



Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt

**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans
„Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung**

Planstand: 19.03.2012

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Raumordnung	5
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.3	Planungsrechtlicher Bestand	5
1.4	Verfahren.....	6
1.5	Verfahrensstand.....	7
1.5.1	Aufstellungsbeschluss	7
1.5.2	Offenlagebeschluss und Offenlage	7
1.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	7
1.5.4	Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB	7
1.5.5	Satzungsbeschluss	8
2	Planziel des 2. Entwurfes	8
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl.....	10
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
3.2.5	Zahl der Wohneinheiten.....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	11
4	Verkehr	11
5	Immissionsschutz.....	12
6	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	13
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
7.1	Wasserversorgung	15
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	16
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	16
7.4	Heilquellenschutzgebiet	16
7.5	Bodenversiegelung	16
7.6	Oberirdische Gewässer.....	17

7.7	Überschwemmungsgebiete.....	17
7.8	Abwasserentsorgung	17
8	Altablagerungen und Altlasten.....	18
9	Denkmalschutz	18
10	Sonstige Hinweise	19
11	Bodenordnung	19
12	Städtebauliche Vorkalkulation	19
13	Sonstige Belange.....	20
14	Orts- und Gestaltungssatzung.....	20
14.1	Gebäudegestalt.....	20
14.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	20
14.3	Einfriedungen	20
15	Empfehlungen.....	20
	Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten.....	20
16	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
17	Verfahrensstand.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Bebauungspläne „Im Sand“ und „Im Sand II“ wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in den Sitzungen am 12.11.2009 bzw. am 17.02.2011 als Satzung beschlossen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung und der Vermarktung hatten sich einige Aspekte ergeben, die eine Änderung der Bebauungspläne begründeten. Angesprochen waren hierbei insbesondere die erforderliche Anpassung der Radien und Verbreiterung einer Verkehrsfläche, um die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sicherzustellen, die Anpassung an die konkrete immissionsschutzrechtliche Situation, die Modifikation und vollzugsorientierte Vereinfachung der getroffenen Festsetzungen (hier insbesondere die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften), der Verzicht auf eine Vorgabe zur Nutzung von Fernwärme, sowie die Integration der Festsetzung einer konkreten Höhenlage.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in der Sitzung am 17.02.2011 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 09.06.2011 den Satzungsbeschluss zur der 1. Änderung der Bebauungspläne „Im Sand und Im Sand II“ gefasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung wurden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sand“ und „Im Sand II“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung ersetzt.

Die im Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf war ursprünglich für die Anlage einer Kindertagesstätte mit Spielfläche vorgesehen. Die Ergebnisse aus der Vermarktung begründen jedoch die Umwidmung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als "Ersatz" für die Spielfläche ist zunächst vorgesehen, die beiden südlichen Bauplätze in der Maternusstraße, Flst. Nr. 491 und 492 nicht zu bebauen. Dort befindet sich u.a. ein großer Wallnussbaum, der erhalten werden soll. Auf beiden Grundstücken ist beabsichtigt, mit einfachen Mitteln einen Kinderspielplatz anzulegen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Vorhaben jedoch nicht begründet, da Spielplätze in einem Allgemeinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet Allgemein zulässig sind. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 03.11.2011 darüber hinaus beschlossen, im nächsten Bauabschnitt des Baugebietes „Im Sand“ eine ebenso verkehrsgünstig gelegene mindestens 2.500 m² große Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorzusehen.

Planziel der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung von 2011 ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO zu Lasten einer Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertagesstätte und eines Containerstandortes.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung ersetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungspläne „Im Sand“ und „Im Sand II“ umfasst beide Bauleitpläne komplett und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011))
- Westen: Bestehende Wohnbebauung
- Süden: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011))

Osten: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011))
Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1. Änderung) liegt eine Fläche von rd. 0,3 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung

Die Fläche ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als Vorranggebiet Siedlung (Planung) dargestellt.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Riedstadt stellt für den nördlichen Bereich Wohnbaufläche-Planung und für den südlichen Bereich Mischbaufläche-Planung dar. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zu den hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren „Im Sand“ und „Im Sand II“ geändert (Feststellungsbeschluss am 17.02.2011) und stellt nunmehr im Norden Wohnbauflächen und teilräumlich Flächen für Gemeinbedarf sowie im Süden Mischbauflächen und Wohnbauflächen dar.

