

Stadt Riedstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Textteil, 25.02.2020

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Auftraggeber:

Stadt Riedstadt

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart - Projektleiterin

Stuttgart, den 25.02.2020

Inhalt

A. Rechtsgrundlagen	5
B. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung	5
1.1 Gewerbegebiet (GE)	5
2. Maß der baulichen Nutzung	6
2.1 Grundflächenzahl GRZ	6
2.2 Höhe der baulichen Anlagen	7
2.3 Bezugshöhen	7
3. Bauweise	7
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
8.1 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen	9
8.2 Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexionseinwirkungen	10
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
10. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	11
C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
1.1 Fassaden der Hauptgebäude	12
1.2 Dachform/-neigung/-deckung	12
2. Gestaltung der Einfriedungen	12
3. Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	12
4. Werbeanlagen	13
D. Nachrichtliche Übernahmen	14
1. Stellplatzsatzung	14
2. Bodendenkmäler	14
3. Grundwasser	14
4. Verwertung von Niederschlagswasser	15
5. Bodenverunreinigungen	15
E. Hinweise	16
1. Risiko- Überschwemmungsgebiet des Rheins	16
2. Grundwasser	16

3.	Versickerung von Niederschlagswasser	16
4.	Baugrunduntersuchungen.....	16
5.	Anlagen der Deutschen Bahn AG	17
6.	Kampfmittel	17
7.	Ökokontomaßnahmen.....	17
8.	CEF-Maßnahmen.....	18
9.	Pflanzliste für standortheimische Bäume und Sträucher	18

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung – HBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

Hinweis:

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

5

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, sofern die Einzelhandelsverkaufsflächen nur der Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dienen, dem Betrieb zugeordnet sind und wenn die Verkaufsflächen nicht mehr als 25 % der Bruttogeschossfläche, höchstens jedoch 800 m² pro Grundstück betragen.

Mit folgender Einschränkung:

Auf den Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche das im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellte Emissionskontingent **L_{EK, Tag}** und **L_{EK, Nacht}** nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5), um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unzulässig sind

(§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO)

- Tankstellen,
- Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

(§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans:

- Maximale Grundflächenzahl,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

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

- Maximale Grundflächenzahl 0,8

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika der Flachdächer.

Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen der Flachdächer bis zu 1,0 m überschreiten.

2.3 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Mittelwert der festgesetzten Bezugshöhen bestimmt. Die Interpolation wird am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

7

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Hochbauten jeglicher Art, Containeranlagen, Garagen, Carports, Werbeanlagen u. ä. sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
- Im Bereich der 18 Meter breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich des privaten Pflanzgebotsstreifens sind temporäre Containermulden bis 3,0 m Höhe zulässig.

- In Bereichen ohne Gehweg oder Parkierungsstreifen ist auf den Privatflächen ein Streifen von 0,5 m Breite von Zäunen, Stellplätzen, Verkehrsschildern, Beleuchtung, Bäumen und Sträuchern u. ä. als Schutzstreifen für den Fahrverkehr freizuhalten.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.
- Für die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

- Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind einzuhalten.
- Entlang der Oppenheimer Straße ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 8 m zulässig.

8

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Fläche des Geltungsbereichs ist vor Beginn der Baufeldräumung im Osten zur Bahnlinie hin mit einem Reptilienschutzzaun (ca. 60 cm über OK Gelände, schwach geneigt, Unterkante ca. 20 cm eingegraben oder angeschüttet) einzuzäunen. Der Zaun ist für die Dauer der Bauzeit zu unterhalten.
- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Fahrwege und Stellflächen von LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen und an die Kanalisation anzuschließen. Im Sinne der Hydraulik dürfen diese Flächen nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche des Gebietes betragen. Es ist dazu die Vorgabe unter D.4 zu beachten.

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z.B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster nach der Definition der aktuellen Fassung der Entwässerungssatzung § 2 der Stadt Riedstadt anzulegen.
- Die Einhaltung der Einleitparameter der aktuellen Fassung der Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt bei potenzieller Verunreinigung des Schmutz- oder Niederschlagswassers durch Gewerbebetriebe ist mittels Sachverständigengutachten sicherzustellen und nachzuweisen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

9

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

Lärmpegelbereich [-]	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schutzziel	Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]
IV	66 bis 70	Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm	35
V	71 bis 75		40
VI	76 bis 80		45

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109:1 vom Juli 2016, Tabelle 7 (erschienen im Beuth-Verlag)

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach

DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

8.2 Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexionseinwirkungen

Zur Vermeidung von Reflexionen des Schienenverkehrslärms sind die im Osten des Plangebietes in erster Baureihe gelegenen und parallel zur Bahnstrecke 4010 ausgerichteten Gebäudefassaden zu mindestens 80 % hochschallabsorbierend entsprechend der Absorptionsgruppe A3 (Absorptionsmaß D_{La} zwischen 8 und 11) nach ZTV-LSW06 'Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen' vom September 2006 (erschieden im Verkehrsblatt-Verlag, Dortmund), auszuführen.

