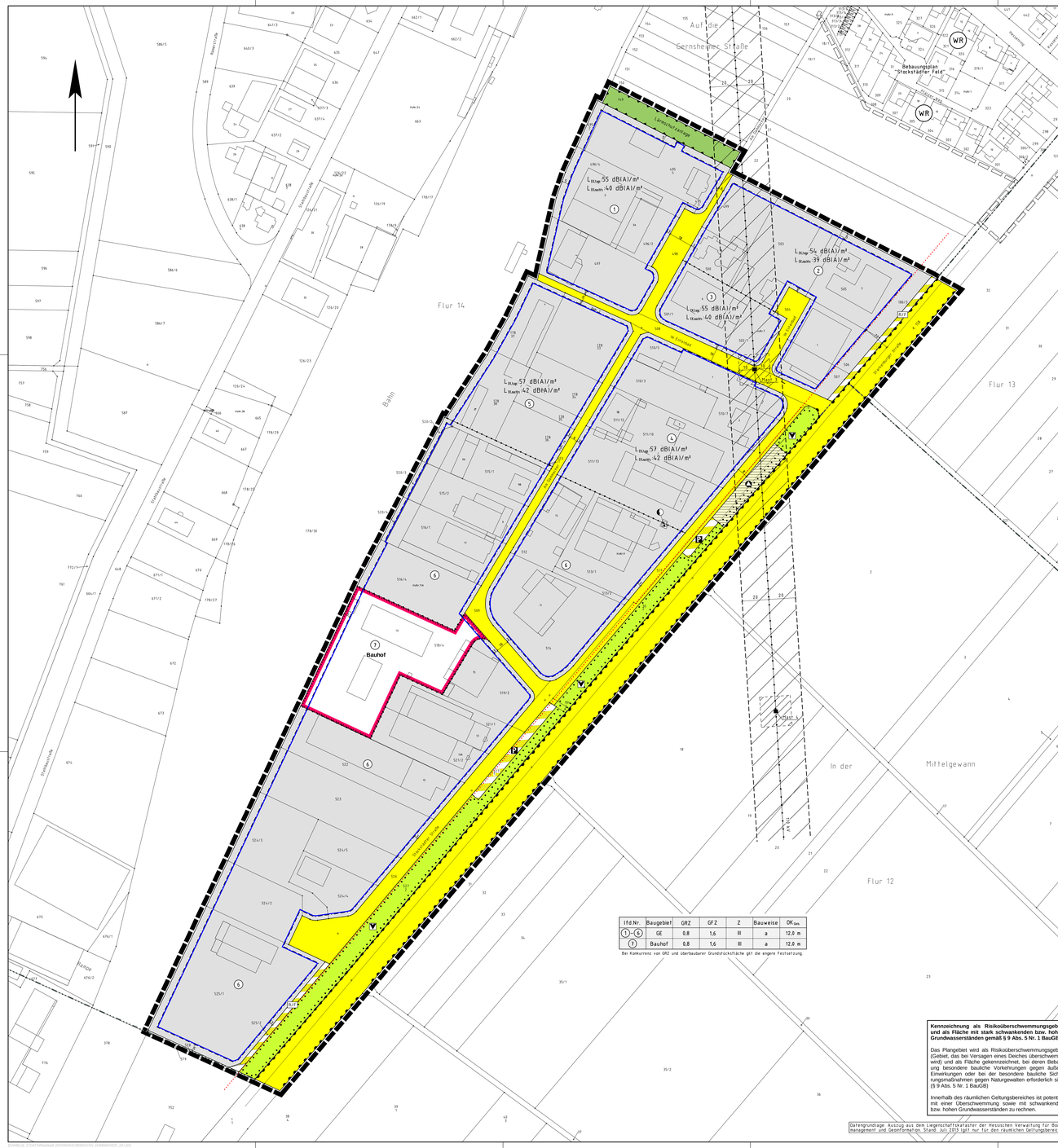


lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK_{max}
1) - 6)	GE	0,8	1,6	II	a	12,0 m
7)	Bauhof	0,8	1,6	III	a	12,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 14 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 117/12 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 GE — Gewerbegebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt, hier:

1.2.2.4.1 $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.2 a — abweichende Bauweise

1.2.4. Flächen für den Gemeinbedarf

1.2.4.1 Bauhof — Zweckbestimmung Bauhof

1.2.5 Verkehrsflächen

1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.5.2.1 Parkfläche

1.2.5.2.2 P+R — Park-+Fahrweg

1.2.5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.5.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung, sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken.