Die hiermit vorliegende 2. Änderung trifft nunmehr wiederum Festsetzungen, die von der Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans abweichen.

Da es sich allerdings um eine nur rd. 2.973 m² umfassende Fläche handelt und die Grundzüge des FNP unangetastet bleiben, wird davon ausgegangen, dass diese Abweichung keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot darstellt. Den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird insofern genüge getan.

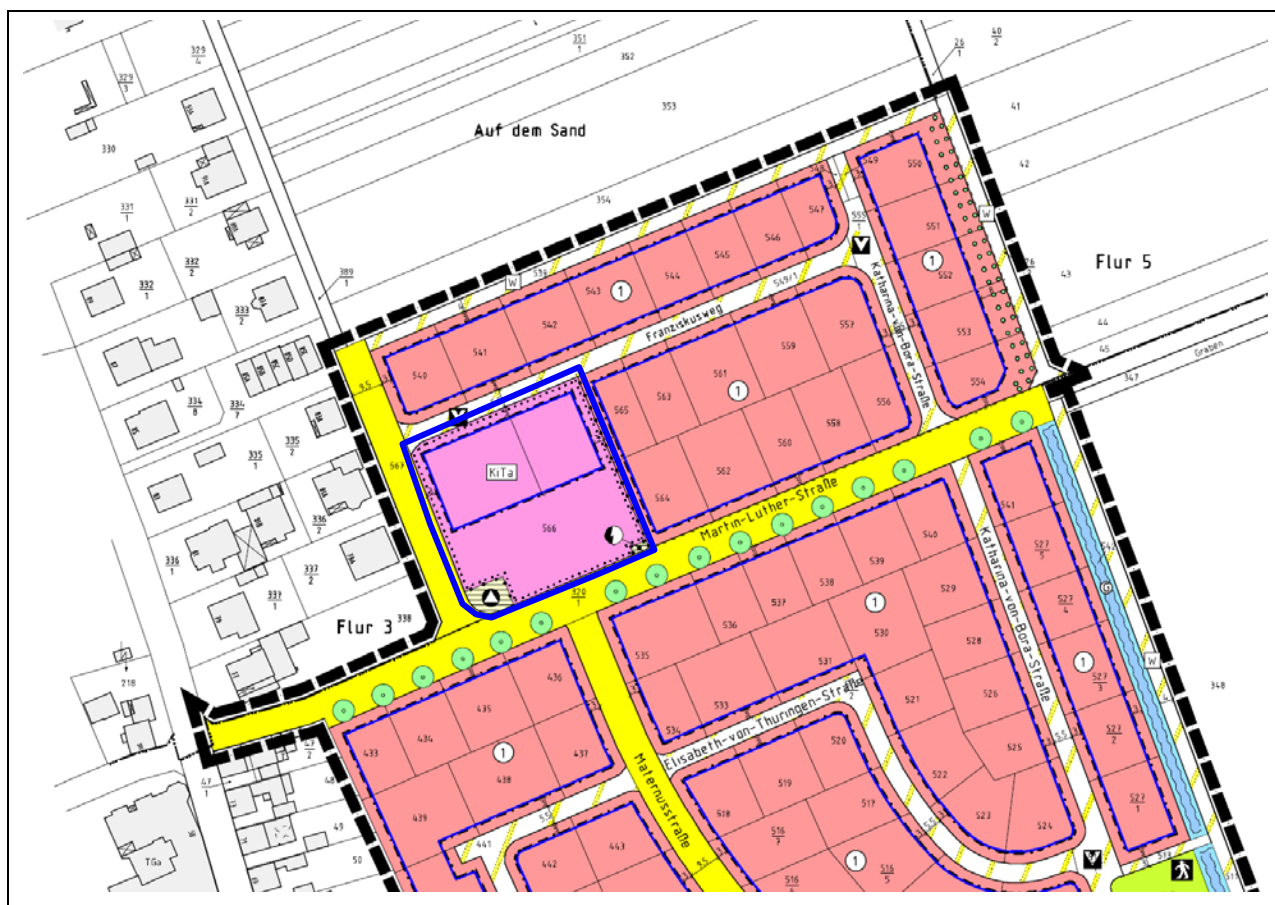
Darüber hinaus wird im Beteiligungsverfahren gem. § 13a BauGB eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Grenzziehung des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets im Wege der Berichtigung erfolgen.

1.3.3 Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ von 2011. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung ersetzt.

