

Stadt Groß-Gerau, Stadtteil Dornheim Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“



Zeichenerklärung

- ### Festsetzungen
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Grünfläche - Park
 - Garage / Stellplatz
 - Gebäudefassaden mit Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärm-Schutzbereiches (siehe textl. Festsetzungen und Hinweise)
 - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG.
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche für Versorgungsanlage - Transformatorstation
 - Fläche für Leitungsrecht zugunsten des ÜWG
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
 - Nummer des Gebietes
 - Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

- Bodenverunreinigung (Altlast)
- Schadensfläche
- Hinweise
- Gebäudebestand
- Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Leitung des Überlandwerks Groß-Gerau - Land

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Firsthöhe: max. 12,0 m über Oberkante Erschließungsstraße

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Firsthöhe: max. 12,0 m über Oberkante Erschließungsstraße

Offene Bauweise; Es sind nur Hausgruppen zulässig.

Je Reihenhäuser sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, ansonsten sind Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von maximal 5 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: Mindestens II bis höchstens III

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Firsthöhe: max. 15 m über Oberkante Erschließungsstraße

Offene Bauweise; Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche - Park

Auf mindestens 80 % der öffentlichen Grünfläche - Park ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten; eingeschlossen ist dabei eine Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. Auswahlhilfe I) auf mindestens 30 % der Fläche. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten. Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten.

Bei der anzurechnenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzunehmen.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 50 grüdkronige oder mittelgroße, für den Straßenraum geeignete Laubbäume (z.B. gemäß Auswahlhilfe I) anzupflanzen und zu unterhalten.

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb dieser Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 6,0 m als Wand, als Wall oder als Kombination aus Wand und Wall zu errichten. Das Maß bezieht sich auf das natürliche Gelände. Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist dieser mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z. B. der Auswahlhilfe II) zu begrünen. Ausgenommen von dieser Pflanzverpflichtung sind die in der Fläche für Garagen zulässigen Garagen. Die Dächer dieser Garagen sind mit einer Vegetationsdecke dauerhaft zu begrünen. Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden sind aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Hinweise" - Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (siehe Tabelle unter Hinweise) einzuhalten.

In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei Gebäuden, die am Ostrand des Plangebietes liegen und nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeteile zur Bahnlinie Frankfurt-Mannheim optisch abgeschirmt sind, sind in den Dachgeschossen keine nach Osten orientierten Fenster zulässig.

Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben

Der vorhandene Ufergehölzbestand ist zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Wohngebäude dürfen in den Gebieten 1 bis 3 erst errichtet werden, wenn die innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG festgesetzte Lärmschutzanlage in der festgesetzten Höhe und in der für die jeweiligen Gebäude aus Immissionsschutzgründen erforderlich Längenausdehnung errichtet ist.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park, die am Nordrand des Grundstückes Fl. 8 Nr. 152 und am Südrand des Grundstückes Fl. 8 Nr. 148 festgesetzt ist, ist bis zur endgültigen Fertigstellung der innerhalb der Grundstücke Fl. 8 Nr. 12, 14, 152 und 153 ausgewiesenen Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG festgesetzte Lärmschutzanlage in der festgesetzten Höhe und Längenausdehnung die Errichtung einer Lärmschutzanlage zulässig. Diese ist in einer Höhe von 6 m über dem natürlichen Gelände und in einer Länge von mindestens 100 m zu errichten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gebiete 1 - 3

Einfriedigungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 1,5 m. Dabei sind Einfriedigungen ausschließlich als freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken sowie in diese integrierte bzw. durch diese verdeckte Drahtzäune zulässig.

Grundstücksoberflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksoberflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.

Mindestens 20% dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Auswahlhilfe I) zu bepflanzen. Dabei sind pro Baum 10 m² und je Strauch 2 m² in Ansatz zu bringen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet ist ein Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser.

Das Plangebiet liegt im Risikobereichsdrummschwemmgelände des Rheins.

Hinweise und Empfehlungen

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	Raumarten		
			3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Arten- und Auswahlhilfen:

- ### Auswahlhilfe I
- Standortgerechte, einheimische Laubgehölze:
- (K, B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - (K, B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - (K, B) Betula pendula (Gland-Birke)
 - (K, B) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - (K) Cornus alba (Hornbeere)
 - (K) Cornus mas (Kornelkirsche)
 - (K) Corylus avellana (Waldnuss)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pflaferhüchchen)
 - (B) Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - (K, B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - Loncera xylosteum (Gemeine Heckenrosche)
 - (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Süßholde)
 - (K, B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - (K, B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 - (K) Ribes alpinum (Alpen-Johannesbeere)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - (B) Salix caprea (Sal-Weide)
 - (K) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - (K, B) Sorbus aucuparia (Eibersche)
 - (B) Sorbus domestica (Speierling)
 - (K, B) Tilia cordata (Winter-Linde/Rancho)
 - (K, B) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- (K) regionaltypische hochstämmige Obstbäume
 - K = geeignet für Kinderspielplätze
 - B = Baum
- Bei der Bepflanzung von Spielplätzen sind geeignete ungitliche Gehölze zu verwenden.

- ### Auswahlhilfe II
- Für den Straßenraum geeignete Laubbäume:
- Grüdkronige Bäume:
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Mittelgroße Bäume:
- Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
 - Fraxinus excelsior 'Westhof's Glory' (Esche 'Westhof's Glory')
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')

Regenwassernutzung

Zur Gartenbewässerung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren.

Gehölzsicherung

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahme entsprechend DIN 18200 zu schützen.

Bodenmerkmalsschutz

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenmerkmale, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Stängelreste und Skelettreste sind unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Hinweise und Empfehlungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Hesserwasser GmbH & Co. KG.

Schutz der Bahnanlagen

Bei Neupflanzungen dürfen in der Nähe der Bahnanlagen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappel) und keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) angepflanzt werden.

Grundwasser

Das Plangebiet als Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eingestuft wird, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkerterung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit) zu rechnen.

Altlasten

Sanierungsmaßnahmen

- Schadensfläche A: entweder Erhalt der Halle (halbjährliche Überwachung) oder Abriss der Halle und Abtrag des Erdreichs
- Schadensfläche B: Auskoffnung (Abtrag des geschädigten Erdreichs (Deponierung)

Hinsichtlich der Altlastensicherung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß-Gerau eine Baustelle einzutragen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde bei allen Eingriffen in den Schadensbereich vorab zu beteiligen ist.

Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes "Hessisches Ried".

Passivhäuser

Die Gebäude sollten als Passivhäuser konzipiert werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2006

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 12.11.2007 bis 12.12.2007

Beschluss

Als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.01.2008

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand

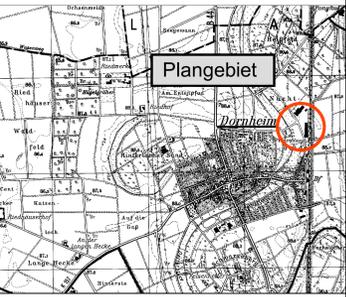
Stand der Planunterlagen: Januar 2007

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Übersichtsplan



Stadt Groß-Gerau
 Stadtteil Dornheim
 Bebauungsplan "Auf die Nachtweide"

Maßstab: 1:1000
 Auftrags-Nr.: PA60125-P
 Entwurf: Februar 2007
 Geändert: Oktober 2007

planungsbüro für städtebau
 basen, bauer
 64846groß-zimmern
 im rauhen see 1
 I.A. Luset
 tel.: 06071/49333
 fax: 06071/49359
 e-mail: bnb@gnellis.de
 www.planungsbuero.de