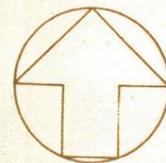


GEMEINDE RIEDSTADT ORTSTEIL ERFELDEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "KANDEL"



NOVEMBER 1996

M 1:1000

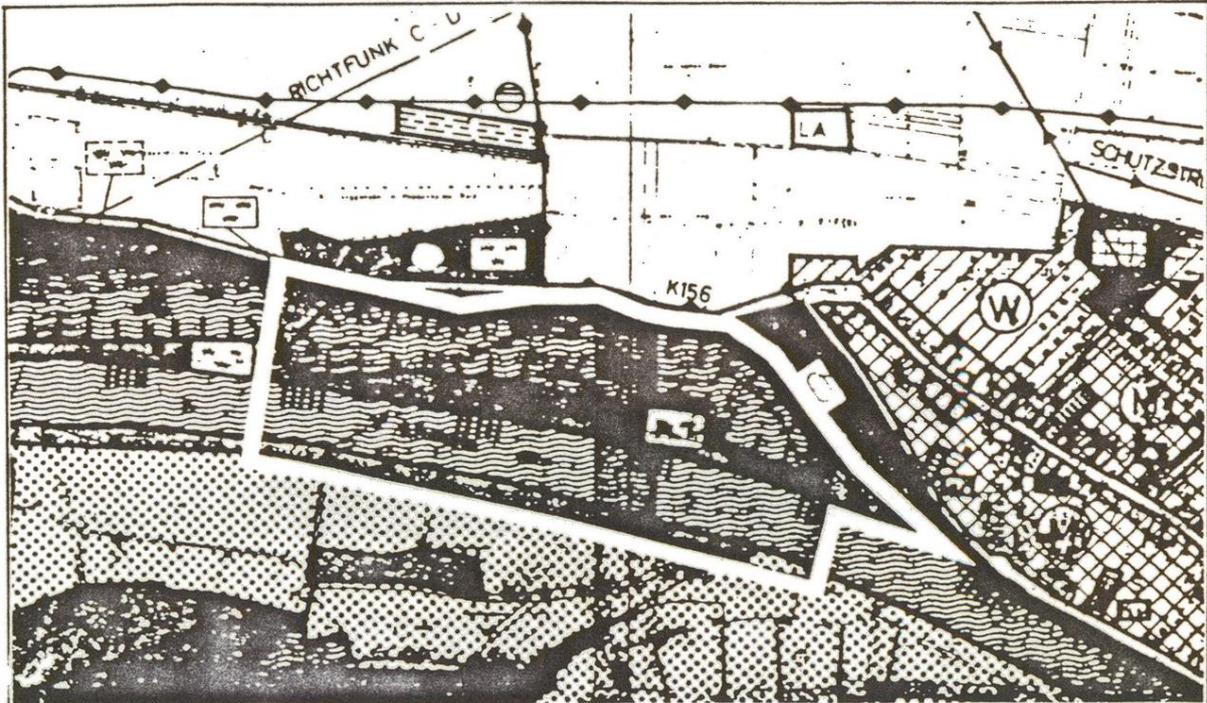
(0001\PLNEU\1060 bc 4.9.1997)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Mathildenplatz 9
Telefon (06151)9950-0

