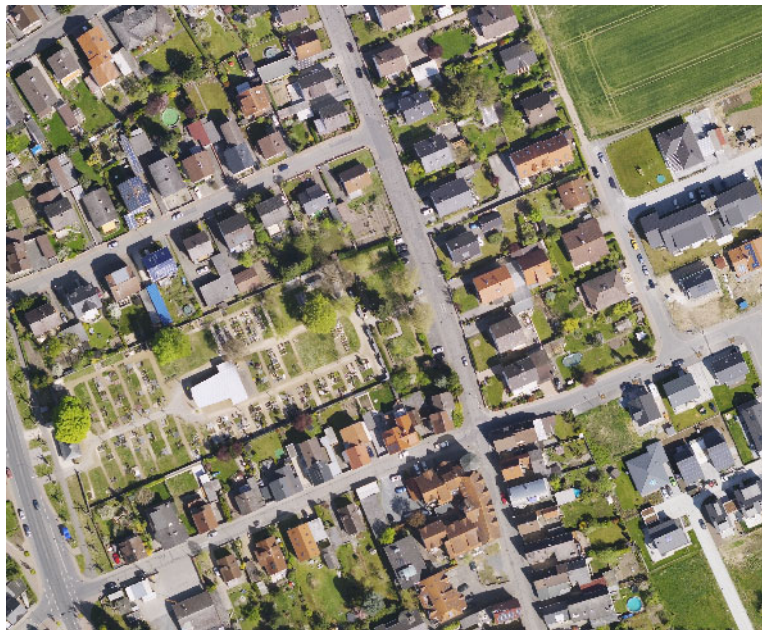


Stadt Riedstadt

1. Änderung des Bebauungsplans „Der Sand“

Satzung



Stadt Riedstadt

1. Änderung des Bebauungsplans „Der Sand“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Terramag GmbH,
Hanau
Stand: 22.01.2019

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Artenschutz:



Planungsbüro Dr. Huck

Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Planungsbüro Dr. Huck
General-Colin-Powell-Straße 4a
63571 Gelnhausen

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung.....	6
1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	6
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
4	Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
5	Stellplätze, Garagen und Carports.....	7
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
6	Anzahl der Wohneinheiten	7
6.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
7	Verkehrsflächen.....	8
7.1	Parkplatz.....	8
7.2	Fußgängerbereich	8
8	Flächen für Versorgungsanlagen	8
8.1	Zweckbestimmung Elektrizität.....	8
9.1	Erhalt von Bäumen	8
9.2	Erhalt von Baumhecken	8
9.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	8
9.4	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen.....	9
9.5	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	9
C	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
1	Gestaltung von Stellplätzen und sonstigen zu befestigenden Flächen	11
2	Dachform und -neigung.....	11
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	11
D	Hinweise	12
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
1.1	Bäume	12
1.2	Sträucher.....	12
1.3	Schnitthecken	12
2	Sicherung von Bodendenkmälern	13
3	Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
3.1	Grundwasserstände	13
3.2	Verwertung von Niederschlagswasser	13
4	Nachsorgender Bodenschutz.....	13

5	Bergaufsicht	14
6	Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen	14
E	Begründung	15
1	Ziel und Zweck der Planung	15
2	Lage und Abgrenzung	15
3	Übergeordnete Planungsebenen	16
3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	16
3.2	Flächennutzungsplan	17
4	Verfahrensablauf	17
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	18
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	18
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	19
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	19
7.2	Nutzung	20
7.3	Bebauung und Topografie	21
7.4	Grünordnung	21
8	Artenschutzrechtliche Belange	22
8.1	Methodik	22
8.2	Ergebnisse.....	22
8.3	Wirkfaktoren	25
8.4	Vermeidungsmaßnahmen	26
8.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	26
9	Planerische Zielsetzung	27
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
10.1	Art der baulichen Nutzung	27
10.2	Maß der baulichen Nutzung	27
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	28
10.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	28
10.5	Stellplätze, Garagen und Carports	28
10.6	Anzahl der Wohneinheiten	28
10.7	Verkehrsflächen.....	28
10.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
11.1	Dachform und -neigung	29
12	Ver- und Entsorgung	29
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	29
12.2	Abwasserentsorgung.....	29
13	Archäologie	29
F	Abbildungsverzeichnis	30
G	Tabellenverzeichnis	31

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.1.4 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte der zur Walther-Rathenau-Straße hin orientierten Fassade gemessen und bezieht sich auf das Höhengniveau der Walther-Rathenau-Straße.

2.1.5 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der zur Walther-Rathenau-Straße hin orientierten Fassade gemessen und bezieht sich auf das Höhengniveau der Walther-Rathenau-Straße.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet

3.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.

7 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.1 Parkplatz

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

7.2 Fußgängerbereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

9.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihm ausgeht. Sollte der Baum abgestorben sein, muss auf dem Grundstück erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn der Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich des Baums sind gem. den einschlägigen Regelwerken geeignete Maßnahmen zu dessen Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum des Baums nicht geschädigt wird.

9.2 Erhalt von Baumhecken

Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhecken und sie aufbauende Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

9.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

9.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 20 % der gärtnerisch zu begrünenden Freifläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil D1: Hinweise).

9.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen

9.4.1 Fußgängerbereich

Für die Grundstücksflächen des Fußgängerbereichs werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 30 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freifläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil D1: Hinweise).

