I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (1) BauGB i. V. m. der BauNVO

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

SO 1200 qm

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Zulässig gemäß §11 (2) BauNVO ist:
+ Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist zulässig.

Es gelten die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebietes (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

GR 1.200 qm — 2.1 Grundfläche: Als Höchstmaß

TH = 4,50 m — 2.2 Traufhöhe: Als Höchstmaß

FH = 9,50 m — 2.3 Firsthöhe: Als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§23 (1) und (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Trennsystem (Trennung zw. Fahrbahn und Gehweg)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen. (§9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§5 (2) Nr. 4 und (4); §9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen

5.1.1 Zweckbestimmung: Elektrizität
Hier: Trafostation der ÖWG

6. Hauptversorgungsleitungen
(§9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

6.1 Unterirdisch

TK — Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG. Der Sicherheitsstreifen beträgt beidseitig 0,50 m

E — Hauptstrom- und Steuerkabel der ÖWG.

GAS — Gasleitung der HSE.

H2O — Wasserleitung der HSE.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
(§5 (2) Nr.7 und (4), §9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

7.1 Flächen für die dezentrale Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser.

8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 (2) Nr. 10 und (4), §9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB)

8.1.1 Anpflanzen von Bäumen
An den gekennzeichneten Standorten sind großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste als Hochstamm zu pflanzen.

8.1.2 Anpflanzen von Sträuchern
In den gekennzeichneten Flächen sind Sträucher der Artenauswahlliste zu pflanzen.

8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB)

8.2.1 Erhaltung von Sträuchern
Die gekennzeichneten Strauchflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß Artenauswahlliste.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§9 (1) Nr. 4 BauGB)

St — 9.1.1 Zweckbestimmung: Stellplätze

9.2 Flächen bei deren Bebauung besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 (5) Nr.1)

9.2.1 Zweckbestimmung: Grundwasser
Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (bis 2-3 m unter Gelände) zu rechnen. Neben der Vernässungsgefahr in Nassperioden besteht die Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden.
Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasseranstrang zu treffen hat.

9.2.2 Zweckbestimmung: Retenzionsüberschwemmungsgebiet (§13 (3) HWG)
Flächen werden beim Versagen eines Deiches bis zu 3 m überschwemmt. Gemäß §69 (4) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind bautechnische Maßnahmen zu treffen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 (7) BauGB)

I I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (4) BauGB i. V. m. §81 Hessische Bauordnung (HBO) von 2006

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassaden
Die Außenwände sind als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen, in Teilflächen auch als farblich gestaltete Flächen an das vorherrschende Straßenbild anzupassen.

SD — 1.2 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung
Es sind Satteldächer mit 15-45 Grad Dachneigung vorgeschrieben.

1.3 Keller
Keller sind auftriebssicher als "biegestelle Kästen" in WU-Beton (wasserundurchlässig) herzustellen. Keller anderer Bauart sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Zur seitlichen und rückwärtigen Einfriedung und Unterteilung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune und/oder geschnittene Hecken zulässig. Holzwände sind nur zur seitlichen Abschirmung von Sitz- und Terrassenbereichen bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig.

2.2 Zur Einfriedung der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Metallstabgitter- oder Maschendrahtzaun bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig. Der Zaun ist mit Schling- und Kletterpflanzen der Artenauswahlliste zu begrünen.

3. Stellplätze

3.1 Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt i. d. neuesten Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

3.2 Befestigung der Stellplätze
Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material in der Art von Ökopflaster hergestellt werden.

3.3 Begrünung von Stellplätzen
Für je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (StU. mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzung zwischen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Pflanzen gemäß Artenauswahlliste.

4. Niederschlagswasser

4.1 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

4.2 Bei nicht gewerblicher Nutzung ist anfallendes Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

4.3 Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bei gewerblicher Nutzung bedarf der gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde beim Kreis Groß-Gerau.

4.4 Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Verkehrsflächen im SO-Gebiet (z.B. Zufahrten, Ladenrampen, Wege) sind oberfläche an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

5. Werbeanlagen

5.1 Die maximal zulässigen Höhen von Werbeanlagen wird auf die im Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

I I I. Hinweise und Empfehlungen

1. Abstand zu unterirdischen Leitungen
Bei der Pflanzung ist der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei der Unterschreitung des Abstandes sind technische Baumaßnahmen erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen.

2. Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserauffüllungsmaßnahmen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1859), zu beachten.

3. Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

4. Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauträgerbüro Netze 23, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.
Die Planung der endgültigen Baumstandorte muss entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3.1 erfolgen.