Ein unterer Sockelbereich von 50 cm soll aus Gründen der Dauerhaftigkeit nicht hochabsorbierend ausgeführt werden. Der Sockelbereich wird bei der Ermittlung der hochabsorbierenden Wandfläche nicht berücksichtigt.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die Dachflächen von Flachdächern sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.
- Pro 1.000 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zumindest 2. Ordnung, insbesondere aus der Pflanzliste (siehe E.9.) zu pflanzen. Aufgrund von anderen Pflanzfestsetzungen gepflanzte Bäume können auf diese Bepflanzung angerechnet werden.
- An den im Lageplan dargestellten Standorten auf den Verkehrsgrünflächen sind standortheimische Baumarten insbesondere aus der Pflanzliste (siehe E.9.) zu pflanzen und zu erhalten.
- Die im Lageplan dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation auf der öffentlichen Grünfläche und dem privaten Pflanzgebotstreifen am Ost-

- rand des Gebietes ist vollständig mit einer freiwachsenden dreireihigen Hecke mit Pflanzabständen von 1,2 m zwischen den Pflanzen und einzelnen Laubbäumen zu begrünen. Zu verwenden sind standortheimische Laubgehölze, insbesondere aus der Pflanzliste (siehe E.9.).
- An den im Lageplan dargestellten Standorten auf den Baugrundstücken sind standortheimische Baumarten insbesondere aus der Pflanzliste (siehe E.9.) zu pflanzen und zu erhalten.
 - An den im Lageplan dargestellten Standorten auf den Grünflächen des Park & Ride-Parkplatzes sind standortheimische Baumarten insbesondere aus der Pflanzliste (siehe E.9.) zu pflanzen und zu erhalten.
 - Im Bereich von Versorgungsleitungen müssen die Anpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Versorgungsleitung einhalten. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38-40 Hessisches Nachbarschaftsgesetz wird hingewiesen.
 - Von den Baumstandorten kann erschließungsbedingt bis zu maximal 3,00 m abgewichen werden.
 - Auf die Pflanzliste unter E. Hinweise, Punkt 9, wird verwiesen.

10. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassaden der Hauptgebäude

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

1.2 Dachform/-neigung/-deckung

Es sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.

Die Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen der Flachdächer bis zu 1,0 m überschreiten.

Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.

12

2. Gestaltung der Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern, einreihig mit einem Abstand von max. 0,75 cm zwischen den Einzelpflanzen, anzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (siehe Pflanzliste unter E.9.).

Ferner sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie Drahtgeflecht, Stabgitter etc. mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig.

3. Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

30 % der Fassadenflächen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzung ist pro 1 lfd. Meter Wandfläche 1 Kletterpflanze vorzusehen.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Auf die Pflanzliste unter E. Hinweise, Punkt 9, wird verwiesen.

4. Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.
- Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo, bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen.
- Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, u.ä. sind unzulässig.
- In Gebäudefassaden integrierte digitale Medien sind im Einzelfall mit gesonderter Zustimmung der Stadt zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nur auf überbaubaren Flächen und in Höhe der tatsächlich errichteten Gebäudeoberkante zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen werden an der Ostseite des Gebietes im Bereich der schallabsorbierenden Fassaden ausgeschlossen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Stellplatzsatzung

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

2. Bodendenkmäler

Im Rahmen der Voruntersuchungen nach der ersten Offenlage konnten nach Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie durch ein denkmalfachliches Gutachten die Existenz von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG bestätigt werden. Im Herbst 2018 wurden daraufhin Sondierungen mittels Suchschnitten durchgeführt, ein abschließender Bericht liegt vor. Mit Datum vom 26.04.2019 wurde seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zur Beseitigung eines Bodendenkmals (Flak Stellung WKII) im Rahmen der Erweiterung Gewerbepark Ried, Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ unter Auflagen erteilt.

Im Vorfeld einer Bebauung sind die in der Qualität gesicherten Bodendenkmäler im Vorfeld facharchäologisch auszugraben und zu dokumentieren. Art und Umfang der Untersuchung ist jeweils durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Planbetreibers/Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG)."

14

3. Grundwasser

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). Bei der Objektplanung 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. Bauliche Eingriffe in das Grundwasser benötigen eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Groß-Gerau.

4. Verwertung von Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften (§ 37 Abs. 4 HWG). Grundlage ist das hessische Wassergesetz mit den darin enthaltenen Vorgaben und Reihenfolgen. Versickerungsanlagen und andere Nutzungseinrichtungen zum Zweck der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind gemäß den allgemeinen Regeln der Technik auszuführen. Es gilt zudem die Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt in der aktuellen Fassung.