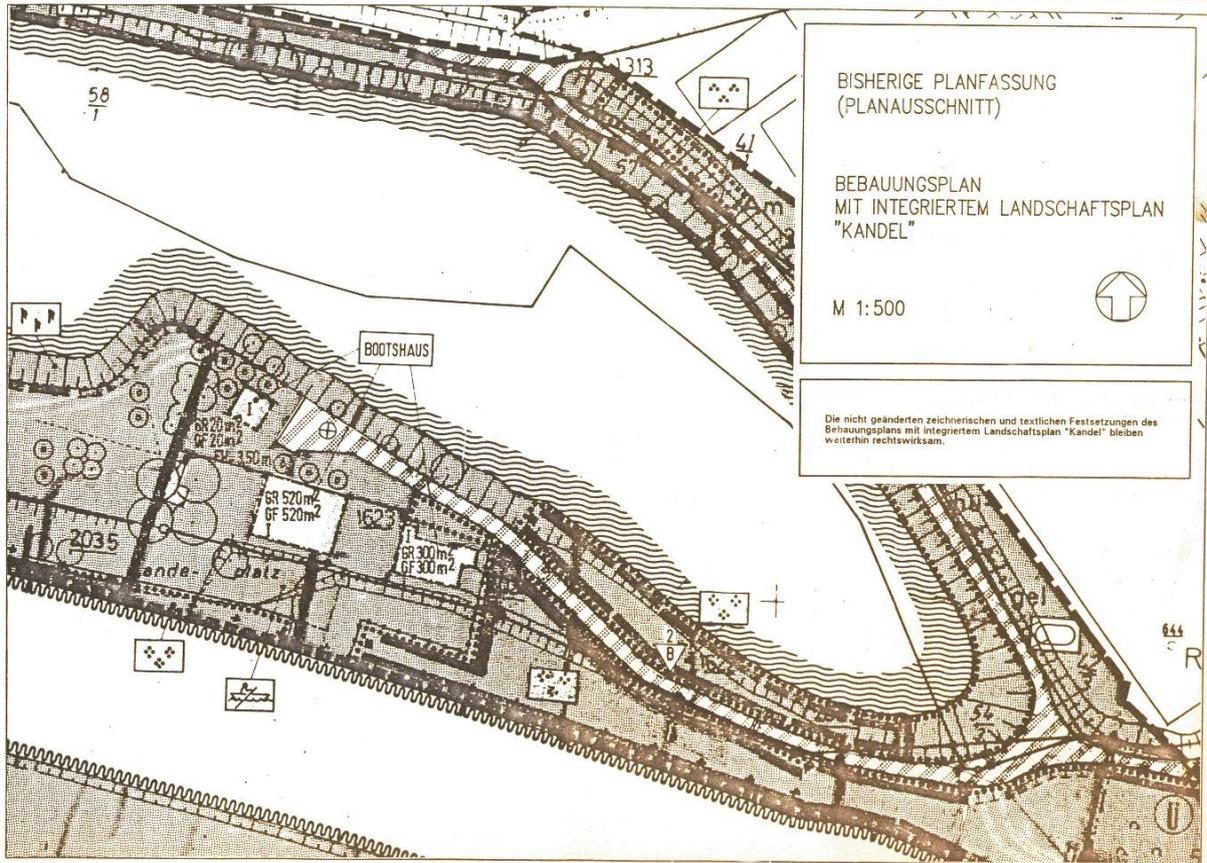
64283 Darmstadt
Telefax (06151)995022

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.



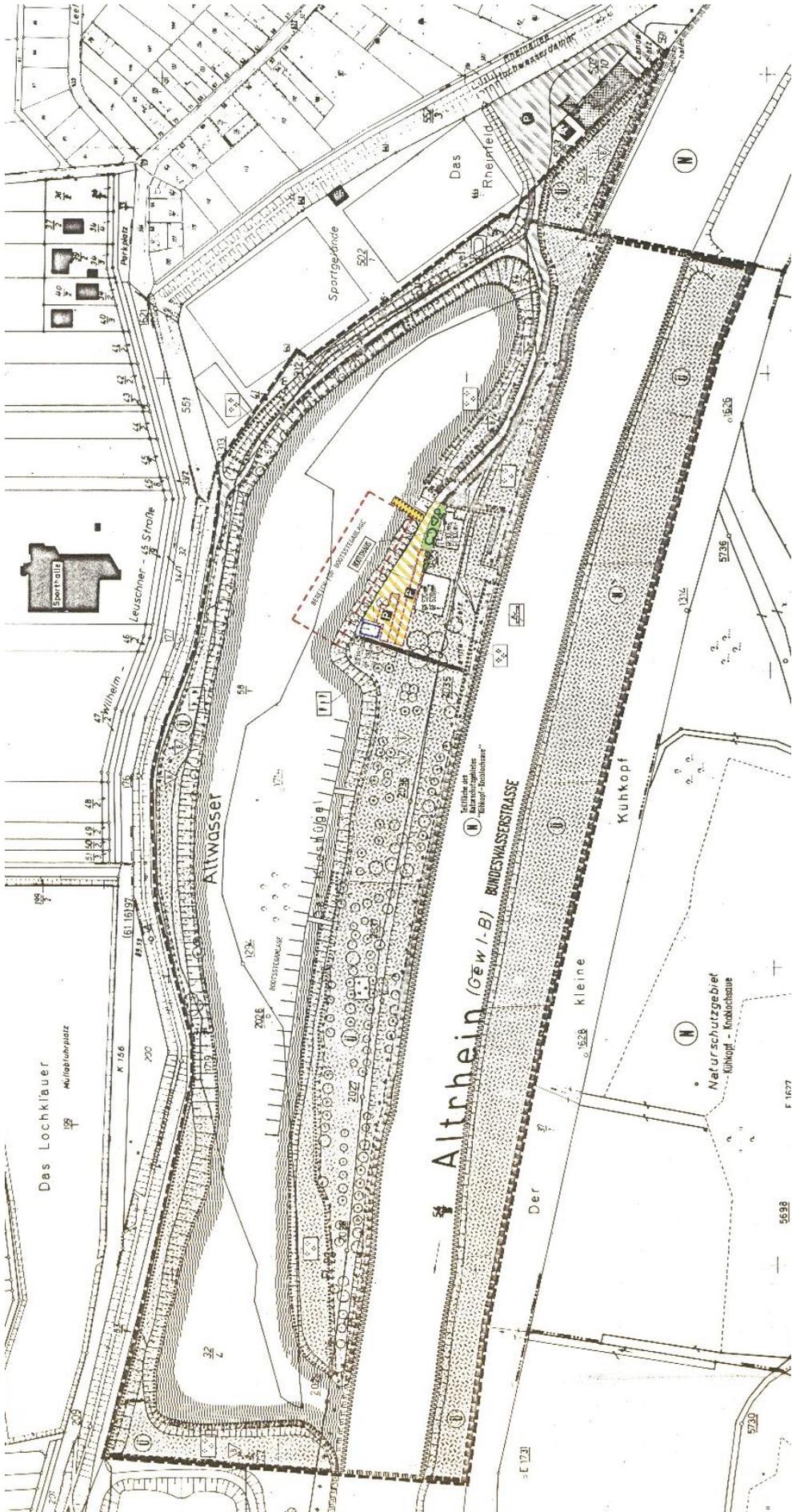
BISHERIGE PLANFASSUNG
(PLANAUSSCHNITT)