9.5 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen:

9.5.1 Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen (M1)

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von gebüsch-/gehölzbrütenden Arten kommt.

9.5.2 Erhalt des bestehenden Nistkastens (M2)

Der registrierte Nistkasten innerhalb des Plangebietes soll erhalten bleiben. Dementsprechend ist dieser bei Rodung des betroffenen Baumes an einem Baum auf dem benachbarten Friedhof wieder anzubringen und ggf. bei Beschädigung neu zu ersetzen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen und sonstigen zu befestigenden Flächen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Als versickerungsfähiges Pflaster gelten wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster aus haufwerksporigem Beton mit einem Fugenanteil von mindestens 5 % der gesamten Pflasterfläche, Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Die Neigung von Stellplätzen und zu befestigenden Flächen ist so zu gestalten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen sicher unterbunden ist.

2 Dachform und -neigung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig.

D Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind:

1.1 Bäume

Klein- bis mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer monspessulanum (Dreilappiger Ahorn)
Acer platanoides „Columnare“ Typ I, II oder III (Säulen-Spitzahorn)
Amelanchier arborea „Robin Hill“ (Felsenbirne)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne als Hochstamm, nur wurzelecht)
Cornus mas (Kornelkirsche als Hochstamm)
Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Apfeldorn)
Carpinus betulus „Frans Frontaine“ (Säulenhainbuche)
Eleagnus angustifolia (Ölweide)
Ginkgo biloba „Princeton Sentry“ (schmalkroniger Ginkgo)
Parrotia persica „Vanessa“ (Eisenholzbaum)
Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“)
Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)
Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere „Brouwers“)
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ (Thüringische Säulen-Eberesche)

1.2 Sträucher

Berberis vulgaris (Sauerdorn, Berberitze)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna / laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Wildrose)
Rosa pimpinellifolia (Wildrose)
Rosa rubiginosa (Wildrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix caprea „Mas“ (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

1.3 Schnitthecken

Acer campestre (Feldahorn)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ligustrum vulgare "Atrovirens" (Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten.

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Verwertung zu unterziehen. Dies kann durch Nutzung als Brauchwasser, durch Speicherung in einer Zisterne zur Gartenbewässerung sowie durch Versickerung oberflächennah oder mittels Rigolen erfolgen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur möglich, wenn durch gutachterlichen Nachweis eine Versickerung ausgeschlossen ist.

4 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten 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.

5 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

6 Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich von Leitungstrassen müssen Anpflanzungsmaßnahmen tiefwurzelter Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind im Vorfeld mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

Zudem ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

E Begründung

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Riedstadt beabsichtigt, einen Teilbereich einer im Stadtteil Crumstadt als Friedhofsparkplatz sowie als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche in der Walther-Rathenau-Straße (nördlicher Bereich des Flurstücks 216) für die Errichtung von zwei Doppelhäusern heraus zu parzellieren. Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Der Sand“ geändert werden. Dieser weist für den entsprechenden Teilbereich eine Grünfläche aus.

Die Erschließung der Baugrundstücke soll über die Walther-Rathenau-Straße erfolgen. Im südlichen Bereich des Flurstücks 216 sollen die bestehenden Stellplätze weitestgehend erhalten sowie zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Zudem sollen die den südlichen Teilbereich prägenden Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1.475 m² (ca. 0,15 ha). Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2 Lage und Abgrenzung

