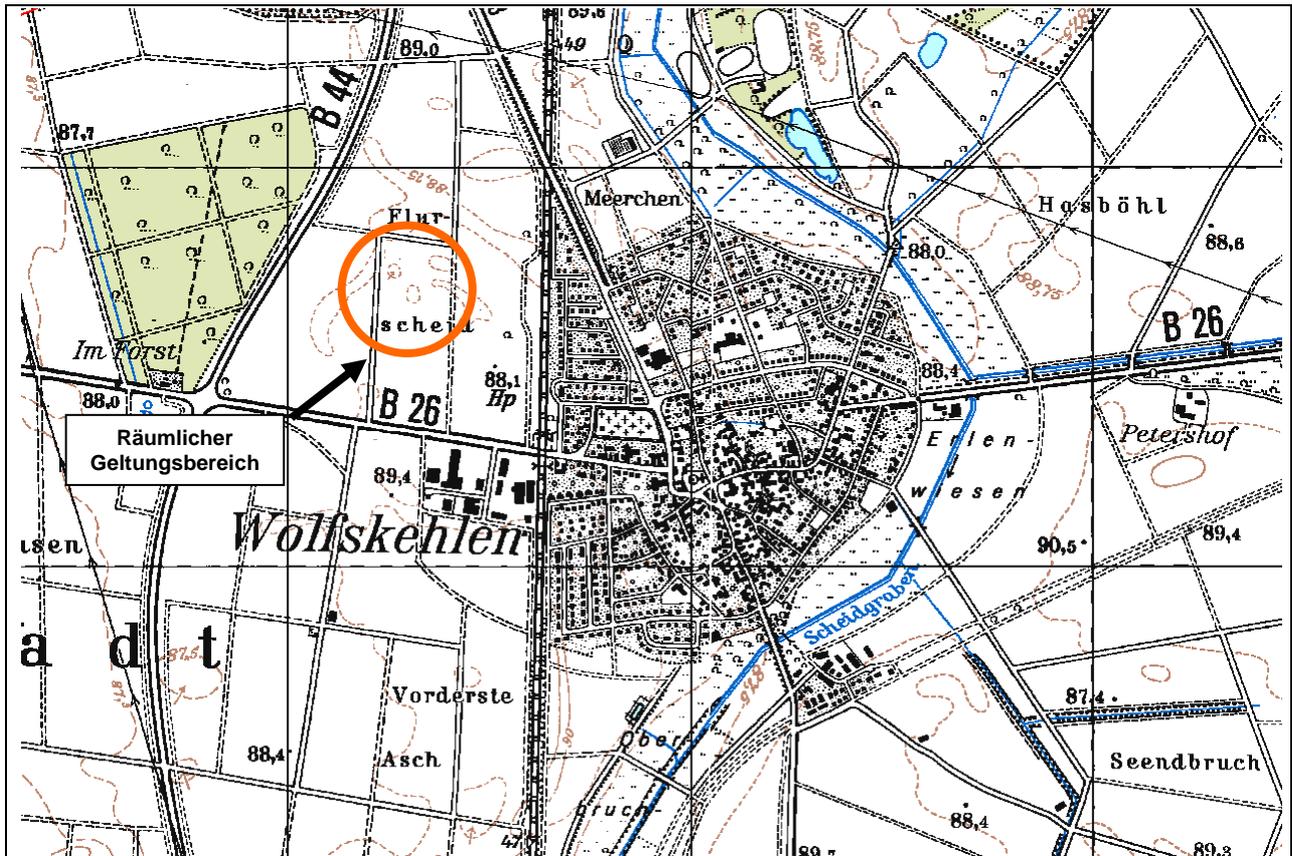


## Textliche Festsetzungen

Planstand 11.02.2013: Fassung zum Satzungsbeschluss

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OK* <sub>Geb.</sub>
6	GE	0,8	10,0	vgl. Plankarte

\* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der Kanaldeckel mit 89,89 m üNN.

## 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. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. 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 Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

## **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 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 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 Höhenermittlung 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 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 m<sup>2</sup> 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  $\geq 6$  m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

### 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 abgetönte 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 Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahrten 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 Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (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 Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum / 150 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s.u.).

#### 3.6 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 pyraeaster	- 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			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus	- Wilder Wein		
quinquefolia			

## **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 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. 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 Einzelfall 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 Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen 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 anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

6.1.2      Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).

### 6.2      Artenschutz

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist das Plangebiet im Frühjahr vor Baubeginn auf etwaige Vorkommen des Feldhamsters und von Brutvögeln zu kontrollieren.

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 Brutpaar mindestens drei Lerchenfenster im Umkreis von maximal 5 km um das Plangebiet noch vor Baubeginn anzulegen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Bei einer festgestellten Betroffenheit anderer Vogelarten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Baubeginn geeignete Maßnahmen durchzuführen.

### 6.3      Kampfmittelbelastung

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 Kampfmittlräumunternehmen) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.