

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Feuerwehr Riedstadt Mitte“

Vorentwurf

Planstand: 16.07.2026

Projektnummer: 25-3143

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

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

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrhauses sowie einer Rettungswache mit jeweils zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

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

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

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

1.3.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und gebietsheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.3.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3.3 Mindestens 1.800 m² der gesamten Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Der Mindestumfang der Dachbegrünung kann auf einem Gebäude oder einer baulichen Anlage nachgewiesen oder anteilig auch auf mehrere Gebäude oder baulichen Anlagen verteilt werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und gebietsheimischen Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Satzung der Stadt Riedstadt über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Abwasserbeseitigung sowie Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.
- 3.3.2 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).
- 3.3.3 Niederschlagswasser von Dachflächen und Pkw-Stellplätzen ist auf den Grundstücksflächen vollständig zu bewirtschaften. Zur Bewirtschaftung zählen die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, die Speicherung zur Verdunstung oder Versickerung sowie die Versickerung mit entsprechender Vorreinigung über Mulden oder Rigolen. Auf die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird hingewiesen.

3.4 Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

- 3.4.1 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 Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).
- 3.4.2 Im Bereich des Plangebietes ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen. Zudem sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

3.5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

- 3.5.1 Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem 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 auszuschließen. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung weiterer elementarer Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung empfohlen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Der Bemessungswasserstand des Extremhochwassers (HQ extrem) beträgt 90,11 m ü.NN.
- 3.5.2 Es wird empfohlen, bei der Planung und Bauausführung die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu berücksichtigen.

3.6 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen

- 3.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden
- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - 2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
- Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 3.6.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
- 1) bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

- 2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.7 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Kreisstraßen

3.7.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Kreisstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

- 3) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 4) bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.7.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1) bauliche Anlagen längs der 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 auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.8 Hochspannungsfreileitung

Das Plangebiet wird vom Verlauf einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Goddelau-Biebesheim) der Mainzer Netze GmbH mit einer beidseitigen Schutzzone von 20 m tangiert. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern für die Erstellung 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 Mainzer Netze GmbH zwecks Prüfung und Freigabe vorzulegen sind. Vor Aufstellung von Baumaschinen innerhalb des Schutzstreifens oder solchen, deren Schwenkbereich in den Schutzstreifen hineinragen, ist die Mainzer Netze GmbH 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.

3.9 Ethylenleitung

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Ethylenleitung der BASF SE mit einem Schutzstreifen von 3,0 m beidseits der Leitungsachse. Die „Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Operations GmbH“ ist zu beachten. Im Falle einer geplanten Kreuzung der Anlage ist mit der mit der Betriebsführung beauftragten Evonik Operations GmbH vor Baubeginn eine entsprechende Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

3.10 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

- 3.10.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind insbesondere die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
- 3.10.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). 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 Bodenverunreinigungen i.S.d. § 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.

3.11 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen

- 3.11.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 3.11.2 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.12 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 3.12.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten ist für die funktionale Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.
- 3.12.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.13 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

<i>Acer campestre</i> – Feldahorn	<i>Liquidambar styraciflua</i> – Amberbaum
<i>Acer monspessulanum</i> – Französischer Ahorn	<i>Ostrya carpinifolia</i> – Hopfenbuche
<i>Acer platanoides</i> – Spitzahorn	<i>Parrotia persica</i> – Parrotie
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' – Spitzahorn	<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche
<i>Aesculus x carnea</i> – Rotbl. Rosskastanie	<i>Sorbus aria/intermedia</i> – Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche	<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde
<i>Ginkgo biloba</i> – Ginkgobaum	<i>Tilia tomentosa</i> – Silberlinde
<i>Gleditsia triacanthos</i> – Gleditschie	<i>Ulmus x hollandica</i> – Stadt-Ulme

Artenliste 2 (Sträucher):

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gemeine Felsenbirne	<i>Mespilus germanica</i> – Mispel
<i>Berberis vulgaris</i> – Berberitze	<i>Philadelphus coronarius</i> – Pfeifenstrauch
<i>Buxus sempervirens</i> – Buchsbaum	<i>Pyracantha</i> – Feuerdorn
<i>Corylus avellana</i> – Hasel	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Crataegus</i> – Weißdorn	<i>Ribes div. spec.</i> – Beerensträucher
<i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Salix caprea</i> – Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	<i>Salix purpurea</i> – Purpurweide
<i>Lonicera caerulea</i> – Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Malus sylvestris</i> – Wildapfel	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

<i>Amelanchier div. spec.</i> – Felsenbirne	<i>Lonicera periclymenum</i> – Waldgeißblatt
<i>Chaenomeles div. spec.</i> – Zierquitte	<i>Magnolia div. spec.</i> – Magnolie
<i>Cornus florida</i> – Blumenhartriegel	<i>Malus div. spec.</i> – Zierapfel
<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	<i>Philadelphus div. spec.</i> – Falscher Jasmin
<i>Deutzia div. spec.</i> – Deutzie	<i>Rosa div. spec.</i> – Rosen
<i>Hamamelis mollis</i> – Zaubernuss	<i>Spiraea div. spec.</i> – Spiere
<i>Lonicera nigra</i> – Heckenkirsche	<i>Weigela div. spec.</i> – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

<i>Aristolochia macrophylla</i> – Pfeifenwinde	<i>Lonicera spec.</i> – Geißblatt
<i>Clematis div. spec.</i> – Wald-Rebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> – Wilder Wein
<i>Hedera helix</i> – Efeu	<i>Wisteria sinensis</i> – Blauregen
<i>Hydrangea petiolaris</i> – Kletter-Hortensie	

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