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"KANDEL"

M 1:500



Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan "KANDEL" bleiben weiterhin rechtswirksam.



F 1677

5598

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung



Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird.
hier: Bootshaus
(§ 9(1) Nr. 9 BauGB)
(s. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)

GF 100m² Geschößfläche als Höchstmaß

GR 100m² Grundfläche als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 3,5m Gebäudehöhe als Höchstgrenze bezogen auf Bezugspunkt in der Zufahrtsfläche / Verkehrsfläche

Bauweise überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Andienungsweg Kandel

Fußweg

öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und 25 und (6) BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)



Bewirtschaftungsregelungen
(s. landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 2.1-2.4)



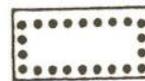
Handlungseinschränkung
(s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 2.5)



Anpflanzung von Bäumen - Standortempfehlungen -
(§ 9(1) Nr.25 a BauGB)



Erhaltung von Bäumen
(§ 9(1) Nr.25 b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9(1) Nr.25b BauGB)

Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9(7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen



Bootsrampe (Slipanlage)



Bereich für die Anlage eines Bootsstegs

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

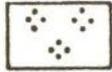


Fläche für Böschungen hier: Uferböschungen sowie Böschung Hochwasserdamm

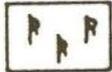
Zweckbestimmung:



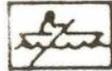
Grünfläche für die stille Erholung /
Wiese mit Streuobstbestand



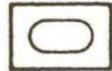
Grünfläche für die stille Erholung /
Gehölzbestand



Grünfläche für die stille Erholung /
Uferbereich, Hochstaudenflur



Grünfläche für den Wassersport



Sportplatz

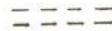
Wasserflächen und Flächen für die
Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses
(§ 9(1) Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

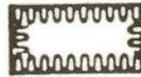


Bezugshöhe für Gebäudehöhe



Fußweg zur Erschließung
der bestehenden Steganlage
des Yachtclubs Darmstadt

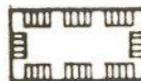
Nachrichtliche Übernahmen:



Bundeswasserstraße



Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten
und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechts



hier: Naturschutzgebiet
"Kuhkopf-Knoblochsaue"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Die als "Grünflächen für den Wassersport" festgesetzten Flächen mit den darin für den besonderen Nutzungszweck "Bootshaus" festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur technischen und sanitären Minimalversorgung für den Wassersport.