Plankarte des Bebauungsplanes (Auszug)

„Im Sand und Im Sand II“ von 2011



genordet, ohne Maßstab

——— blaue Markierung: Bereich der von der 2. Änderung betroffen ist (Gesamtgröße 2.973 m²).

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 auf der Grundlage von § 13a BauGB ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen werden für die 2. Änderung als gegeben angesehen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie durch die bereits durchgeführten Teilnahmeverfahren zu den Bebauungsplänen „Im Sand“ (2009) und „Im Sand II“ (2011) sowie „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung dokumentieren, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 03/2012

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Darüber hinaus werden im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens zugleich auch die relevanten Ergebnisse der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren entsprechend berücksichtigt.

1.5 Verfahrensstand

1.5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in der Sitzung am 03.11.2011 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

1.5.2 Offenlage

Die Offenlage erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.2011 in der Zeit vom 12.12.2011 bis zum 20.01.2012 (einschließlich).

1.5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o. g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 02.12.2012 über die Planung und Offenlage informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 20.01.2012 abzugeben.

1.5.4 Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 03.11.2011 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO zu Lasten einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte. Im Zuge der Beteiligungsverfahren nach BauGB wurden mit Schreiben vom 23.12.2011 von der Firma SenioBau, Riedstadt Anregungen dahingehend vorgetragen, im Norden, auf einem rd. 1.500 m² umfassenden Teil des Flurstücks 566 ein Seniorenwohnheim zu errichten.

Im Ergebnis begründet die vorgetragene Anregung gegenüber den im Beteiligungsverfahren befindlichen Entwurf des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung, Planstand: 29.11.2011 eine Erhöhung der Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 auf GFZ = 0,8, eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = II auf Z = III, eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 8,0 m auf 9,9 m, der zulässigen Gebäudehöhe von Pultdach (PD) / Satteldach (SD) = 13 m / 10 m auf PD/SD = 13 m/ 11,5m, eine Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 3.1.1 dahingehend, dass die Länge der Dachseiten sich bei sonst symmetrischer Neigung unterscheiden darf sowie die Änderung der Stellplatzsatzung dahingehend, dass 1 Stellplatz pro Wohnung ausreichend sind.

Eine Änderung der Planunterlagen wie beschrieben begründet eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB besagt: Wenn der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und

sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme kann hierbei angemessen verkürzt werden.

Der Magistrat der Stadt Riedstadt hat in der Sitzung am 17.01.2012 beschlossen, den Bebauungsplan in der o.g. Form zu ändern.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in einem Teilbereichen überarbeitet (vgl. vorstehende Ausführungen und Ziffer 2. Planziel des 2. Entwurfs). Die geänderten / ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen werden erneut eingeholt.

Dabei wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung hingewiesen.

1.5.5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 2. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am __.__.2012 als Satzung beschlossen.

2 Planziel des 2. Entwurfes

Der 2. Entwurf umfasst folgende Änderungen / Ergänzungen für das Teilbaugebiet Nr. 2 (neu):

- Erhöhung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 auf GRZ = 0,4
- Erhöhung der Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 auf GFZ = 0,8
- Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = II auf Z = III
- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 8,0 m auf 9,9 m
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von Pultdach (PD) / Satteldach (SD) = 10 m / 13 m auf PD/SD = 11,5 m/ 13 m
- Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 3.1.1 dahingehend, dass die Länge der Dachseiten sich bei sonst symmetrischer Neigung unterscheiden darf
- Änderung der Stellplatzsatzung dahingehend, dass 1 Stellplatz pro Wohnung ausreichend ist.

Die Festsetzungen für das Teilbaugebiet Nr. 1 bleiben unverändert.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanentwurfes vom 29.11.2011 gelten unverändert fort.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung ist:

- die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO zu Lasten einer Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertagesstätte und eines Containerstandortes. Die bereits bestehende Trafostation wird entsprechend in der Planung berücksichtigt, der Containerstandort entfällt.

Die Zeichenerklärung bezieht sich ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ (2. Änderung).

Das Planungsziel bleibt auch in der 2. Offenlage grundsätzlich erhalten.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen zu Allgemeinen Wohngebieten entsprechen denen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011) zu den angrenzenden Gebieten.

