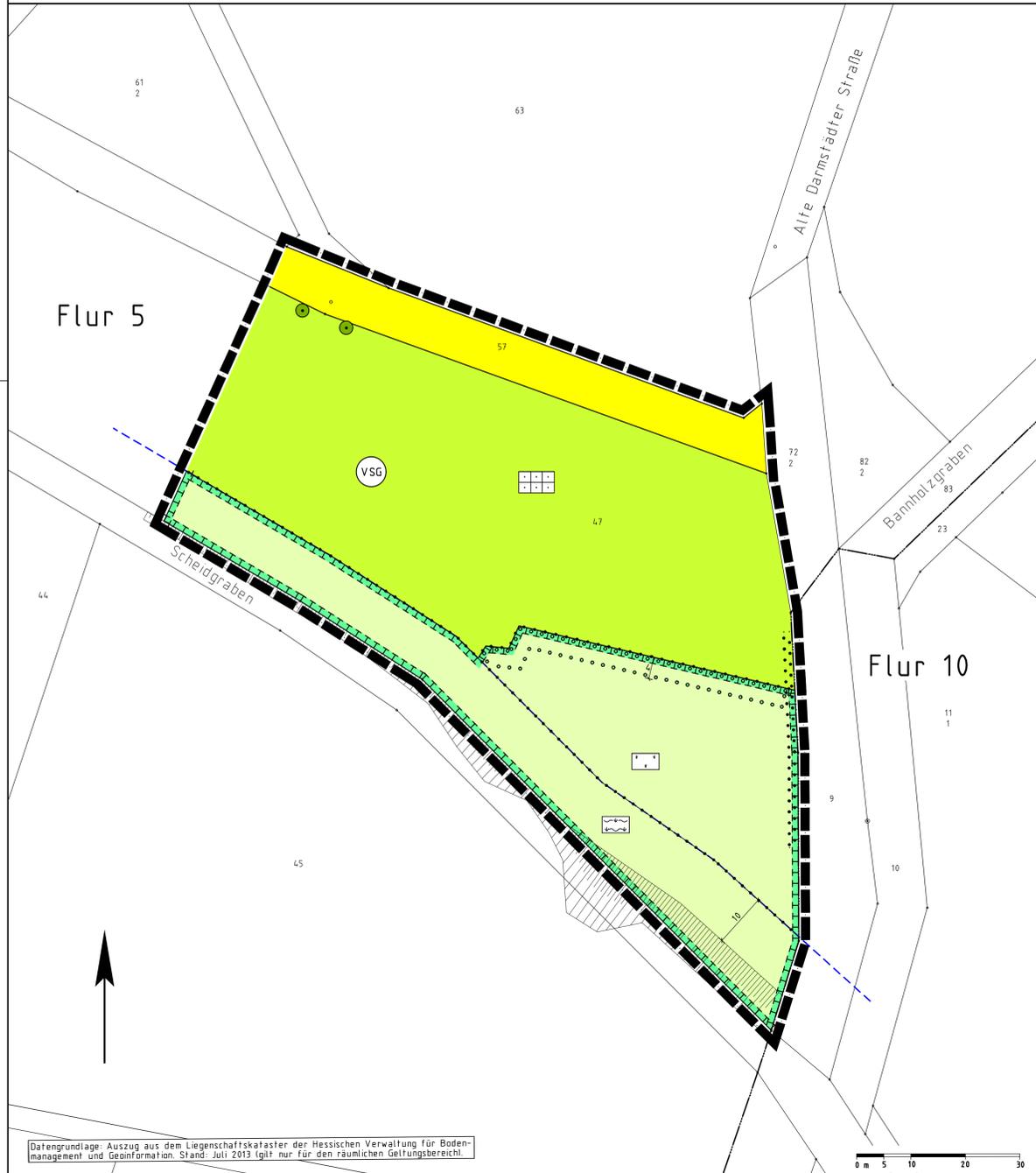


# Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

## Bebauungsplan "Kleingärten 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), Planzeichenverordnung 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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), 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 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

### 1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Verkehrsflächen
1.2.1.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.2		Grünflächen
1.2.2.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungserne Hausgärten
1.2.3		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.3.1		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Vogelschutzgebiet (Nr. 6217-403; Hessische Altnackarschlengen)
1.2.4		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1.1		Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.4.1.2		Entwicklungsziel: Naturnahe Uferstrukturen
1.2.4.2		Erhalt von Laubbäumen
1.2.4.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.4.4		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.5.3		Bäschung (unverbindlich)
1.2.5.4		Abgrenzung Gewässerrandstreifen

