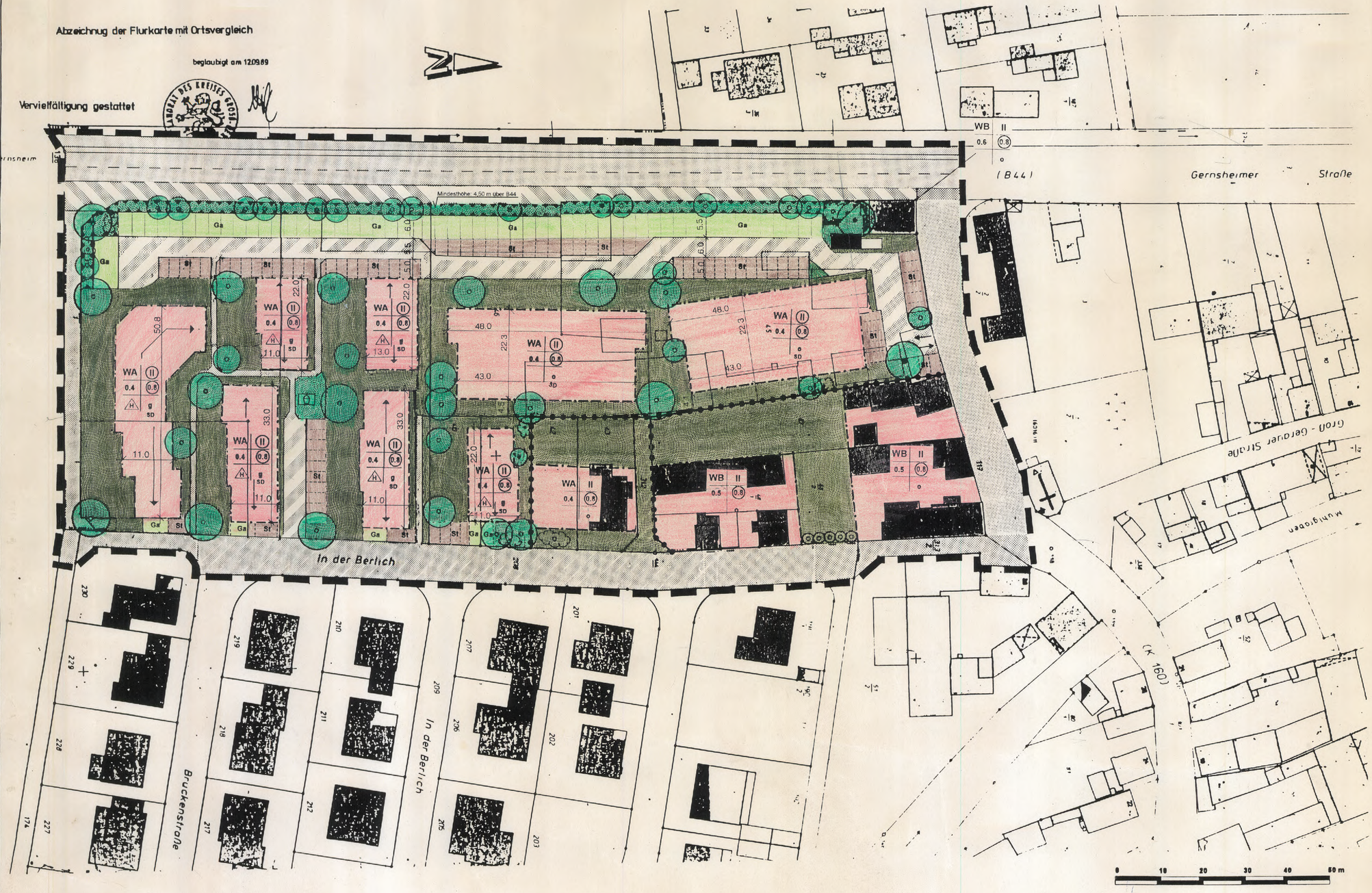
Abzeichnug der Flurkarte mit Ortsvergleich

beglaubigt am 12.09.89

Vervielfältigung gestattet



Aufstellungsverfahren

Präambel

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) aufgestellt.

Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluß

Gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.89.

Groß-Gerau, den 06.01.94

Der Magistrat

Erster Stadtrat

2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB erfolgte am 21.01.93 durch öffentliche Darlegung und Anhörung.

Groß-Gerau, den 06.01.94

Der Magistrat

Erster Stadtrat

3. Offenlage und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB)

gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 09.08.93 bis zum 09.09.93 nach vorangegangener öffentlicher Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 29.07.93. Zuvor Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB.

Groß-Gerau, den 06.01.94

Der Magistrat

Erster Stadtrat

4. Satzungsbeschluß

Gemäß § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.12.93 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Groß-Gerau, den 06.01.94

Der Magistrat

Erster Stadtrat

5. Genehmigung und Anzeige

gemäß § 11(1) BauGB

Genehmigt am 18. März 1994

Az.: IV 34-61d 04/01 Berkach-9

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

Darmstadt, den ...

Der Regierungspräsident

6. Katasterbestätigung

Die Kartengrundlage des Bebauungsplans stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand: ....., den ....., ...) überein.

Unterschrift

7. Bekanntmachung

Die Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BauGB am ....., ..., ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am ....., ..., ... rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Groß-Gerau bereit.