1.2.6.1 A — Zweckbestimmung Abfall (Abfallentsorgung Wertstoffhof)

1.2.6.2 E — Zweckbestimmung Elektroizität (Trafostation)

1.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.7.1 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)

1.2.8 Grünflächen

1.2.8.1 V — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.2.10 Sonstige Planzeichen

1.2.10.1 Bauverbotszone

1.2.10.2 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.10.3 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Stockstädter Feld"

1.2.10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.10.5 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzanlage

1.2.10.6 Maststandort 110-kV-Freileitung mit Bezeichnung und Abstandsfläche, die von Bebauung frei zu halten ist

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Das Erstenbad im Dammacker (Gewerbegebiet)" – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Das Erstenbad im Dammacker Gewerbegebiet" von 1976 einschließlich der 1. und 2. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

2.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

2.1.1.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist mit Ausnahme des Gewerbegebietes Nr. 3 nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen ist im Gewerbegebiet Nr. 3 der Einzelhandel mit bau- und gartenmarktspezifischen Warensortimenten.

2.1.2 Zulässige Emissionskontingente (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,DNL}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
GE 1	55 dB(A)/m²	40 dB(A)/m²
GE 2	54 dB(A)/m²	39 dB(A)/m²
GE 3	55 dB(A)/m²	40 dB(A)/m²
GE 4	57 dB(A)/m²	42 dB(A)/m²
GE 5	57 dB(A)/m²	42 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 kann bei der Stadtverwaltung Riedstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Umweltplanung, Fachgruppe Bauen, eingesehen werden.

Die Emissionskontingente sind nur in Richtung der nordöstlich gelegenen Wohnbauflächen „Badener Weg/Pfälzer Weg/Hessenring" anzuwenden.

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

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

2.2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 12 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss.

2.2.1.2 Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 20 m zur bestehenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind, solange die Freileitung mit Schutzstreifen besteht, bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 4,50 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß 2.2.1.1, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG oder deren Rechtsnachfolger als zuständigem Betreiber zulässig.

2.2.1.3 Die maximale Höhe von Mastverbeianlagen und Werbefahnen beträgt 8,0 m über der Geländeoberkante.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird die halboffene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen jeweils an den seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden. Werden die Gebäude nicht auf die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof dient der Unterbringung des Bauhofes einschließlich der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

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

Gehwege sowie Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind vorbehaltlich der Bodenegnung in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wetfähige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anfahrungszonen sowie für Lkw-Stellplätze.

2.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzanlage ist die Errichtung eines begrünten Erdwalls mit aufgesetzter Lärmschutzwand und einer Gesamthöhe von maximal 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche (ohne Fundamente) zur Verbesserung der Lärmschutzanlage zulässig. Sofern auf die Errichtung einer solchen Lärmschutzanlage verzichtet wird, ist die Fläche als Grünland anzulegen und zu unterhalten.

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

2.7.1. Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß Ziffer 2.7.2 anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

2.7.2 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.

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

2.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Std. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Salix alba	- Silberweide
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Obstbäume (H. v. 8-10)	
Juglans regia	- Walnuss	Cydonia oblonga	- Quitte
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Malus domestica	- Apfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix viminalis	- Korbweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traubosnite Zwetschken und Kleinbäume): 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
Cheiranoides div. spec.	- Zierquitte	Deutzia div. spec.	- Deutzie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin	Forsythia x intermedia	- Forsythie
Hamamelis japonicum	- Zaubernuss	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigelia div. spec.	- Weigelie
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Geißblatt-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

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

2.9 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ersatz für den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten Lärmschutzanlage baulanuvorgerichtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 13.580 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 § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung grüner Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind auf einer Länge von mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils rechtsgültigen Fassung ergänzt.

4.2 Bauverbotszone und bauliche Anlagen an Straßen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs ensprechend sowie auch für Werbeanlagen. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 23 Abs. 1 HStrG).

4.3 Oberirdische Versorgungsleitungen

4.3.1 Das Plangebiet wird vom Verlauf einer 110-kV-Freileitung (Goddelau-Biebesheim) der Stadtwerke Mainz Netze GmbH, Rheinallee 41, 55118 Mainz, mit einer beidseitigen Schutzzone von 20 m in gequert. Seitens der mit der Betriebsführung beauftragten Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG wird in der Stellungnahme vom 26.02.2016 darauf hingewiesen, dass sofern für die Errichtung von Gebäuden, die im Bereich des Schutzstreifens (je 20,0 m links und rechts der Leitungsachse) geplant sind, Bauanträge gestellt werden, diese vor behördlicher Genehmigung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG zwecks Prüfung und Freigabe vorzulegen sind. Vor Aufstellung von Baumaschinen innerhalb des Schutzstreifens oder solchen, deren Schwenkbereich in den Schutzstreifen hineinragen, ist die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG über Höhe und Art zwecks Freigabe zu informieren. Die Einhaltung aller einschlägigen EN-, DIN-, VDE- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die Vorschriften zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten sind bei geplanten Maßnahmen zu beachten. Maststandorte sind wie folgt von Bebauungen freizuhalten:

- Tragmaste (Mast 3) sind im Flächenbereich von 10,0 m parallel zu den Mastwänden freizuhalten
- Abspannmaste (Mast 2) sind im Flächenbereich von 20,0 m parallel zu den Mastwänden freizuhalten