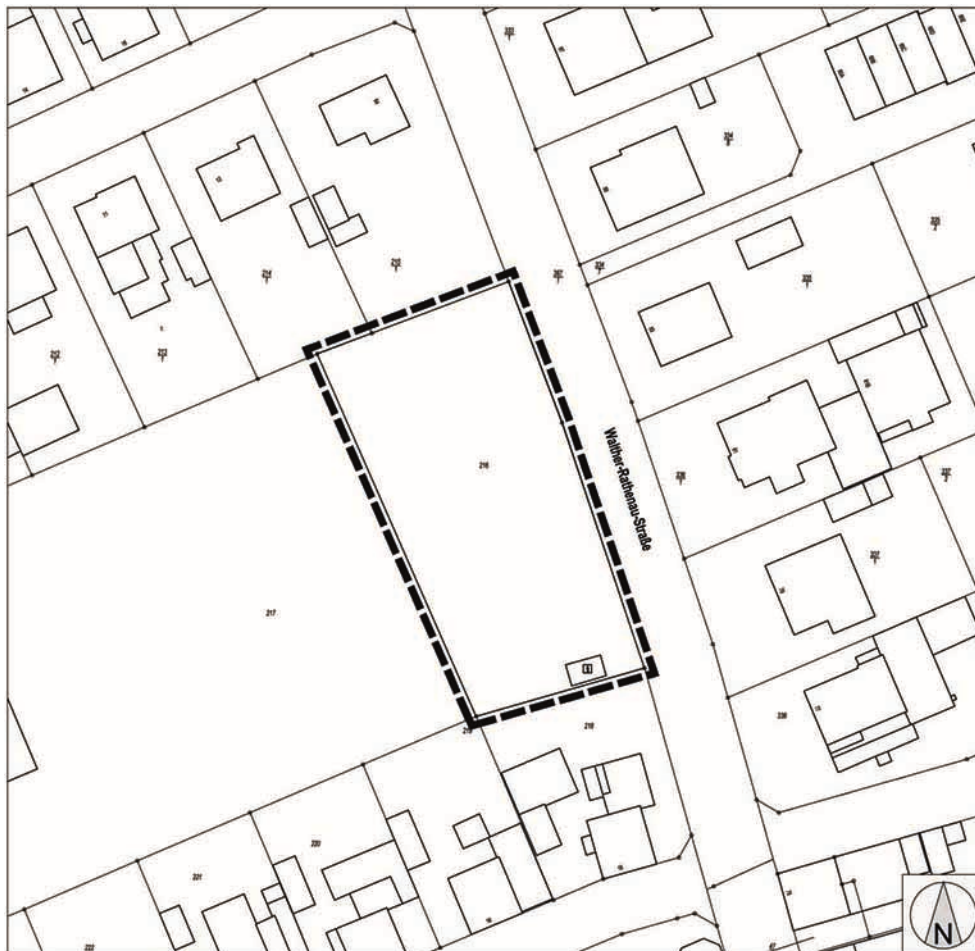


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Crumstadt der Stadt Riedstadt westlich der Walther-Rathenau-Straße. Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche grenzt im Norden, Osten und Süden an bebaute Wohngrundstücke an, im Westen an den Friedhof.

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Riedstadt liegt im Geltungsbereich des am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplans Südhessen 2010.

In diesem ist sie als Unterzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen. Der Ordnungsraum soll so gestaltet werden, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. Nach den Grundsätzen der Regionalplanung soll durch die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen begrenzt werden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen als bestehendes Vorranggebiet Siedlung ausgewiesen und kann somit als aus dem Regionalplan Südhessen entwickelt angesehen werden (s. Abbildung 2).

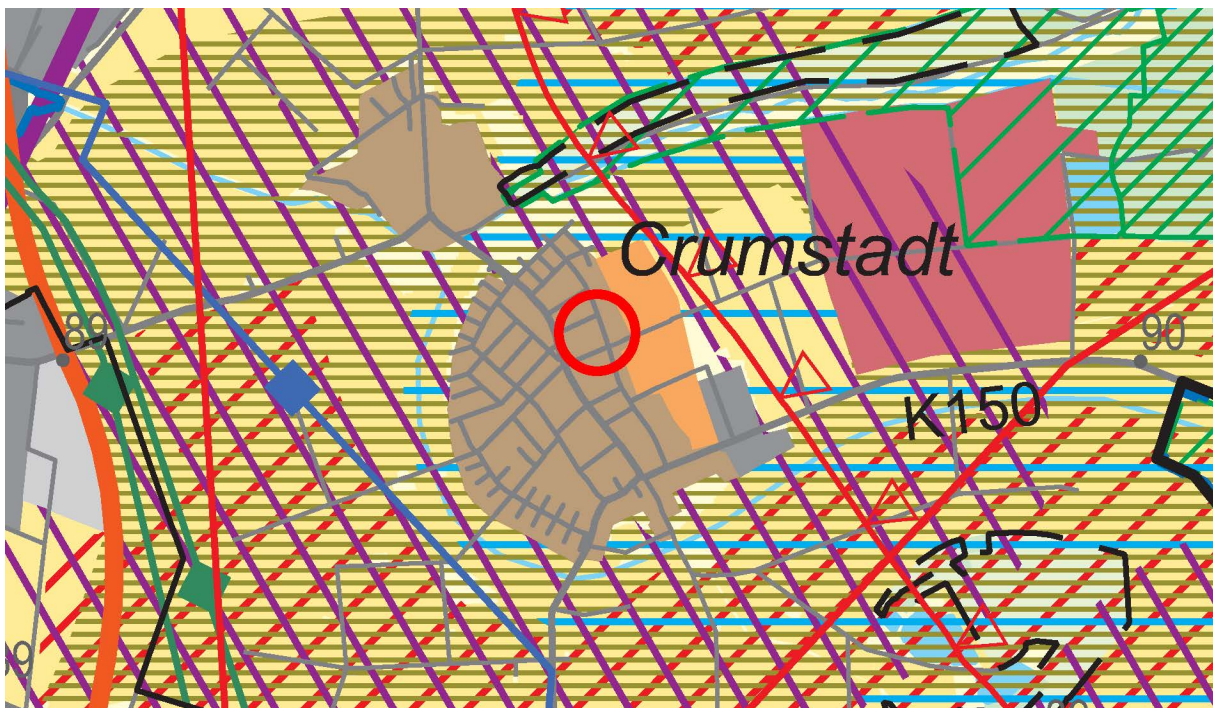


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttobauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Der Riedstädter Stadtteil Crumstadt liegt mit seinen rund 4.200 Einwohnern südwestlich des Oberzentrums Darmstadt und ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur der Wohnbebauung (historischer Ortskern mit Hofreitenstruktur; Neugebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern) ländlich geprägt. Der Riedstädter Stadtteil Crumstadt ist daher dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. Im länd-

lichen Siedlungstyp wird von einem Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttobauland ausgegangen.

Die Anzahl der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ist durch die entsprechende Ausweisung eines Baufensters für zwei Doppelhäuser auf zwei festgelegt. Auf der Grundlage der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt (Errichtung von 2 Stellplätzen je Wohnung) wird im Plangebiet von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück ausgegangen.