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)**
- 2.1.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungserne Hausgärten“ beträgt die Mindestgröße einer Gartenparzelle bei einer Neuaufteilung 150 m<sup>2</sup>.
- 2.1.2 Je Gartenparzelle ist eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich eines überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Der Gewässerrandstreifen ist nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Die maximale Firsthöhe von Gerätehütten, Gewächshäusern oder Gartenlauben beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
- 2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.3.1 **Entwicklungsziel:** Extensivgrünland
- Maßnahmen:** Die Fläche ist durch das Ausbringen von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche als artenreiches Grünland zu entwickeln und ein- bis zweimal jährlich ab 1. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
- 2.3.2 **Entwicklungsziel:** Naturnahe Uferstrukturen für Wasser- und Röhrichtvögel
- Maßnahmen:** Die Fläche ist als Uferbereich mit Röhrichtzonen zu entwickeln und höchstens einmal jährlich ab 1. Oktober zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig.
- 2.3.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

### 2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 2.5.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume und Arten alter Baumgärten zulässig. Zur Anpflanzung von Laubbäumen ist mit Ausnahme von Obstbäumen gemäß der jeweils gültigen Kleingarten-Nutzungsordnung vorab eine Erlaubnis der Stadt Riedstadt als Verpächterin einzuholen.
- 2.5.2 Je Garten sind pro angelaufene 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubbäume mit Arten der Artenliste 2 (Ziffer 2.6) oder vergleichbaren Arten anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- 2.5.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 4 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (vierreihig, Pflanzabstand von 1 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenlisten 2 und 3 (Ziffer 2.6) oder vergleichbaren Arten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5.4 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

### 2.6 Artenauswahl

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b> Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Salix alba	- Silberweide
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Betula pendula	- Hängebirke	<b>Obstbäume (H. v. 8-10):</b>	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
<b>Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):</b> Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyramidalis	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix viminalis	- Korbweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Woliger Schneeball
Ribes div. spec.	- Beerensträucher		
<b>Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):</b> Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Spiraea div. spec.	- Spiräe
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Syringa div. spec.	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela div. spec.	- Weigela
Hydrangea macrophylla	- Hortensie		
<b>Artenliste 4 (Kletterpflanzen):</b>			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Gartenlauben und Gerätehütten sind bei Neuerrichtung in einfacher Holzbaubauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen abzupflanzen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu beranken.
- 3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Geschlossene Fassaden sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Vogelschutzgebiet**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes VSG Nr. 6217-403 „Hessische Altnackarschlengen“. Auf die Verordnung über die Natura-2000-Gebiete in Hessen vom 16.01.2008 (GVBl. II 881-48) einschließlich der entsprechenden Anlagen wird hingewiesen. Hinsichtlich der konkreten Erhaltungsziele wird darüber hinaus auch auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.
- 4.2 Bodenkennlinie**
- Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkennlinie 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 (§ 20 HDSchG).
- 4.3 Gewässerrandstreifen**
- 4.3.1 Entlang der Wasserflächen des Scheidgrabens erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.
- 4.3.2 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.

- 4.3.3 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 Rückhalt Raum 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.

### 4.4 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).

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.

### 4.5 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmunggefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Übersetzung 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.

### 4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.6.1 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).
- 4.6.2 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).

### 4.7 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelfürdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von zurückgelassener Munition der Alliierten Streitkräfte zu rechnen ist.

### 4.8 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt 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 im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 4.9 Hinweise zum Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzusehen. Während der Brutzeit sind Maßnahmen an Gebäuden mit Vorsicht vorzunehmen und bei Auftreten von Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden. Stoffliche Einträge (Dünger, Pestizide) sind zu minimieren. Eine Mahd von Schilf- und Röhrichtbeständen entlang des Scheidgrabens ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) zu unterlassen.

### 4.10 Baugenehmigungsverfahren

Alle Gebäude, die mehr als 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum aufweisen, bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung.

### Verfahrensvermerk:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.10.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.10.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.04.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 27.05.2015
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.11.2015
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 18.01.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am .....

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

### Ausfertigungsvermerk:

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.

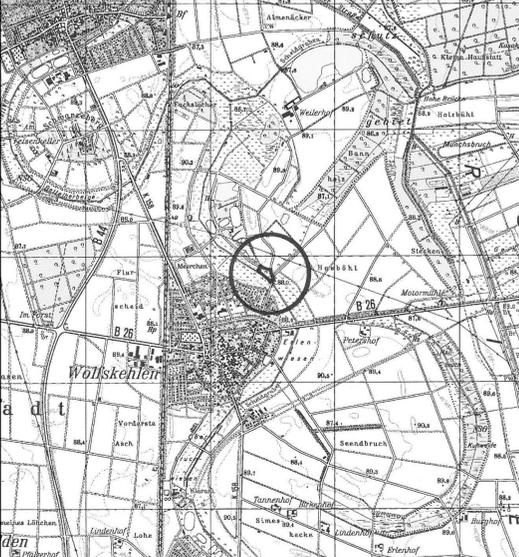
Riedstadt, den .....

Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

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

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 25.09.2014

06.02.2015

13.10.2015

21.03.2016

Bearbeitet: Adler

CAD: Roefling, Kupetz

Maßstab: 1 : 500

Fassung zum Satzungsbeschluss