

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau (Philipphospital)

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich

"Hospitalscheuer / Schwarzbach"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemarkungsgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- 9 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden darf.

1.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch die Ergänzungssatzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden insgesamt 49.962 Punkte aus dem Ökotope der Stadt Riedstadt aus der Maßnahme „Anlage von Stromtalwiesen“ (Maßnahmenkennung: BbRie; Gemarkung Leeheim, Flur 10, Flurstück 20) zugeordnet.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.2 Denkmalschutz

2.2.1 Die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude unterliegen zum Teil als Kulturdenkmale den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

2.2.2 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).

2.3 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 festgelegt 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.

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

2.5 Verwertung von Niederschlagswasser

2.5.1 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 HWG).

2.5.2 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 HWG).

2.6 Gewässerrandstreifen

2.6.1 Entlang der Wasserflächen des Schwarzbaches bzw. Sandbaches erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

2.6.2 Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

2.6.3 Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuchs einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche in Gewässerrandstreifen bedürfen gemäß § 23 Abs. 4 HWG der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird und
5. die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

2.7 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

2.8 Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

2.9.1 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) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen, d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

2.9.2 Bezüglich des Vorkommens der Schleiereule im Plangebiet kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG verhindert werden, wenn die Zahn-Scheune erhalten wird, ein ungehindertes Einfliegen auf der Südseite der Scheune gewährleistet wird, wobei diesbezüglich auf einen ausreichenden Abstand der Gebäude, deren Bauhöhen (eingeschossige Bauweise) sowie der Anordnung der Gebäude zu achten ist, sowie eine direkte Beleuchtung des Einflugs durch den Einsatz geeigneter Leuchtmittel, z.B. mit einem eingeschränkten Abstrahlwinkel, vermieden wird.

2.9.3 Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich Glasbauteile, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen verwendet sowie Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz berücksichtigt werden.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 23.03.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

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

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

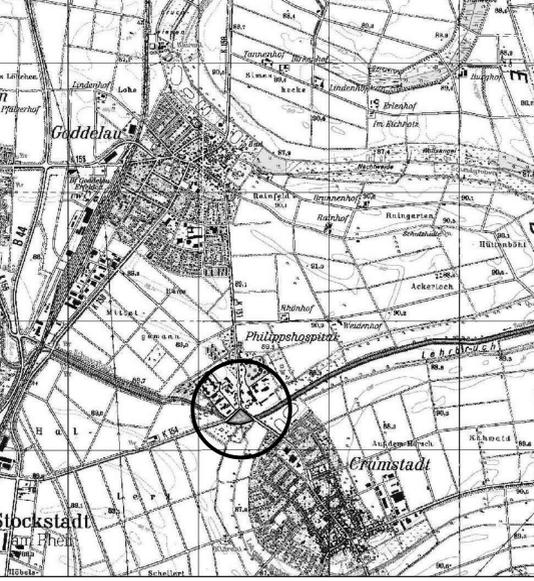
Rechtskraftvermerk:

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

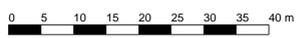
Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax 06403/9537-30

Stand: 30.06.2017
25.09.2017

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau (Philipphospital)
Ergänzungssatzung & 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
im Bereich "Hospitalscheuer / Schwarzbach"
Satzung

Bearbeiter: Adlar
 CAD: Andermann; Schm.
 Maßstab: 1 : 500