Auf den mit dem besonderen Nutzungszweck "Bootshaus" festgesetzten Flächen sind nur bauliche Anlagen zur Wartung und Lagerung von Booten wie Ruderbooten, Kanus - welche in unmittelbarer Nähe auf dem Erfelder Altrhein zum Einsatz kommen und jeweils nach der Benutzung täglich an Land gelagert werden - zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen zur Wartung und Lagerung von Booten aller Art, welche nicht im Erfelder Altrhein zum Einsatz kommen, sowie Anlagen zur Lagerung von Booten, welche nur während der Wintermonate an Land gelagert werden.

Nicht zulässig sind ferner Anlagen zur Wartung von Booten, wenn diese Wartung an anderem Ort - insbesondere in Innerortslagen oder in Baugebieten oder am Rheinufer in dafür geeigneten Standorten - möglich und zumutbar ist; Reparaturanlagen - insbesondere für Bootsmotoren - sind beispielsweise nicht zulässig.

Auf den mit dem Besonderen Nutzungszweck "Bootshaus" festgesetzten Flächen sind ferner Anlagen zur sanitären Minimalversorgung der Wassersporttreibenden zulässig. Zulässig sind Sanitäräume wie WC, Duschen u.ä., Abstellräume in geringem Umfang für Rettungsgeräte o.ä.

Nicht zulässig sind Clubräume, Aufenthaltsräume, Bewirtungsräume sowie Einrichtungen zur Bewirtung.

3.0 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzten Flächen sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig; dies schließt auch die als "Grünfläche für den Wassersport" festgesetzte Fläche mit ein.

5.0 Grünflächen

5.1 Grünfläche für die stille Erholung

Die "Grünfläche für die stille Erholung / Wiese mit Streuobstbestand", die "Grünfläche für die stille Erholung / Gehölzbestand" sowie die "Grünfläche für die stille Erholung / Uferbereich, Hochstaudenflur" dient jeweils der stillen Erholung sowie der langfristigen Sicherung des vorhandenen Naturpotentials im Randbereich des Naturschutzgebietes Kühkopf-Knoblochsau. Siehe hierzu auch landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 2.

Bauliche Anlagen bzw. Vorhaben nach § 29 BauGB - auch zweckgebundene Anlagen für die stille Erholung - sind hier nicht zulässig.

Ebenso nicht zulässig sind - analog § 29 BauGB - Aufschüttungen und Ausgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Nicht zulässig sind ferner Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen.

5.2 Grünflächen für den Wassersport

Die als "Grünfläche für den Wassersport" festgesetzte Fläche dient der landschaftlichen Einbindung der unter 2.0 genannten Versorgungsanlagen für den Wassersport sowie der allgemeinen Erholung.

Nicht zulässig sind hier - analog § 29 BauGB - Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Nicht zulässig sind ferner Nebenanlagen und Entwicklungen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen.

6.0 Hinweise § 9(6) BauGB

6.1 Hinweis auf das Naturschutzgebiet Kühkopf-Knoblochsau

Der südliche Bereich im Planungsgebiet südlich des Nordufers der als Bundeswasserstraße dargestellten Wasserfläche des Altrheins ist Teil des Naturschutzgebietes "Kühkopf-Knoblochsau".

6.2 Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet des Altrheins.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HENatG

1.0 Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

2.1 Die mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Bestände mit Hybridpappeln sind langfristig als Standort mit Gehölzen der Hartholzzone zu entwickeln.



Zulässig ist die Pflanzung von Bäumen und Strauchern wie z.B.: Stieleiche, Esche, Feld- und Flatterulme, Bergahorn, Traubenkirsche, Schwarzpappel, Graupappel, Silberpappel; Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen u.a.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von Hybridpappeln und Nadelgehölzen.

2.2 Der mit nebenstehendem Symbol gekennzeichnete Bereich ist als Kopfweidenbestand zu erhalten und zu pflegen.



Zulässig ist die Anpflanzung von Silberweiden sowie der Rückschnitt auf den "Kopf" im Turnus von ca. 5 Jahren.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von Hybridpappeln.

2.3 Der mit dem nebenstehenden Symbol gekennzeichnete Bereich ist auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten und zu entwickeln.



Zulässig ist die Pflanzung von Apfel- und Birnbaum-Hochstämmen und die Anlage bzw. Erhaltung einer krautreichen Wiese. Zulässig ist eine Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni, das Mähgut ist zu entfernen.

Nicht zulässig ist eine organische oder mineralische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizide).