Fahrwege und Stellplätze von LKW sind mit den Stadtwerken der Stadt Riedstadt vor Einreichung der Entwässerungsunterlagen für das Genehmigungsverfahren abzustimmen.

5. 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 hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

E. Hinweise

1. 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 Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Planung und Durchführung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Auf die Hochwasser - Gefahrenkarte R-63 des hessischen Rheinabschnitts wird verwiesen. Die Gefahrenkarte lässt sich unter dem nachfolgenden Link abrufen: <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementplaene/rhein/hw-gefahrenkarten.html>.

2. Grundwasser

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb vom Hessischen Ried wird auf die Grundwasserproblematik, die bauwerksrelevant sein kann, hingewiesen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird auf die DWA-Regelwerke, Arbeitsblatt DWA-A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Arbeitsblatt DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, hingewiesen. Die Inhalte des Regelwerkes sind einzuhalten. Für die Versickerung von Dachflächenwasser und anderen Versickerungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Groß-Gerau einzuholen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1,0 Meter betragen.

4. Baugrunduntersuchungen

Nach der Geologischen Karte von Hessen baut sich der Untergrund aus bindigen, mehrere Dezimeter bis Meter mächtigen Hochflutsedimenten auf. Diese können stark setzungsfähig sein. Es wird daher empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw.

DIN EN 1997-2 durchzuführen um Fragen zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen und Sicherung der Baugruben etc. zu klären.

5. Anlagen der Deutschen Bahn AG

Gegenüber der an das Gebiet angrenzende elektrifizierte Bahnstrecke und den Bahnstromleitungen sind vom Bauherren Schutzvorkehrungen zu treffen um eine Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten, die empfindlich auf magnetische Felder reagieren, auszuschließen. Die den Anlagen der Deutschen Bahn dazugehörigen Kabel und Leitungen sind im Falle einer Bebauung mit Schürfgruben und Kabelsuchgeräten zu orten.

6. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Es wurde daraufhin eine systematische georeferenzierte Untersuchung durchgeführt und ausgewertet. Entsprechende Verdachtspunkte werden vom Kampfmittelräumdienst aufgegraben und Verdachtmaterialien fachgerecht entsorgt. Die Baugrundstücke werden frei von Kampfmitteln übergeben.

17

7. Ökokontomaßnahmen

Um die möglichen Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen, werden dem Baugebiet Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt mit einem Wert von 1.707.945 Wertpunkten zugeordnet. Dabei handelt es sich um die noch nicht in Anspruch genommenen Teile der Maßnahmen

- Streuobstwiese 4Rie,
- Stromtalwiese 6cRie,
- Stromtalwiese 8bRie,
- Stromtalwiese 10aRie,
- Stromtalwiese 10bRie,
- Stromtalwiese 11Rie,
- Grünlandeinsaat Landgraben 13Rie,
- Sukzession Mordhecke 14Rie,
- Brückenabriss Erfelder Hauptgraben 16Rie

sowie einen Teil der Maßnahme

- Waldumwandlung 7aRie,

8. CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Störung eines Lerchenreviers wird nördlich des Baugebietes auf dem städtischen Flurstück 21, Flur 3 ein Blühstreifen von mindestens 10 m Breite und 100 m Länge angelegt. Der Streifen besteht aus einer Kombination von einem mehrjährigem Blühstreifen (8 m Breite) und einer sogenannten Schwarzbrache (2 m Breite) in wechselnder Abfolge angelegt. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch Einsaat einer blütenreichen, gebietsheimischen Wiesensaatgutmischung. Dabei ist auf eine nicht zu hoch und zu dicht aufwachsende Vegetation zu achten. Der Schwarzbrachestreifen wird durch Eggen oder Pflügen vegetationsfrei gehalten. Düngung und die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln der Fläche ist nicht zulässig. Die Unterhaltung erfolgt durch zweischürige Mahd. Das Mähgut ist abzufahren oder - bei Zerkleinern des Mähguts - zu mulchen.

9. Pflanzliste für standortheimische Bäume und Sträucher

In der Tabelle werden geeignete Arten des frischen bis feuchten, reichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes, der auf diesem nicht regelmäßig überschwemmt aber grundwasserbeeinflussten Standort zu erwarten wäre, ihren Eignungen für verschiedene Verwendungen zugeordnet. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Tabelle 1: standortheimische Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
1. Ordnung (bis über 20 m)	
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
2. Ordnung (bis unter 20 m)	
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Sträucher	
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Feldrose	(<i>Rosa arvensis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Aufstellung

Stadt Riedstadt

Riedstadt, den __.__.____

Marcus Kretschmann, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirkung maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Riedstadt, den __.__.____

Marcus Kretschmann, Bürgermeister

19

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

Dipl.-Ing. Helga Lambart