Bei einer Größe des Bruttobaulandes von 800 m² wird somit im Plangebiet ein unterer Dichtewert von 25 Wohneinheiten je ha Bruttobauland sowie ein oberer Dichtewert von durchschnittlich 38 Wohneinheiten je ha Bruttobauland erreicht. Damit wird der im Regionalplan Südhessen 2010 vorgegebene Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttobauland eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt ist das Plangebiet als bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt (s. Abbildung 3).

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, muss der bestehende Flächennutzungsplan für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein zum Bebauungsplanverfahren paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

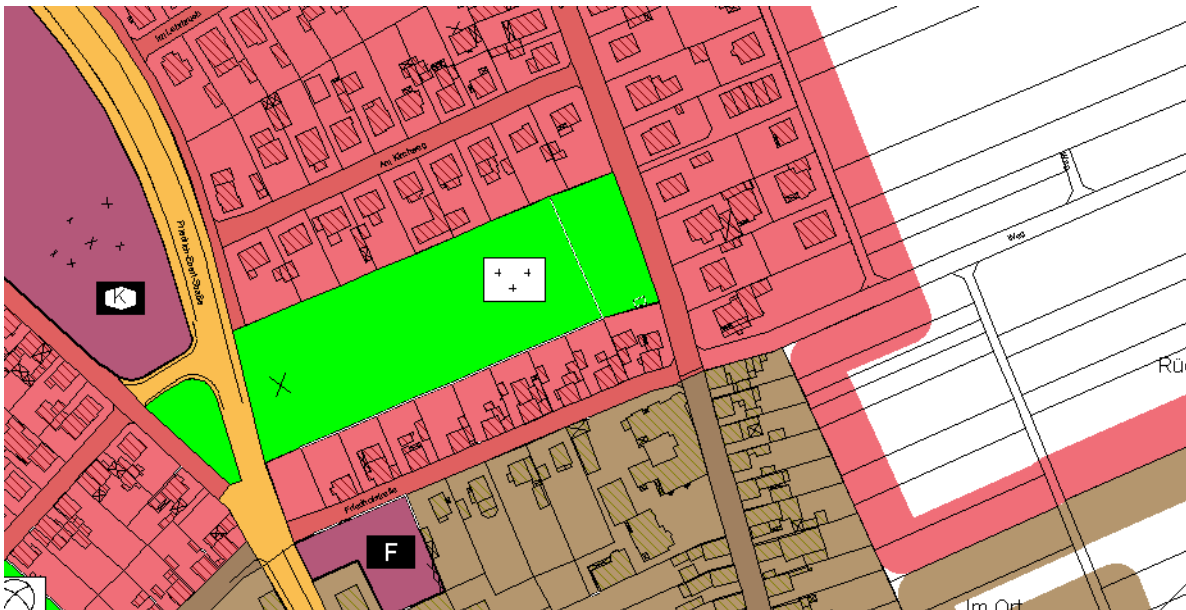


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 02.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Der Sand“ gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges. Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt (263 m²). Der Be-

bauungsplan wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Geltungsbereich liegt im bebauten Stadtgebiet des Stadtteils Crumstadt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (Nr. 6217-403 – Hessische Alneckarschlingen) befindet sich in einer Entfernung von 600 m zum Plangebiet. Des Weiteren befinden sich das europäische Vogelschutzgebiet Nr. 6116-450 – Hessisches Ried und Kühkopf-Knoblochsau sowie das FFH-Gebiet Nr. 6116-350 – Kühkopf-Knoblochsau in einer Entfernung von 2.500 m zum Plangebiet.

Da sich das Plangebiet im Innenbereich des Stadtteils Crumstadt befindet und die wesentliche Aufgabe in der geringfügigen Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges besteht, gehen von dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete aus. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Der Sand“. In diesem ist das Plangebiet als Grünfläche festgesetzt (s. Abbildung 4). Der westlich angrenzende Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Nördlich, östlich und südlich angrenzend setzt der Bebauungsplan „Der Sand“ Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von 2 sowie einer offenen Bauweise fest.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Der Sand“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand über die Walther-Rathenau-Straße erschlossen (s. Abbildung 5). Durch das Plangebiet führt eine öffentliche Fußwegeverbindung zum Friedhof (s. Abbildung 5).



Abbildung 5: Erschließung des Plangebiets über die Walther-Rathenau-Straße (links); öffentliche Fußwegeverbindung innerhalb des Plangebietes (rechts)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 150 m zum Plangebiet auf der anderen Seite des Friedhofes in der Friedrich-Ebert-Straße. Diese wird durch die Linien 41 (Groß-Gerau – Dornheim – Leeheim – Erfelden – Goddelau – Crumstadt – Gernsheim)) und K 62 (Darmstadt – Eschollbrücken – Crumstadt – Goddelau – Erfelden – Leeheim) angeeignet.

Durch die Lage in der Nähe der A 67 und der A 5 ist das Plangebiet darüber hinaus an den überregionalen Kfz-Verkehr angebunden.

7.2 Nutzung

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Friedhofsparkplatz sowie als öffentliche Grünanlage genutzt (s. Abbildung 6). Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine Trafostation (s. Abbildung 7). Zudem sind im Bereich der Stellplätze zwei Altglascontainer untergebracht (s. Abbildung 7).

