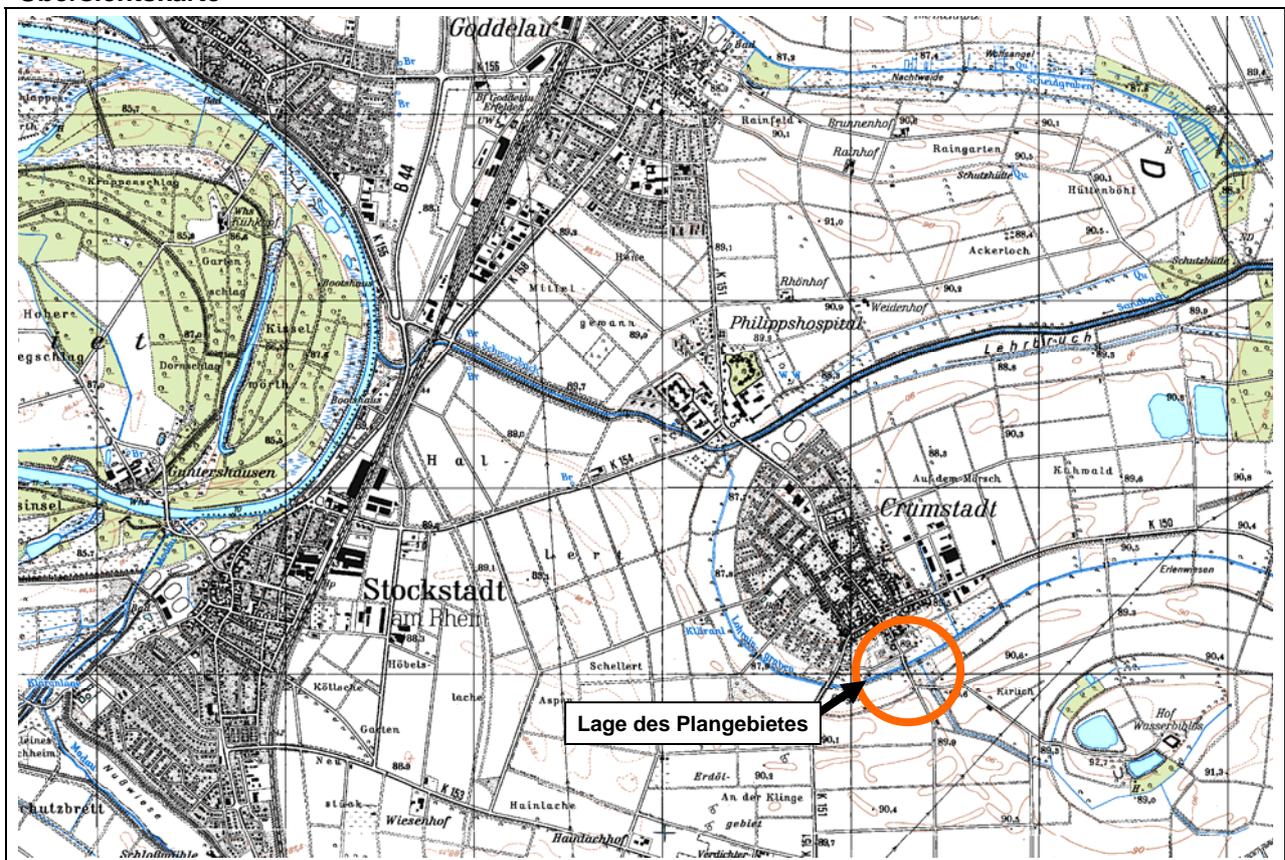


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 11.03.2019 – Fassung zum Satzungsbeschluss

### Übersichtskarte



## **2 Textliche Festsetzungen**

### **2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)**

#### **2.1.1 Wohnungsferne Hausgärten**

2.1.1.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ ist je Gartengrundstück oder Gartenparzelle 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.

2.1.1.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ auf dem Flurstück 49 (Gemarkung Crumstadt, Flur 11) beträgt die Mindestgröße einer Gartenparzelle bei einer Neuaufteilung 200 m<sup>2</sup>. Bestehende Parzellierungen bleiben hiervon unberührt.

#### **2.1.2 Obst- und Gartenbauverein**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ dient der zweckentsprechenden Nutzung durch den Obst- und Gartenbauverein. Die vorhandenen Obstbaumbestände sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ festgesetzte maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen kann durch befestigte Flächen im Anschluss an das Vereinsgebäude um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Firsthöhe von Gerätehütten, Gewächshäusern, Gartenlauben oder sonstigen baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

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

2.3.1 Pkw-Stellplätze sowie Zuwegungen und Gehwege auf den Gartengrundstücken sind unbefestigt zu belassen.

2.3.2 Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Gewässerrandstreifens entlang des Lohrraingrabens ist die Ablagerung von Garten- und Grünabfällen sowie von sonstigen Materialien oder Gegenständen unzulässig.

2.3.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sind zur Sicherung des Angebots von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für den Gartenrotschwanz und den Feldsperling jeweils mindestens drei geeignete Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

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

2.4.1 Zur Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.4.2 Je Gartengrundstück oder Gartenparzelle sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **2.5 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 5.806 Punkte aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt aus der Maßnahme Nr. 901 „Waldumwandlung“ (Gemarkung Goddelau, Flur 6, Flurstück 18 teilweise) zugeordnet.

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

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

Gerätehütten und Gartenlauben innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sind bei Neuerrichtung in einfacher Holzbauweise 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 (§ 91 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 Laubsträuchern abzapflanzen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu beranken.

### **3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Geschlossene Fassaden von Gerätehütten und Gartenlauben sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Bodendenkmäler**

4.1.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

- 4.1.2 Südlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler (vorgeschichtliche und römische Siedlungsstellen: Crumstadt 16, 24, 51, 61, 66, 75) bekannt, die möglicherweise in das Plangebiet hineinreichen. Sollten Planungen vorgenommen werden, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind diese gegebenenfalls einem gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG zu unterziehen.

## **4.2 Grundwasser**

- 4.2.1 Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Riedstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

- 4.2.2 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden 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.

## **4.3 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins**

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

## **4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).

- 4.4.2 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).

#### **4.5 Gewässerrandstreifen**

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

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

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

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

4.5.3 Im Gewässerrandstreifen sind darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 2 HWG verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von 4 m; § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01.01.2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

#### **4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) gilt insbesondere:

- a) Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Erhebliche Gehölzschnitte sind in dieser Zeit ebenfalls unzulässig.
- b) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- c) Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- d) Zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Sollten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **4.7 Anpflanzungen auf den städtischen Gartengrundstücken**

Zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den städtischen Gartengrundstücken ist mit Ausnahme von Obstbäumen gemäß der jeweils gültigen Kleingarten-Nutzungsordnung vorab eine Erlaubnis der Stadt Riedstadt als Verpächterin einzuholen.

#### 4.8 Artenauswahl

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b> Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	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	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeter	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<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.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia
<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		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsge-  
setz wird hingewiesen.

#### 4.9 Baugenehmigungsverfahren

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

#### **4.10 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.