

# Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt

## Bebauungsplan "Anglerhütte SfV Waldsee"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Maß der baulichen Nutzung

- GR Grundfläche als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- W Wirtschaftsweg (unbefestigt)

##### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

##### Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Angelsee)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Ufergehölz

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

##### Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier
- Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403: Hessische Altneckarschlengen
- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (nicht eingemessen)

##### Sonstige Darstellungen

- Gebäude, nicht eingemessen

### 1 Textliche Festsetzungen

#### 1.1 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Wald sind vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen für den Angelsportverein sowie zweckentsprechende Nutzungen zulässig.

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

Wege, Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Flächen für Wald sind nur in unbefestigter und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölz“ sind die bestehenden Gehölze sowie Schilfbestände zu erhalten. Neophyten und eventuell aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Gehwege und Zugänge zum Angelsee sind innerhalb der Fläche zulässig, sofern sie in unbefestigter und wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden. Sitzgelegenheiten sind zulässig.

#### 1.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 2.730 Punkte aus der Okokontomaßnahme „Waldumbau Maßnahme“ (Gemarkung Crumstadt, Flur 6, Flurstück 21 teilweise) zugeordnet.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bauliche Anlagen sind in einfacher Holzbauweise auszuführen.

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Vogelschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes VSG Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlengen“. 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 (hessensArchäologie) 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 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

#### 3.4 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).

#### 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.

#### 3.6 Rohrleitungsanlage des Wasserverbandes Hessisches Ried

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Rohrleitungsanlage (DN 200 PVC sowie DN 250 AZ) mit Unterflurhydranten einer teilstatischen Beregnungsanlage des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR). Die genaue Lage der Leitungen und Kabel ist nicht bekannt und muss der Bauausführende vor Ort durch geeignete Maßnahmen erkunden und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchführen. Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 4-10 m beidseitig der Rohrtrasse. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Für stillgelegte Leitungen gelten keine besonderen Anforderungen. Alle Baumaßnahmen im Abstand von 10 m zu den Rohrleitungen und Anlagen des WHR sind anzuzeigen und mit dem WHR abzustimmen. Auf die „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel sowie der Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ wird hingewiesen.

#### 3.7 Verwertung von Niederschlagswasser

3.7.1 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).

3.7.2 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 HHG).

### 3.8 Belange des Forstes und Schutz vor Waldbränden

3.8.1 Auf die Problematik des Waldabstandes zu dem Vereinheim 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.

3.8.2 Bezüglich der Brandgefahr wird insbesondere auf § 8 Abs. 3 HWaldG hingewiesen, wonach im Wald und im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde (HessenForst, Forstamt Groß-Gerau) Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden sowie brennende oder glimmende Gegenstände nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden dürfen. Genehmigungen für einzelne Feuer bzw. dauerhafte Feuerstätten müssen daher gemäß § 8 Abs. 3 und § 4 HWaldG in einem eigenen forstrechtlichen Verfahren erlangt werden. Genehmigte Feuer sind ständig zu beaufsichtigen.

#### 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) ist insbesondere zu beachten:

- a) Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und Eingriffen in Röhrichtbestände ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) abzusehen. Gehölzschnitte sind in dieser Zeit ebenfalls unzulässig.
- b) Während der Brutzeit (01. März bis 30. September) sind Maßnahmen (Abriss, Umbau) an Gebäuden mit Vorsicht vorzunehmen um bei Auftreten von Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig.
- c) Zusätzliche Licht- und Lärmmissionen sind möglichst zu vermeiden.

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 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). 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 Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.04.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 12.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 20.09.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 30.09.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.11.2019

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 Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

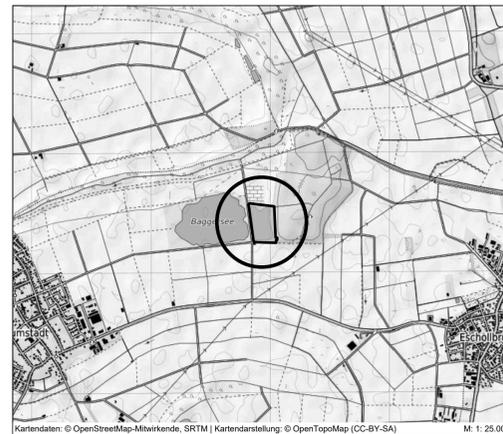
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Riedstadt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau**  
Bebauungsplan  
"Bahnhofstraße / Lessingstraße"



**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand:	22.05.2017 15.04.2019 28.12.2020
Projektleitung:	Adler / Böttger
CAD:	Schneider / Böttger
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	79214