

Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

Bebauungsplan "Anglerhütte ASV Wolfskehlen"



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), Planzeichenerverordnung 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 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294), 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 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		zulässige Grundfläche
1.2.1.2		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.2.1.1		überbaubare Grundstücksfläche
1.2.2.1.2		nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.3		Verkehrsflächen
1.2.3.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.3.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.3.3.1		Wirtschaftsweg
1.2.4		Grünflächen
1.2.4.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Angelsportverein
1.2.5		Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.5.1		Wasserflächen (Angelsee)
1.2.6		Flächen für die Landwirtschaft und Wald
1.2.6.1		Flächen für Wald
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1.1		Entwicklungsziel: Ufergehölze
1.2.7.1.2		Entwicklungsziel: Schilfröhricht
1.2.7.2		Erhalt von Laubbäumen
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.8.1.1		Stellplätze und Zufahrten
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9		Sonstige Darstellungen
1.2.9.1		Sitzgelegenheiten (nicht eingemessen)
1.2.10		Nachrichtliche Übernahmen
1.2.10.1		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Vogelschutzgebiet (Nr. 6217-403; Hessische Altnackerschlinge)

2 Textliche Festsetzungen

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Angelsportverein“ sind vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen für den Angelsportverein sowie zweckentsprechende Nutzungen zulässig. Hiervon umfasst ist auch eine gastronomische Nutzung als Vereinsgaststätte.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die im Bebauungsplan für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Angelsportverein“ festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen kann durch befestigte Flächen im Anschluss an die Gebäude um bis zu 90 % überschritten werden.
Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Angelsportverein“ sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen, bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
Innerhalb der Flächen für den Wald sind unbefestigte Wege zulässig. Fest mit dem Boden verbundene Sitzgelegenheiten sind zulässig, sofern sie zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bestanden (siehe Eintrag in der Planzeichnung).

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

Wege sowie Stellplatzflächen und ihre Zufahrten auf dem Vereinsgelände sind nur in unbefestigter und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Schilfröhricht“ sind die Ufer der betroffenen Bereiche durch Kies- und Erdaufschüttungen abzufächern. Durch Initialpflanzungen mit Schilfröhricht sind neue Röhrichtbestände auf einer Fläche von mindestens 250 m² anzulegen. Die Schilfbestände sind maximal einmal jährlich, nach dem 1. Oktober zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig. Bestehende Ufergehölze sind zu erhalten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölze“ sind die bestehenden Gehölze sowie Schilfbestände zu erhalten. Neophyten und eventuell aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Unbefestigte Gehwege und Zugänge zum Angelsee sind zulässig.

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

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

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Vogelschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes VSG Nr. 6217-403 „Hessische Altnackerschlingen“. Auf die Verordnung über die Natura-2000-Gebiete in Hessen vom 16.01.2008 (GVBl. II 881-48) einschließlich der entsprechenden Anlagen wird hingewiesen.

3.2 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 (§ 21 HDSchG).

3.3 Grundwasser

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).

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 Ausrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

3.4 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, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

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 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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 Belange des Forstes

Auf die Problematik des Waldabstandes zu dem Vereinsheim wird hingewiesen. Insbesondere ist die Schaffung einer zweiseitigen Gefahrenlage nicht ausgeschlossen, da zum einen Gefahren für das Gebäude und die sich darin befindlichen Menschen durch umstürzende Bäume entstehen und zum anderen der Wald durch nicht auszuschließende Gebäudebrände gefährdet werden kann. Auf die Belange des Forstes ist daher in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen.

3.7 Hinweise zum Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie von Gehölzrückschnitten ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzusichern. Während der Brutzeit ist weiterhin die Mahd von Röhrichtbeständen zu unterlassen. Maßnahmen an Gebäuden sind während der Brutzeit mit Voricht vorzunehmen und bei Auftreten von Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig.

Zu fallende Bäume sind auf Höhlen und deren Besatz zu kontrollieren. Bei der Entnahme von Höhlenbäumen oder Bäumen mit Nistkästen ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Pro entnommenem Höhlenbaum oder Nistkasten sind zwei neue Nistmöglichkeiten zu etablieren.

Zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen im Plangebiet sind zu vermeiden.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.8 Horstschutzzone

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Horstschutzzone für forstwirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere für die Holzerte zu Reproduktionszeit relevanter Waldvogelarten. Auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

3.9 Baugenehmigungsverfahren

Alle Gebäude, die mehr als 30 m³ umbauten Raum aufweisen, bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung. Für bisher nicht genehmigte bauliche Anlagen ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes das erforderliche Baugenehmigungsverfahren einzuleiten.

3.10 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.02.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 31.05.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Ausfertigungsvermerke:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den _____

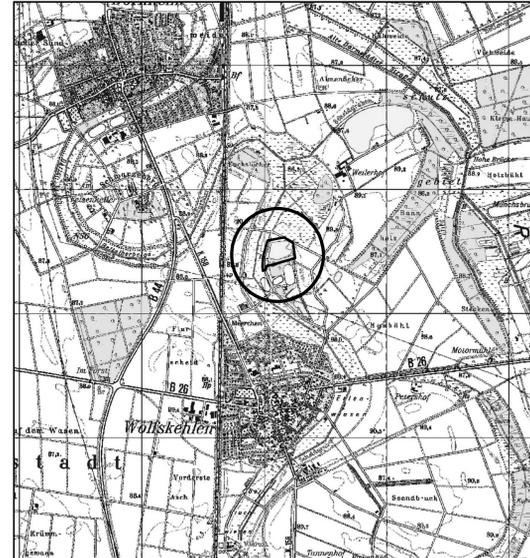
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Riedstadt, den _____

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 11.03.2016
 Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen
 Bebauungsplan "Anglerhütte ASV Wolfskehlen"
 Bearbeitet: Adler, Kupetz
 CAD: Kupetz
 Maßstab: 1 : 1.000
 Fassung zum Satzungsbeschluss

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juli 2013 (gültig nur für den räumlichen Geltungsbereich)