5. Elektrische Versorgungsleitungen
Bei Pflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern im öffentlichen oder privaten Bereich ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes übernimmt der Versorger keine Kosten für erforderliche Kabelschutzmaßnahmen sowie sonstige Folgekosten. Alle Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6. Gasleitungen
Tiefwurzelnde Bäume müssen gem. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Alle Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Trinkwasserleitung
Bei Neupflanzungen ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m zu achten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Alle Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Brandschutztechnische Forderungen
8.1 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.

8.2 Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

8.3 Für die Löschwasserversorgung des Sondergebietes ist eine Leistung von mindestens 1.600l/min erforderlich.

9. Artenauswahllisten
Für die vorher beschriebenen Maßnahmen wurden entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sowie unter Beachtung der Standortfaktoren exemplarische Pflanzenlisten entwickelt. Sie sind recht umfangreich und dienen der Umsetzung der landschaftspflegerischen Festsetzungen. Eine Verwendung von 80 % der Gehölze wird empfohlen.

9.1 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestgröße: Hochstamm oder Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm (in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.3 Freiwachsende Hecken
9.3.1 Großsträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus cathartica *	Echter Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide

* = giftige Pflanzen
Mindestgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 150 cm

9.3.2 Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball
Virburnum lantana *	Wolliger Schneeball

* = giftige Pflanzen
Mindestgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 15

9.4 Schling- und Kletterpflanzen

Hedera helix (K)	Efeu
Hydrangea petiolaris (K)	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium (S) *	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum (S) *	Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. 'Veitchii' (K)	Wilder Wein
Wisteria sinensis (S) *	Blauregen

* = giftige Pflanzen (S) = Schlingpflanze (K) = Kletterpflanze

10. Vorsorgemaßnahmen bei Überschwemmungen
Empfehlungen hinsichtlich Bau, Sanierung und Erweiterung von Objekten in Überschwemmungsgebieten.

- Hochwasser bei Statik berücksichtigen.
- Keine Räume in Untergeschossen ohne Fluchtwege.
- Erhöhte Eingänge.
- Maximale Einbrudetiefen von Gebäuden.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss.
- Gasthermen im Dachgeschoss.
- Stein- und Keramikfußböden in den Untergeschossen.
- Mobiles Mobiliar.
- Hochwassersichere Warenlager.

11. Bauverbotszone an der K157
Gemäß gesonderter Erlaubnis duch das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen darf der größtflächige Einzelhandel im Sondergebiet die Bauverbotszone überschreiten. Es muss ein Bauabstand von mindestens 3,00 m zum Fahrbahnrand des Fahrradweges gewährleistet bleiben.

12. Erneuerbare Energien
Zur Förderung erneuerbarer Energien wird die Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung ausdrücklich begrüßt.

13. Versickerung von Niederschlagswasser
Für die Versickerung von Niederschlagswasser gelten neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. a. das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom Januar 2002.
Es wird insbesondere auf den Grundwasserflurabstand von mind. 1,50 m und auf die Einhaltung der Grundstücksbestände hingewiesen.

IV. Verfahren

Einleitungsbeschluss
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2007.

Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ortsüblich am __.__.20__.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 17.04.2007 statt.

In der Zeit vom 12.07.2007 bis zum 12.08.2007 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Offenlegung und Bürgerbeteiligung
Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitiger Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.11.2007 bis 19.12.2007. Die Veröffentlichung erfolgte satzungsgemäß ortsüblich am 12.11.2007.

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am __.__.____.

Datum Unterschrift

Prüfung des Katasterbestandes
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom __.__.____ übereinstimmen.

Datum Unterschrift

Anzeigeverfahren
Das Anzeigeverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom
Az.:

Der Regierungspräsident in Darmstadt

Datum Unterschrift

Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Datum Unterschrift

B-Plan Leeheim Nord, Teil 2

zeichnung nr.: RIE57-05

SATZUNG

maßstab 1 : 500	gez.: 03.04.2007 HW	
ersatz für:	gepr.:	
ersatz durch:	änd.: 21.01.2008 HW	
der bauherr:	Stadt Riedstadt Rathausplatz 1 64560 Riedstadt	
	gepr.:	
	ges.:	
	gen.:	

ingenieurbüro helmut linke
garten- und landschaftsplanung
64560 riedstadt 6 * dresdener str. 2 * tel.: (06158) 72426 * fax.: 73750

Für diese Zeichnung behalten ich mir das eigentum vor. Ohne genehmigung darf sie weder vervielfältigt oder kopiert noch einem anderen zugänglich gemacht werden, und die dort durch den angefertigten oder diesen auch nicht in anderer weise verwendet werden. DIN 34, Urheberrecht und andere rechtsvorschrift.