Diese Bereiche werden im Störungsfall oder bei Wartungsarbeiten zur Aufstellung von Maschinen und als Bereitstellungsfläche für Material benötigt. Parkplätze u.ä. sind in diesen Bereichen zulässig. Sämtliche Zäune, Tore und Pfosten innerhalb des Schutzstreifens sind isoliert auszuführen oder müssen mit einem CU-Erdseil min. 16 mm² geerdet werden. Baum- und Strauchpflanzungen im Schutzstreifenbereich dürfen eine Endwuchshöhe in den hier aufgeführten Spannfeldern wie folgt nicht überschreiten:

- Zwischen Mast 2 und Mast 3 ausgehend vom derzeitigen Geländeniveau von ca. 88,60 m ü.NN =4,00 m
- Zwischen Mast 3 und Mast 4 ausgehend vom derzeitigen Geländeniveau von ca. 88,60 m ü.NN =5,50 m

Bei Nichteinhaltung der vorgegebenen Endwuchshöhe gehen die anfallenden Rückschnittkosten zu Lasten des Grundstückseigentümers.

4.3.2 Die Stadtwerke Mainz Netze GmbH, Rheinallee 41, 55118 Mainz, ist berechtigt, im Bereich des Plangebietes Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung mit dazugehörigen Masten, Erdungen und Fernsteuerungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen und die Grundstücke für diesen Zweck zu betreiten oder betreten zulassen. In einem Schutzstreifen von 40 m Breite (von der Mastmittellinie nach beiden Seiten je 20 m) dürfen nur beschränkt Baulichkeiten, vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtwerke Mainz Netze GmbH, errichtet werden. Die Einhaltung aller einschlägigen EN-, DIN-, VDE-Vorschriften nach der EN, den VDE-Bestimmungen, den Bestimmungen für Lagerung leicht brennbarer Flüssigkeiten sowie weitere, eine Hochspannungsfreileitung betreffende technische Vorschriften zu befolgen. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Freileitung mt Zubehör gefährden. Bäume dürfen in dem Schutzstreifen der Leitung nicht gepflanzt werden. Sträucher und vorhandene Bäume dürfen die Leitung nicht gefährden, ihre Ausladung, notfalls Beseitigung, ist zulässig. Die Ausübung dieses Rechtes kann einem Dritten überlassen werden. Entstehende Flurschäden werden dem Nutzungsberechtigten ersetzt. Eigentumsrechte erwirbt Stadtwerke Mainz Netze GmbH nicht. Die Haftung regelt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4.4 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmatschutzbehörde 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 Gefährden für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.5 Bodenverunreinigungen

4.5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Altstandorte, die in der Altflächenkarte ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst sind (siehe Auflistung in der Begründung zum Bebauungsplan zum Bebauungsplan). Darunter befinden sich mehrere Betriebe auf acht Standorten, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden. Zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential sind daher Einzelfallrecherchen bzw. gegebenenfalls anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IVD4 41.5 Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

4.5.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist darüber hinaus generell auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten empirische oder sensorische Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen, ist unter diesen Umständen die zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IVD4 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.6 Grundwasser

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 Errichtung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise der Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Auspressung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

4.7 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 Hochwasserschutzeinrichtungen 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.

4.8 Verwertung von Niederschlagswasser

4.8.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.8.2 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).

4.9 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

4.10 Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, 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) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.11 Hinweise zum Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abnehe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Da die Erschließungsstraße, Parkflächen und Zufahrten teilweise in direkter Nachbarschaft oder Parallellage zu den Gleisen liegen, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch unbeabsichtigte Annäherung der Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zur Vermeidung des Abtrens von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke sind daher Schutzvorkehrungen, wie z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anprallämpfern etc., zu treffen.

4.12 Bauantragsverfahren

4.12.1 Bauanträge für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

4.12.2 Werden für die Errichtung von Gebäuden, die im Bereich des Schutzstreifens (je 20,0 m links und rechts der Leitungsachse) geplant sind, Bauanträge gestellt, sind diese vor behördlicher Genehmigung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG (KMW-Stromtransport) zwecks Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.11.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.02.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.02.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.07.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.07.2016 bis einschließlich 15.08.2016

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den ____.____._____

Bürgermeister

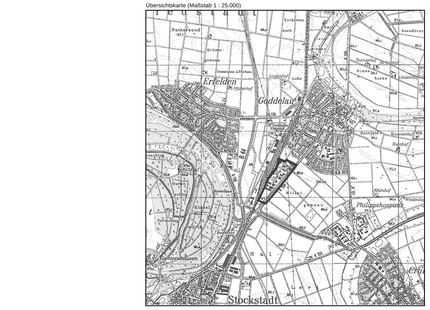
Rechtskraftvermerk:

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

Riedstadt, den ____.____._____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9371-0, Fax. 9531-30

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau
Bebauungsplan "Das Erstenbad im Dammacker (Gewerbegebiet)" - 3. Änderung
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand:	27.11.2013 03.02.2015 26.01.2016 08.06.2016 10.01.2017
Bearbeitet:	Adler
f.d.R.:	Boerfing, Kupetz
Maßstab:	1. 1000