Gegenstand der 2. Änderung ist hier die Festsetzung eines rd. 0,3 ha umfassenden Allgemeinen Wohngebietes zu Lasten einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 566, Fläche für Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Zweckbestimmung mit „Kindertagesstätte“, um das Baurecht für den Neubau einer Kindertagesstätte zu schaffen. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan definiert eine überbaubare Grundstücksfläche. Weitere Festsetzungen z.B. zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder zur Zahl der Zulässigen Vollgeschosse wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht getroffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für das Teilbaugebiet der Nr. 1 die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** fest und für einen rd. 1.500 m² umfassenden Teilgeltungsbereich (Teilbaugebiet Nr. 2) auf **GRZ = 0,4** fest.

Die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen entsprechen für das Teilbaugebiet Nr. 1 denen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011) zu den angrenzenden Gebieten und werden im Teilbaugebiet der Nr. 2 vorhabensbedingt erhöht.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6** und für das Teilbaugebiet der Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen entsprechen für das Teilbaugebiet Nr. 1 denen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011) zu den angrenzenden Gebieten. Für das Teilbaugebiet der Nr. 2 wird die max. zulässige Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,8 erhöht.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** sowie für das Teilbaugebiet der Nr. 2 **Z = III** fest, sodass die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann und zugleich eine Orientierung an der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauung erfolgt.

Die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen entsprechen für das Teilbaugebiet Nr. 1 denen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011) und werden im Teilbaugebiet der Nr. 2 vorhabensbedingt erhöht.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig somit zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, wobei zusätzlich eine Differenzierung bei Satteldächern und Pultdächern erfolgt.

Die zulässigen Höhen entsprechen einer Traufhöhe von TH = 8,0 m bzw. im Teilbaugebiet der Nr. 2 TH = 9,9 m und einer zulässigen Firsthöhe von FH = 13,0 bei Satteldächern und einer maximal zulässigen Firsthöhe (bzw. Oberkante Pultdachabschluss) von FH = 10 m bei Pultdächern bzw. von 11,5 m im Teilbaugebiet der Nr. 2. Die zukünftigen Gebäudehöhen können jeweils eindeutig bestimmt werden.

Die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011) zu den angrenzenden Gebieten und werden nur im Teilbaugebiet der Nr. 2 vorhabensbedingt erhöht.

Der untere **Bezugspunkt** für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Festgesetztes Geländeniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der HAUPTERSCHLIEßUNG des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

3.2.5 Zahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet der lfd. Nr. 1 je Wohngebäude **max. zwei Wohnungen** zulässig ist. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude. Mit der Festsetzung wird insbesondere das städtebauliche Ziel einer angemessenen Dichte verfolgt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß der städtebaulichen Konzeption. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Wintergarten oder regenerative Energieversorgungssysteme bis zu 3,0 m zugelassen werden.

Die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung (2011) zu den angrenzenden Gebieten.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Vorgaben für die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen sowie deren Mindestabstände zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich des Vorgartens dürfen Stellplätze angelegt werden, sofern die befestigten Flächen einschließlich der Stellplätze 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstücks nicht überschreiten.

4 Verkehr

Die bereits bestehende Erschließung des Gebietes wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ nicht berührt.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet sowie eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung bzw. Gemengelage kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Planziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zu Lasten einer Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (KiTa). An den hier in Rede stehenden Bereich grenzen ausschließlich (vorhandene) im Westen und geplante (im Norden, Osten und Süden) Wohngebäude an. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung setzt für die angrenzenden Flächen „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ist insofern nicht zu besorgen.

Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

Über die reine Zuordnung der Gebietstypen zueinander enthält der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zudem eine **Festsetzung zur Beschränkung luftverunreinigender Stoffe**.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als folgende Emissionen zulassen:

Primärenergieeinsatz	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal)	0,1 g/m ² *a
Stickoxide (NO _x) (lokal)	9 g/m ² *a
Staub (lokal)	0,1 g/m ² *a
Kohlenmonoxid (CO) (lokal)	6 g/m ² *a
Kohlendioxid (CO ₂) Äquivalent (global)	10 kg/m ² *a

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² (Endenergie). Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme) mit dem Bewertungsmaßstab „total“ zu Grunde. Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahmen zugelassen werden.

Die Grundlagen für die Festsetzung sind in den „Riedstädter Leitlinien für ein energiesparendes Bauen in Neubaugebieten“ sowie in den „Anpassungen an die neuesten technischen Entwicklungen“ verankert.

(Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2000 und 19.02.2009)

Die Riedstädter Leitlinien folgen dabei folgender Zielvorstellung:

„Als lokales Ziel wird eine Minimierung der Entstehung von Luftschadstoffen angestrebt, wie z.B. Stickoxide, Schwefeldioxid, Staub, Kohlenwasserstoffe. Als globales Ziel soll ein Beitrag zur Minimierung der Kohlendioxidemissionen („Treibhauseffekt“) und zur Schonung wertvoller Ressourcen geleistet werden. Um diese Ziele zu erreichen, wird ein energiesparendes Bauen unter ökologischen und ökonomischen Aspekten durchgeführt. Dies wird unterstützt durch entsprechende Festsetzungen und Beschlüsse für Neubaugebiete sowie Empfehlungen für andere Neubauten durch eine Niedrigenergiebauweise (...).“

Im Wesentlichen legitimieren die Belange des Lokalklimas, des Klima- und Ressourcenschutzes, der Luftqualität (Messstation des HLUG in Goddelau: Feinstaub, Stickoxide, Ozon etc.) sowie die in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) formulierten Zielvorstellungen diese Festsetzung.

Hinweise:

Für die Berücksichtigung bei Bauplanung- und Ausführung wird seitens der Stadt Riedstadt darauf hingewiesen, dass die Emissionsgrenzwerte beispielsweise durch Brennwertechnik insbesondere in Verbindung mit Sonnenkollektoren und mit den entsprechenden Wärmedämmmaßnahmen zu erreichen sind. Eine Hilfestellung bietet die Broschüre „Riedstädter Leitlinien: Planungshilfe für Energiesparhäuser – Informationsbroschüre für Bauinteressenten, Planer und Handwerker“, Stadt Riedstadt, Juli 2002. Die Broschüre ist beim städtischen Umweltamt erhältlich. Weiterhin wird empfohlen, die Riedstädter Energieberatung in Anspruch zu nehmen.

Ferner wird seitens der Stadt Riedstadt darauf hingewiesen, dass Ausnahmen bzw. Abweichungen von den in der Festsetzung des Bebauungsplanes genannten Grenzwerten nur gewährt werden, wenn es sich um moderne effiziente und automatisch beschickte Biomassefeuerungsanlagen handelt mit einer sekundären Abscheidung der im Abgas enthaltenen Partikel.

Die Festsetzung ist zudem bereits Bestandteil der Bebauungspläne von 2009 bzw. 2011, sodass sich gegenüber der hiermit vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung ergibt.

6 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen „Im Sand“ (Satzungsbeschluss 2009) und „Im Sand II“ (Satzungsbeschluss 2011) wurden jeweils Umweltberichte erstellt sowie die für die Bearbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Es wurden in den o.g. Bebauungsplänen eingriffsminimierende Maßnahmen wie z.B. „ökologische Mindeststandards im Gärten“ sowie die „Definition von Mindestqualitäten der Anpflanzungen“ festgesetzt. Das verbleibende und in den jeweiligen Umweltberichten dargelegte Kompensationsdefizit von 922.484

Biotopwertpunkten im Bebauungsplan „Im Sand“ von 2009¹ und von 254.943 Biotopwertpunkten im Bebauungsplan „Im Sand II“ von 2011² soll entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Inanspruchnahme des Ökokontos (Maßnahme „Anlage von Stromtalwiesen“) der Stadt Riedstadt gedeckt werden.

Zur Kompensation stehen aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt die Stromtalwiese in Leeheim, Flur 10, Nr. 53 und 55 zur Verfügung. Diese Fläche wird aus dem Ökokonto entlassen und im NATUREG als Kompensationsfläche aufgenommen (Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 26.04.2011).

Zuordnungsfestsetzung: Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsträgern stellt die Voraussetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf der Grundlage der §§ 1a Abs. 3, 9 Abs. 1a+ 135a BauGB dar. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung wurde in die als Satzung beschlossenen Bebauungspläne „Im Sand“ (2009) und „Im Sand II“ (2011) integriert.

Abgesehen von einer Verschiebung der Anteile die auf das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet entfallen, die durch die Veränderung der Grenzziehung der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung begründet ist, ändert sich an dem Verhältnis von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten nichts, so dass in der 1. Änderung auf eine entsprechende Anpassung verzichtet werden kann.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurden darüber hinaus durch einen **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**³ (Stand 2009) ausdrücklich gewürdigt.

