

# Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden

## Bebauungsplan "In der Hallert"



### 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 11.03.2015 (BGBl. I S. 1548),  
Baunutzungsverordnung 1990 (PlanVz 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. 1599),  
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 4 des Gesetzes vom 28.07.2016 (BGBl. I S. 1839).

### 1 Zeichenerklärung

1.1	Katastralanalytische Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	Vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Flanzreihen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	Sondergebiet Zweckbestimmung Campingplatzgebiet
1.2.1.2	Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	Grundfläche
1.2.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3	Baugrenze, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrflächen
1.2.4.1	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.4.1.1	Erschließungsweg
1.2.4.1.2	Parkfläche
1.2.4.1.3	Grasweg
1.2.4.2	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.2.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentstorgung und die Abwasserseparierung sowie Abgasanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.5.1	Zweckbestimmung Abfall (Sammelplatz für die Bereitstellung an Abfallanlagen)
1.2.5.2	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.6.1	Rohrfernleitung mit beidseitigen Schutzstreifen (nicht eingemessen)
1.2.7	Grünflächen
1.2.7.1	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitanlagen
1.2.7.2	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünland
1.2.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
1.2.8.1	Grenze Überschwemmungsgebiet
1.2.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
1.2.9.1	Flächen für Wald
1.2.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.10.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.10.1.1	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.10.1.2	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.10.2	Erhalt von Laubbäumen
1.2.10.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.10.3.1	Erhalt des Obstbaumbestandes
1.2.10.3.2	Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes
1.2.10.3.3	Erhalt des Gehölzbestandes
1.2.11	Sonstige Planzeichen
1.2.11.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.11.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.11.3	Gebäude, Gartenhütte, Gartenlaube (nicht eingemessen)
1.2.11.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen
1.2.11.5	Bauverbotszone gem. § 23 HStrG
1.2.11.6	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Geräteschuppen

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1.1 Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 bis 3 BauNVO)**

Im Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.
  - 2.1.2 Sondergebiet Campingplatzgebiet und der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 10 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Das Campingplatzgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen sowie von gastronomischen Nutzungen und vereinsmäßig genutzten Gebäuden und baulichen Anlagen. Allgemein zulässig sind Standplätze für Wohnwagen und Zelte.

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Boothaus“ ist jeweils ein vereinsmäßig genutztes Boothaus einschließlich der Räume für den Erholungsaufenthalt, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, zulässig.

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie, Boothaus, Wohnort“ ist ein Boothaus sowie eine Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Wohnraum für Betriebsleiter sowie für Aufsicht- und Betriebspersonal, zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**

Im Wochenendhausgebiet darf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstmaß von 100 m<sup>2</sup> ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses bereits bestanden (siehe Eintrag in der Planzeichnung).
  - 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Firsthöhe von Gerüsthöhen, Gewächshäusern oder Gartenlauben innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
  - 2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen oder sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß überschritten werden, wenn diese Anlagen der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Gestaltung von Gartenlauben und Gerätehöfen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Gartenlauben und Gerätehöfen sind bei Neuerrichtung in einfacher Holzbaueweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Als Dachform werden Putz- 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 offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, sofern es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten erdheimischen Laubbäumen abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 3.3 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breittüftigem Pflaster zu befestigen.
- 4 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
  - 4.1 Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt ist in der jeweils rechtsgültigen Fassung ergänzt.
  - 4.2 Bodenkenndaten**

Warden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkennlinien bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchologie) 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 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1998 festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Slanz. 21/1998, S. 1859) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (Slanz. 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 Übersättigung).

### Verfahrensmerkmale:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.11.2015  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.12.2015  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.12.2015  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2015 bis einschließlich 10.01.2016  
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 20.05.2016  
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016  
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 18.11.2015  
Die Bekanntmachungen erfolgen in den Riedstädter Nachrichten.  
**Ausfertigungsmerkmal:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
Riedstadt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_  
Riedstadt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_  
Riedstadt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Hölzer, Fischer, Kanold, Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 6532-0 Fax: 6532-33  
Stand: 16.08.17/22.13  
13.01.2015  
06.06.2016  
10.02.2016  
Bearbeiter: Adenauer  
CAD: Riedl, Kuppert  
Mitarbeiter: 1.1000