Nördlich, östlich und südlich grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an, westlich der Friedhof.



Abbildung 6: Stellplätze innerhalb des Plangebietes (links); Grünanlagen innerhalb des Plangebietes (rechts)



Abbildung 7: Trafostation am südlichen Plangebietsrand (links); Altglascontainer im Bereich der Stellplätze (rechts)

7.3 Bebauung und Topografie

Mit Ausnahme des Gebäudes der Trafostation ist das Plangebiet bislang unbebaut.

Von der Walther-Rathenau-Straße bis zum Eingang des Friedhofs fällt das Gelände des Plangebietes in Bezug auf das Höhenniveau. Die Höhenunterschiede sind durch Stützmauern, Treppenstufen sowie eine Rampe gestaltet (s. Abbildung 8).



Abbildung 8: Stützmauern und Treppenstufen innerhalb des Plangebietes (links); Rampe innerhalb des Plangebietes (rechts)

Die angrenzende Wohnbebauung ist durch ein- und zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit geneigten Dächern (überwiegend Satteldächer) und teilweise ausgebauten Dachgeschossen geprägt (s. Abbildung 9).



Abbildung 9: An das Plangebiet angrenzende Bebauung

7.4 Grünordnung

Die bestehende Grünanlage weist eine aus Bäumen, Hecken, Sträuchern, Stauden sowie Rasenflächen geprägte Begrünung auf. Bedeutsam sind insbesondere zwei Großbäume im östlichen Teilbereich (s. Abbildung 10).



Abbildung 10: Begrünung innerhalb des Plangebietes

8 Artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der Naturschutzgesetzgebung des Landes Hessen sehen vor, dass bei der Durchführung eines Vorhabens, welches Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben kann, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Dem Artenschutz kommt in diesem Rahmen aufgrund der aktuellen Gesetzeslage sowie Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Für die Bebauungsplanänderung im Bereich des Friedhofsparkplatzes im Ortsteil Crumstadt der Stadt Riedstadt wurde eine Abschätzung des Vorkommens streng und europarechtlich geschützter Arten vorgenommen.

8.1 Methodik

Es wurde eine Begehung des Planungsraumes am 01.10.2015 durchgeführt. Dabei wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen wie auch die daraus möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt.

8.2 Ergebnisse

Die Präsentation der Ergebnisse gliedert sich in die Darstellung der vorhandenen Lebensraumstrukturen. Nach der Darstellung der Lebensraumstrukturen erfolgt die Auflistung der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten.

8.2.1 Lebensraumstrukturen

Der Planungsraum wird im Norden und Süden von bebauten Grundstücken, im Osten von der Walther-Rathenau-Straße und im Westen durch einen Friedhof abgegrenzt. Er umfasst einen asphaltierten Parkplatz (s. Abbildung 11) und eine Grünfläche mit einigen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie befestigten Wegen (s. Abbildung 12). Im Süden am Parkplatz und am bebauten Grundstück angrenzend befindet sich eine kleine Trafostation (s. Abbildung 13). Der Dachüberstand ist vergittert und es konnten keine Hinweise auf Brutstätten gesichtet werden. An den Parkplatz angrenzend befinden sich zwei große Platanen. Diese Bäume weisen, soweit in belaubten Zustand einsehbar, keine Baumhöhlen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für streng geschützte Tierarten geeignet wären (s. Abbildung 14). Eine Hecke schirmt die Grünfläche von dem Parkplatz, dem Friedhof und den angrenzenden Grundstücken ab (s. Abbildung 15). Innerhalb der Grünfläche befinden sich einige kleinere und relativ junge Bäume (s. Abbildung 16), sowie ein größerer Nadelbaum im Zentrum der Grünfläche (s. Abbildung 17), die ebenfalls keine geeigneten Baumhöhlen für streng ge-

schützte Tierarten besitzen. Jedoch wurde am Nadelbaum ein Nistkasten registriert (s. Abbildung 18). Der Großteil der Bäume besitzt eine Nummern-Markierung und ist Bestandteil des Baumkatasters der Stadt Riedstadt.



Abbildung 11: Asphaltierter Parkplatz



Abbildung 12: Planungsraum mit Grünfläche, Gehölz- und Heckenstrukturen sowie befestigten Wegen



Abbildung 13: Trafostation



Abbildung 14: Zwei große Platanen angrenzend am Parkplatz



Abbildung 15: Eine Hecke umringt die Grünfläche



Abbildung 16: Junger Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches



Abbildung 17: Großer Nadelbaum im Zentrum der Grünfläche



Abbildung 18: Nistkasten am Nadelbaum

8.2.2 Europäische Vogelarten

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist vor allem mit dem Vorkommen gebüsch- und gehölzbrütender Vogelarten zu rechnen. Diese könnten im Gebüsch- und Heckenbestand innerhalb des Geltungsbereiches Fortpflanzungsstätten besitzen. Höhlenbrüter sind nur in dem registrierten Nistkasten und in den Bäumen des benachbarten Friedhofs zu erwarten. Gebäudebrüter wie Haussperling oder Hausrotschwanz sind im erweiterten Umfeld des Planungsraumes (Gebäude in der Nachbarschaft) sehr wahrscheinlich. Das Vorkommen von Horsten von Großvogelarten ist sicher auszuschließen. Tabelle 1 listet die potenziell vorkommenden Vogelarten auf.