Nicht zulässig ist ebenfalls die Anpflanzung von Nadelgehölzen und die Aussaat von Rasenmischungen ohne Wildkräuteranteil. Bodenverändernde Maßnahmen (Auf- und Abtrag) einschließlich Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

Die Schotter-Kies-Schicht des vorhandenen Parkplatzes ist auszubauen und abzufahren. Die vorhandene Rasenfläche ist entsprechend dem Niveau angrenzender Streuobstflächen einzuebnen, ebenso sind Spielgerät, Grillstelle und Sandkasten zu entfernen. Anschließend sind die Parkplatz-, Rasen- und Spielplatzflächen mit einer Kräuter-Gras-Mischung fachgerecht anzusaen. Die vorhandenen kleinen Nadelgehölze im Parkplatz- und Rasenbereich sind zu entfernen.

2.4 Das mit nebenstehendem Symbol gekennzeichnete Gebiet ist als Uferrandbereich mit angrenzender Hochstaudenflur zu entwickeln und zu erhalten.



Im Uferrandbereich ist die Anpflanzung von Schilf- und Rohrichtpflanzen zulässig. Eine flachere Gestaltung der Uferrandbereiche in Höhe der Mittelwasserlinie ist zu fordern.

Auf ca. 10 % der Flächen ist die Anpflanzung von Strauchgruppen folgender Artenliste zulässig:

Sträucher

Cornus sanguinea
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Mandelweide
Korbweide
Holunder

Auf ca. 5 % der Flächen ist die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen folgender Artenliste zulässig:

Bäume

Fraxinus excelsior
Populus alba
Populus canescens
Populus nigra
Prunus padus
Quercus robur
Salix alba
Ulmus carpinifolia
Ulmus laevis

Esche
Silberpappel
Graupappel
Schwarzpappel
Traubenkirsche
Stieleiche
Silberweide
Feldulme
Flatterulme

2.5



Für die mit nebenstehendem Symbol gekennzeichnete Fläche wird ein ganzjähriges Fahrverbot für Kraftfahrzeugverkehr festgesetzt. Zulässig ist das Befahren dieser Fläche mit landwirtschaftlichen Maschinen zur Entwicklung und zur Pflege der Streuobstwiese.

2.6

Innerhalb der als "Grünfläche für den Wassersport" festgesetzten Fläche ist die Anpflanzung der eingetragenen Bäume zur landschaftlichen Einbindung zulässig. Die Baumarten sind der Liste unter Nr. 2.4 zu entnehmen. Eine ergänzende Unterpflanzung mit Sträuchern der Liste unter Nr. 2.4 ist zulässig.

3.0

Verkehrsflächen

3.1

Für alle im Plangebiet als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesenen Flächen ist nur die Oberflächengestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Absolut versiegelnde Materialien wie Asphalt, Beton etc. sind nicht zulässig.

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
 - Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775, 793)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
 - Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 384)
-

VERFAHREN

<p>Die Ausrüstung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 17. 6. 1994 beschlossen.</p> <p>Der Beschluß über die Ausrüstung wurde am 12. 08. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>64560 Riedstadt 11. 08. 1997</p>  <p>Gerald Kummer Bürgermeister</p>
<p>Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - als die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 23. 08. 1994.</p>	<p>64560 Riedstadt 16. 09. 1997</p>  <p>Gerald Kummer Bürgermeister</p>
<p>Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung den Plan zur 1. Änderung als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am 24. 03. 1995.</p>	<p>64560 Riedstadt 16. 09. 1997</p>  <p>Gerald Kummer Bürgermeister</p>
<p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 10. 05. 1996. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3(2) BauGB vom 20. 05. 1996 bis einschließlich 20. 06. 1996.</p>	<p>64560 Riedstadt 16. 09. 1997</p>  <p>Gerald Kummer Bürgermeister</p>
<p>Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom 21. 11. 1996 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p>	<p>64560 Riedstadt 16. 09. 1997</p>  <p>Gerald Kummer Bürgermeister</p>
<p>Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 BauGB am 21. 11. 1996 als Satzung beschlossen.</p>	<p>64560 Riedstadt 16. 09. 1997</p>  <p>Gerald Kummer Bürgermeister</p>

<p>Das Anzeigeverfahren nach § 11(3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.</p>	<p>Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom <u>05. Dez. 1997</u> Az.: IV/24-61d 04/01 Efelden-4 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Auftrag</p> 
<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan rechtsverbindlich.</p>	
<p>Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom _____ wird die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p>	