Die wesentlichen Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan „Im Sand“ (Satzung 2009) wie folgt zusammengefasst:

- Im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2009 wurden die Tiergruppen Avifauna (Vögel), Fledermäuse, Feldhamster, Reptilien (und Amphibien), Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken untersucht.
- Die Ergebnisse belegen, dass anspruchsvolle Arten des Offenlandes oder spezieller Standorte fehlen. In allen untersuchten Gruppen dominieren häufige Arten, die im Umfeld von Siedlungen regelmäßig nachzuweisen sind. Besonders deutlich wurde dies bei Vögeln. Hier waren unter den bemerkenswerten Arten ausschließlich solche, die an oder in Gebäuden brüten oder besonders häufig in Siedlungsrandlagen freibrütend in Gehölzen zu finden sind.
- Nur die Avifauna erreicht im Rahmen der allgemeinen Bewertung eine lokale Bedeutung, da die Randbereiche zum Teil in hoher Dichte von typischen Arten strukturreicher Siedlungsflächen besiedelt werden. Bei den übrigen Gruppen ist nur ein geringer naturschutzfachlicher Wert zu konstatieren.
- Von den potenziell relevanten Wirkfaktoren ist vor allem die Flächeninanspruchnahme zu beachten, die einen Lebensraumverlust nach sich ziehen kann. Dagegen können Störungen, die die Erheblichkeitsschwelle übersteigen, weitgehend ausgeschlossen werden.
- Die einzige erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist die bauzeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen und Bäumen. Darüber hinaus sind auch keine vorgezogenen Ausgleichs-

¹ Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Im Sand“: Planstand Satzung (2009) – Seite 40

² Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Im Sand II“: Planstand Satzung (2011) – Seite 25

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie, 35510 Butzbach, Stand: 10/2009

maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, da Verletzungen des Schädigungsverbotes ausgeschlossen werden können.

- Im Rahmen der vereinfachten Prüfung und Abschichtung kann für alle potenziell relevanten Arten – auf Basis der Vermeidungsmaßnahme – eine artenschutzrechtliche relevante Beeinträchtigung durch das geplante Baugebiet ausgeschlossen werden. Damit entfallen die weiteren Prüfschritte der einzelartenbezogenen Konfliktdanalyse sowie des Ausnahmeverfahrens.

Auswirkungen der 2. Änderung:

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu Lasten einer Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, aber keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur möglichen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstückflächen für Nebenanlagen und Stellplätze getroffen. In der hiermit vorliegenden 2. Änderung wird somit erstmals eine den zulässigen Eingriff bestimmende Grundflächenzahl (GRZ = 0,3 bzw. GRZ = 0,4) festgesetzt, die die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete z.T. noch unterschreitet. Gleiches gilt für die Festsetzung der sonstigen städtebaulichen Kennziffern, wie z.B. der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,6 bzw. GFZ = 0,8), der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder der maximalen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen). Es ist insofern davon auszugehen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine größeren Eingriffswirkungen aufweist als das bestehende Bauplanungsrecht.

Die hiermit vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes modifiziert insofern lediglich für einen 2.973 m² umfassenden Bereich bestehendes Baurecht und bereitet keine Änderungen vor, die wesentliche Auswirkungen auf die vorgenannten Ermittlungen und Festsetzungen haben.

Von weitergehenden Festsetzungen und Ausführungen wird insofern in der 2. Änderung abgesehen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Regionalentwicklung und Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2011 (zum Bebauungsplan „Im Sand und Im Sand II“ 1. Änderung) auf Folgendes hin:

- Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.
- Für die geplante Bebauung ist eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.
- Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten.

- Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 m betragen.
- Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließdruck von min. 1,5 bar den Hydranten zur Verfügung steht.
- Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszubilden.
- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht über die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden, so ist die Differenz jeweils objektbezogen auf dem Grundstück sicherzustellen.

7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden muss bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Es wird auf das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund und Gründungsgutachten vom 17.01.2003 verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Riedstadt eingesehen werden.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

7.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle

Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

7.6 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ grenzt an kein oberirdisches Gewässer und berührt keine Quellen oder quellige Bereiche.