Tabelle 1: Artenliste europäischer Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	V
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	V
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	b	V
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	b	V
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	b	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	b	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	V
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochurus</i>	-	-	b	V
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	b	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	b	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	b	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	V
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	b	V
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	b	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	V
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	V
Singdrossel	<i>Turdus philomenos</i>	-	-	b	V
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	-	-	b	V
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	-	-	-	-
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	b	V
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	V
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	V
Rote Liste RLD: Rote Liste Deutschland (2007) RLH: Rote Liste Hessen (2014): 0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste	Erhaltungszustand (2014): günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Staus für Erhaltungszustand	Artenschutz St.: Schutzstatus b: besonders geschützt; s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage: B: Bundesartenschutzverordnung 2005 V: Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) A: Anhang A VO (EU) 338/97			

8.2.3 Weitere streng geschützte Tierarten

Weitere Artengruppen, wie Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tag-/Nachtflatter, Fische, Rundmäuler, Krebse, Schnecken und Muscheln kommen aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Planungsraum nicht vor.

8.3 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Als Beurteilungsgrundlage für den Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatSchG ist dabei konkret auf die vorhabenbedingten Wirkungen und damit Veränderungen des Eingriffsbereichs abzielen und diese von bereits vorhandenen Beeinträchtigungen zu trennen.

Flächeninanspruchnahme

Für die Bebauung ist ein Flächenverbrauch durch die geplante Errichtung von Gebäuden, Zufahrten sowie Parkplätzen gegeben. Die innerstädtische Grünfläche geht durch die Wandlung in Baugrund, Versiegelung und Bebauung als Brut- und Nahrungshabitat für bestimmte Tierarten verloren.

Sonstige Wirkfaktoren, die artenschutzrechtliche Bedeutung für relevante Arten haben, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und dem betroffenen Artenspektrum nicht anzunehmen.

8.4 Vermeidungsmaßnahmen

Im Folgenden sind Maßnahmen für die Sicherung der Bestände von betroffenen Tierarten aufgeführt. Es werden Empfehlungen für die zeitliche Durchführung der Bauarbeiten sowie für die Schaffung bzw. Erhaltung von Ersatzlebensraum gegeben.

8.4.1 Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen (M1)

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von gebüsch-/gehölzbrütenden Arten kommt.

8.4.2 Erhalt des bestehenden Nistkastens (M2)

Der registrierte Nistkasten an dem Nadelbaum im Zentrum der Grünfläche soll erhalten bleiben. Dementsprechend ist dieser bei Rodung des betroffenen Baumes an einem Baum auf dem benachbarten Friedhof wieder anzubringen und ggf. bei Beschädigung neu zu ersetzen.

8.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der geringen Größe der innerstädtischen Grünfläche ist mit keiner sehr großen Artenvielfalt von Vögeln zu rechnen. Die gebüsch- und gehölzbrütenden Arten verteilen sich über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches. Bei Verlust der Fläche können die betroffenen Vogelarten jedoch auf den benachbarten Friedhof ausweichen, der sich als Brut- und Nahrungshabitat eignet.

Mit der Bauzeitvorgabe des Rodungsverbot während der Brutzeit der Vögel werden Vorsorgemaßnahmen getroffen, damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Zusätzlich bleibt durch den Erhalt des Nistkastens eine Brutmöglichkeit für Höhlenbrüter bestehen.

Da als Fortpflanzungsstätten geeignete Gewässer für Libellen und Amphibien nicht innerhalb des Eingriffsbereiches existieren, kann davon ausgegangen werden, dass diese Artengruppen vom Vorhaben nicht betroffen sind. Aufgrund der dichten Vegetation, fehlender intensiv besonnener Bodenbereiche sowie der Beschattung durch den Baum- und Strauchbestand, kann ein Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen werden. Lebensraumstrukturen für Fledermäuse sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Die Besiedlung durch weitere Säugetiere (Haselmaus, Feldhamster etc.) kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Planungsraum ebenfalls nicht zu erwarten.

Demnach bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

9 Planerische Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Berücksichtigung des raumordnerischen Belangs, der Innenentwicklung Vorrang vor einer weiteren Außenentwicklung zu geben. Das Plangebiet stellt dabei eine innerörtliche Entwicklungsfläche des Stadtteils Crumstadt dar. Die bestehende öffentliche Grünanlage angrenzend an den Friedhof wird für die Friedhofsnutzung nicht zwangsläufig benötigt. Daher sollen von der 1.475 m² großen Parzelle 657 m² im nördlichen Bereich herausgemessen und als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern. Es soll planungsrechtlich gesichert werden, dass sich die Neubauten in die bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Baustruktur der Umgebungsbebauung einfügen. Die Erschließung der Baugrundstücke soll über die Walther-Rathenau-Straße erfolgen.

Durch die Herausparzellierung der beiden Baugrundstücke fallen öffentliche Stellplätze in diesem Bereich weg. Zielsetzung ist es daher, die bestehenden Stellplätze im südlichen Teilbereich weitestgehend zu erhalten sowie neue Stellplätze zu errichten. Ein weiteres wichtiges Ziel ist zudem der Erhalt der Fußwegeverbindung von der Walther-Rathenau-Straße zum Friedhof. Außerdem soll die bestehende Trafostation als solche ausgewiesen werden.