Groß-Gerau, den ....., ..., ...

Der Magistrat

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) I.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) werden festgesetzt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans, § 9(7) BauGB

Abgrenzung verschiedener Nutzungen, § 16(5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB, I.V. mit § 1 BauNVO

WA

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) § 4a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB, I.V. mit § 16 BauNVO

0.4

Grundflächenzahl GRZ, § 19 BauNVO.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind entsprechend dargestellte Stellplätze und Garagen gem. § 21a BauNVO hinzuzurechnen.

Geschoßflächenzahl GFZ, § 16(2) Nr.2,3 und § 17 BauNVO.
Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind mitzurechnen, § 20(3) BauNVO.

II

Zahl der Vollgeschosse, ◯ =zwingend, § 18 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9(1) Nr.2 BauGB

Baugrenze, § 23(2) BauNVO

o offene Bauweise, § 22(2) BauNVO

g geschlossene Bauweise, § 22(2) BauNVO

H nur Hausgruppen zulässig, § 22(2) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (öffentlich)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich § 9(1) Nr. 11

Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung, öffentlich, verkehrsberuhigt als Tempo 30-Zone

Fläche zur Einrichtung eines Rad-/Fußweges und eines Pflanzstreifens

5. Grünflächen, § 5 (2) Nr.5 und (4), § 9(1) Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung:

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Dachbegrünung

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Ga Garagen

Ausnahme:
Zulässig ist die Errichtung von Mülltonnenschränken zwischen der vorderen Baulinie und der Verkehrsfläche sowie die Errichtung von Teichen und Spielgeräten zwischen der hinteren Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze.

7. Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vorhandener Natur und Landschaft, § 9(1) Nr.20 und Nr.25 a,b BauGB

Anpflanzungen, Bäume

Anpflanzungen, Sträucher

Erhaltung, Bäume

Erhaltung Sträucher

8. Sonstige Planzeichen, gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Öffentliche Grünfläche zur Errichtung einer Lärmschutzanlage in Form einer bepflanzten Wall/Wand-Kombination (Mindesthöhe: 4,50 m über dem Niveau der B44), zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG.

Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Bebauung

bestehende Flurstücksgrenzen

116/2 Flurstücksnummern

Festsetzungen nach Landesrecht (HBO) i.V.m. § 9(4) BauGB

Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und dergleichen für das (WA) Allgemeine Wohngebiet:

Dächer

SD Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung bis max. 45°. Ausgenommen sind Garagen, die mit berünten Flachdächern ausgeführt werden.

Firstrichtung

Bei Gebäuden sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Die Gaubenlänge darf 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gauben muß 1,00 m unter der Firsthöhe des Giebels liegen.

Einfriedung

Massive Sockel bis 0,50 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig, jedoch darf die Gesamthöhe der Einfriedung die Höhe von 1,00 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zulässig sind Hecken und/oder Lattenzäune. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

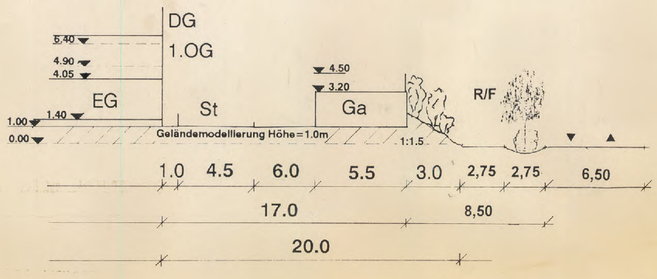
Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen

Alle Andienungsflächen und Stellplätze sind, sofern ihre Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird, nicht oder nur mit versickerungsfähigem Material (Pflaster oder Kies) zu befestigen.

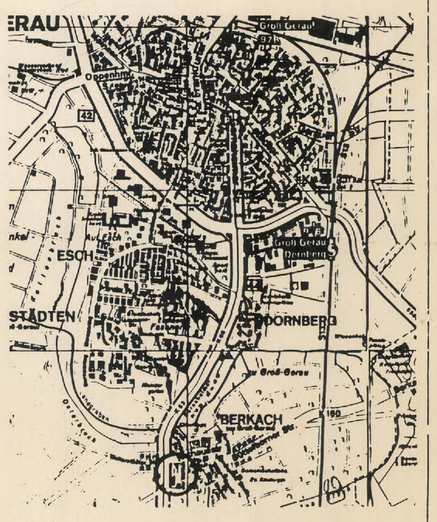
50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch, mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.

Lärmschutz und Querschnitt B 44

Gestaltungsvorschlag



Schnitt Maßstab 1:200



Kreisstadt Gross-Gerau

Vorhaben :
Bebauungsplan Östlich der B-44, **Groß-Gerau / Berkach**

Plan:
Bebauungsplan

Maßstab 1: 500

Plan Nr.: 1.0

Groß-Gerau
18. September 93

SUTER SUTER

Hergestellt durch :
SUTER + SUTER GMBH , DARMSTADT
STADT-, REGIONAL- und LANDSCHAFTSPLANUNG
STÄDTEBAUARCHITEKTEN und INGENIEURE

Projektleitung : D.Sikora

Bearbeitung : D.Sikora/M.H.Bustamante