7.7 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird 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 dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorge-maßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

7.8 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem und ist bereits Bestand, die Abwasserentsorgung erfolgt in der zentralen Kläranlage Goddelau.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser für die Bewässerung der Gärten und die Toilettenspülung sind Regenwasserzisternen auf den Grundstücken empfohlen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in zweistufigen Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Die Notüberläufe werden einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und in die Kanalisation eingeleitet. Aufgrund der Belastung durch Verunreinigungen aus dem Straßenverkehr wird von einer Versickerung abgesehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind der Stadt Riedstadt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

9 Denkmalschutz

Wegen vermuteter archäologischer Denkmäler hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen eine archäologische Voruntersuchung im Planungsbereich durchgeführt. Dabei wurde der Anfangsverdacht auf archäologische Strukturen nicht bestätigt. Dennoch können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Aus diesem Grund ist ein entsprechender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Bebauungspläne von 2009 bzw. 2011, sodass sich gegenüber der hiermit vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung ergibt.

10 Sonstige Hinweise

Der **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau**, Abt. Brandschutz weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2011 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ auf Folgendes hin:

- Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrumfahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehruzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.
- Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.
- Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte gem. Feuerwehrgesetzverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Die **HSE Technik**, Abt. Brandschutz weist in den Stellungnahmen vom 21.12.2011 und 01.03.2012 und auf Folgendes hin:

- Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.
- Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. [...]

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** weist in der Stellungnahme vom 11.01.2012 auf Folgendes hin:

- Zur Anbindung der Grundstücke bitten wir die zukünftigen Eigentümer sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Bauherrenbüro (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 12, Münsterplatz 2, 5516 Mainz) in Verbindung zu setzen

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wurde durchgeführt.

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Riedstadt entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

13 Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen – Umwelt, Verkehr, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung usw. – gelten darüber hinaus die Ausführungen in der Begründung zu den Bebauungsplänen „In Sand“ von 2009 und „Im Sand II“ von 2011 sowie der 1. Änderung „Im Sand und Im Sand II“ von 2011 unverändert fort.

Teil B

14 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand und Im Sand II“ aufgenommen worden. Gegenstand sind insbesondere Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Fassadengestaltung, zu Abfall- und Wertstoffbehältern, zur Ausführung von Pkw-Stellplätzen sowie zu Einfriedungen.

14.1 Gebäudegestalt

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher zunächst Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung, Aufbauten). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

14.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

14.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse möglich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich „offene“ oder auch „gebrochene“ Einfriedungen bis zulässig sind. Unter „gebrochenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder sogar Stabgitter zu verstehen. Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und somit die Qualität der Vorgärten gesteigert.

15 Empfehlungen

Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten

Zur Raumwärmeversorgung wird die Verwendung von festen Brennstoffen, außer Holz in automatisch- oder handbeschickten Biomasse-Feuerungsanlagen mit einem Kesselwirkungsgrad von mindestens 90

% und mit sekundärer Abscheidung der im Abgas enthaltenen Partikel (bei dezentraler Wärmeversorgung), und von flüssigen Brennstoffen nicht empfohlen.

Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen bei dezentraler Wärmeversorgung sozusagen als Ausnahme verwendet werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Verwendung zu keinem vermehrten Schadstoffausstoß gegenüber der Verwendung der zulässigen Brennstoffe führt; dabei ist sowohl die Menge als auch die Zusammensetzung der Emissionen je kWh zu vergleichen.

Die Verwendung von fremd erzeugtem Strom zur Raumwärmeversorgung wird nicht empfohlen (Ausnahme: effiziente Wärmepumpen in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen).

Als Ausnahme sind Heizstellen unter Verwendung der sonst hier ausgeschlossenen Brennstoffe und Heizungsarten zulässig, wenn die Heizleistung 8 kW nicht übersteigt und die Heizstelle nicht zur regelmäßigen Raumwärmeversorgung betrieben wird.

Für Passivhäuser gelten sowohl bei zentraler als auch bei dezentraler Wärmeversorgung keine Beschränkungen für Brennstoffe und Heizungsarten.

Teil C

16 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Lage des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und gegebenenfalls auftretende Grundwasserspiegelanhebungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten vom 17.01.2003, das bei der Stadt Riedstadt eingesehen werden kann
- die Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins und die zu treffenden Vorkehrungen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verringern
- die Belange des Artenschutzes

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 03.11.2011, Bekanntmachung: 02.12.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 12.12.2011 – 20.01.2012, Bekanntmachung am 02.12.2011.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben 02.12.2011, Frist 20.01.2011.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: 27.02.2012 – 16.03.2012, Bekanntmachung am 17.02.2012.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben 17.02.2012, Frist 16.03.2012.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____.2012.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