Durch die Ausweisung der beiden Baugrundstücke wird es zum Verlust von Bäumen, Sträuchern und Hecken innerhalb des Plangebietes kommen. Von den beiden Großbäumen innerhalb des Plangebietes befindet sich einer im Bereich der Baugrundstücke und kann daher nicht erhalten bleiben. Umso wichtiger ist es, den Großbaum im südlichen Bereich zur Erhaltung festzusetzen. Um die ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, sollen darüber hinaus entsprechende Festsetzungen sowohl für die nicht überbauten Grundstückflächen der Baugrundstücke als auch für den südlichen Teilbereich des Plangebietes getroffen werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO grundsätzlich angewendet.

10.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend und in Ergänzung der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der Planveranlassung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen passen von ihrer Ausprägung her nicht in das Stadtgefüge des bestehenden Wohngebietes. Zudem würden diese Nutzungen aufgrund ihrer betriebsbedingten Lärmemissionen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu einer Beeinträchtigung des schutzwürdigen Charakters der bestehenden Wohnnutzung sowie des Ruhebedürfnisses Trauernder auf dem Friedhof führen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Hier bedarf es einer Beurteilung im Einzelfall im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der bestehenden Wohn- und Friedhofsnutzung.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Baustrukturen der Umgebungsbebauung. In Bezug auf die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie die maximale Zahl der

Vollgeschosse werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Der Sand“ für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete aufgenommen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Um darüber hinaus zu gewährleisten, dass sich die Neubauten in die bestehende Baustruktur einfügen, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 7,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 11,00 m beschränkt. Die Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich dabei auf das Höhenniveau der Walther-Rathenau-Straße.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem bestehenden Gebietscharakter der Umgebungsbebauung sowie der geplanten Bebauung entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung entspricht der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, die mittels Baugrenzen definiert sind.

10.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen erfolgt zur Gewährleistung eines einheitlichen Stadtbildes der geplanten Doppelhausbebauung.

10.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind diese sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weder aus stadtgestalterischer noch aus städtebaulicher Sicht ergibt sich hier ein weitergehender Regelungsbedarf.

10.6 Anzahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll die verträgliche Nachverdichtung gesteuert.

10.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Walther-Rathenau-Straße. Ein Teil der durch die Baugrundstücke wegfallenden öffentlichen Parkplätze wird im südlichen Bereich des Plangebietes neu hergestellt. Des Weiteren bleibt ein Großteil der im südlichen Bereich bereits vorhandenen Parkplätze bestehen. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Neben den Bauflächen, der Parkplatzfläche sowie der Fläche der Trafostation, wird im Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Fläche dient insbesondere der Gewährleistung der fußläufigen Anbindung des Friedhofs an die Walther-Rathenau-Straße sowie an die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze.

10.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation, die im Bestand festgesetzt wird.

10.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung wird zum Verlust von Freiflächen, Bäumen, Sträuchern und Hecken innerhalb des Plangebietes führen. Somit entfällt auch ein geringer Teil des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Baumhecken, von gärtnerisch zu begrünenden Flächen, die Festsetzung einer Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Übernahme der aus der Artenschutzuntersuchung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans, kommt es nicht zu einem dauerhaft erheblichen Defizit. Durch die Umsetzung der Festsetzungen werden ausreichend Ausweich- bzw. Rückzugstrukturen für Flora und Fauna geschaffen. Zudem wird eine Mindestbegrünung des Plangebietes sichergestellt.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Dachform und -neigung

Die gestalterische Festlegung des Satteldachs als ausschließlich zulässige Dachform mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad gewährleistet, dass sich die Neubauten in die bestehende Baustruktur der Umgebungsbebauung einfügen.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der Walther-Rathenau-Straße. Nach Angaben des Netzbetreibers erfolgt die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen.

12.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Abwasserleitung in der Walther-Rathenau-Straße. Die Abwasserentsorgung ist als gesichert anzusehen.

13 Archäologie

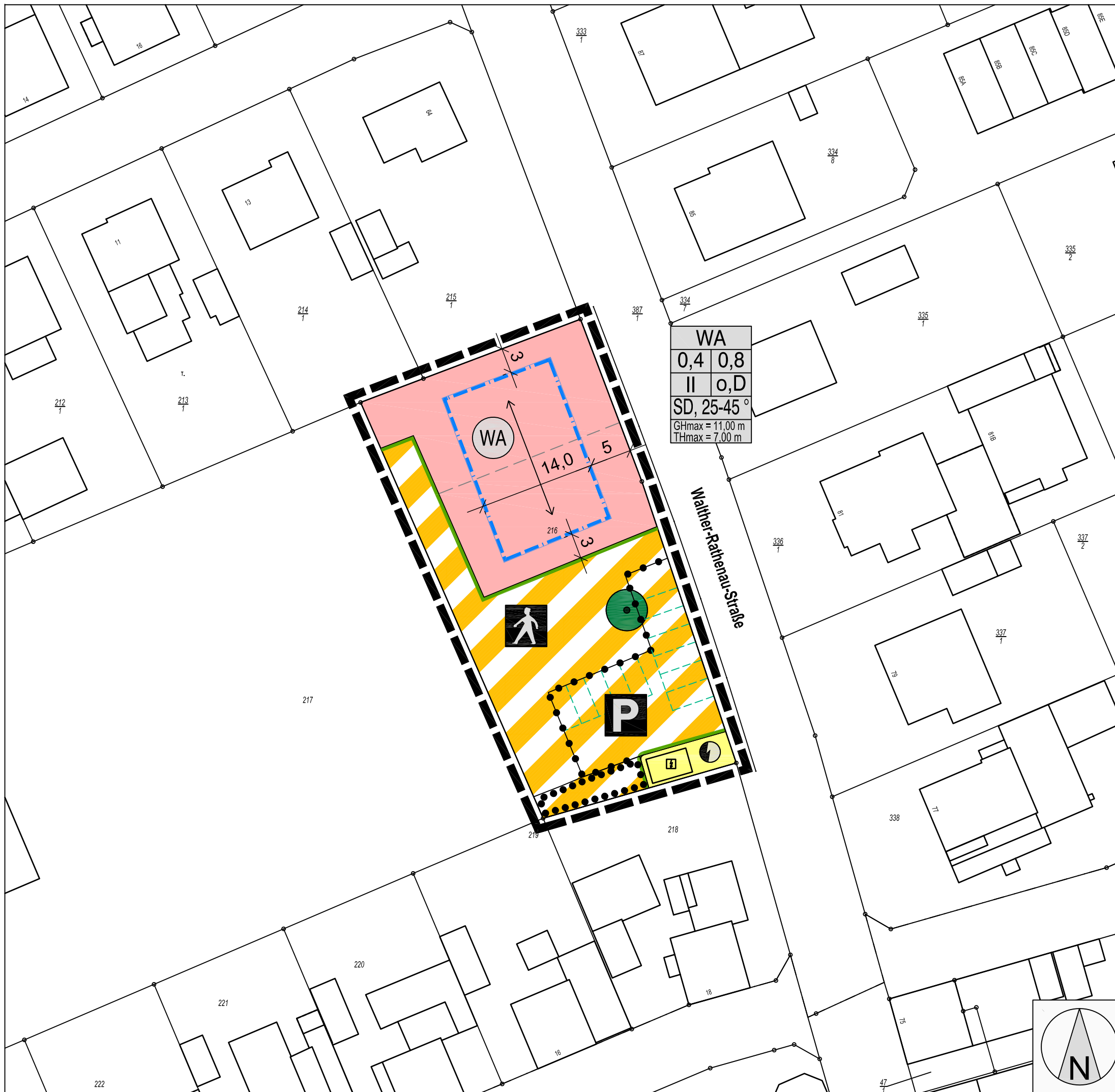
In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ist eine archäologische Fundstelle bekannt (Merowingerzeitliches Gräberfeld im Bereich des Friedhofes). Daher wurde im September 2017 durch das Büro AAFL – Archäologische Ausgrabungen Frank-Lorscheider, Wiesbaden, eine Archäologische Voruntersuchung im Bereich des auszuweisenden Allgemeinen Wohngebietes durchgeführt. Die Archäologische Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) und § 19 HDSchG zerstört werden.

F Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	15
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	16
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt	17
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Der Sand“	19
Abbildung 5: Erschließung des Plangebiets über die Walther-Rathenau-Straße (links); öffentliche Fußwegeverbindung innerhalb des Plangebietes (rechts)	19
Abbildung 6: Stellplätze innerhalb des Plangebietes (links); Grünanlagen innerhalb des Plangebietes (rechts)	20
Abbildung 7: Trafostation am südlichen Plangebietsrand (links); Altglascontainer im Bereich der Stellplätze (rechts)	20
Abbildung 8: Stützmauern und Treppenstufen innerhalb des Plangebietes (links); Rampe innerhalb des Plangebietes (rechts)	21
Abbildung 9: An das Plangebiet angrenzende Bebauung	21
Abbildung 10: Begrünung innerhalb des Plangebietes	22
Abbildung 11: Asphaltierter Parkplatz	23
Abbildung 12: Planungsraum mit Grünfläche, Gehölz- und Heckenstrukturen sowie befestigten Wegen	23
Abbildung 13: Trafostation	23
Abbildung 14: Zwei große Platanen angrenzend am Parkplatz	23
Abbildung 15: Eine Hecke umringt die Grünfläche	24
Abbildung 16: Junger Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches	24
Abbildung 17: Großer Nadelbaum im Zentrum der Grünfläche	24
Abbildung 18: Nistkasten am Nadelbaum	24

G Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Artenliste europäischer Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	25
--	----



WA	
0,4	0,8
II	o,D
SD, 25-45°	
GHmax = 11,00 m	
THmax = 7,00 m	

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II o,D	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
SD 25-45°	Dachform / Dachneigung	
GHmax = 11,00 m THmax = 7,00 m max. Gebäudehöhe / Traufhöhe		

6. Verkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3. Parkplatz

6.3. Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Erhalt von Bäumen

13.2.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)

geplante Stellplätze (nicht verbindlich)

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Riedstadt
1. Änderung Bebauungsplan
"Der Sand"

Bearbeiter: Horn
Plannr.: 1532_S
Datum: 22.01.2019
Masstab: 1:500
Format: DIN A3

Satzung

