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

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I — 1.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

3.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Elektrizität
Hier: Trafostation der ÜWG

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

4.1 Flächen für Wald

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

5.1.1 Zweckbestimmung:
Stellplätze
Die PKWs der Vereinsmitglieder alleine bzw. mit Hunde-Transportboxen oder -Anänger dürfen ausschließlich auf den dafür ausgewiesenen Stellplätzen parken.

St

5.1.2 Zweckbestimmung:
Nebenanlagen (Hundeboxen, Garage, Hütte)

Hundeboxen
Garage
Hütte

5.2 Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung
Zweckbestimmung: Hundeübungsplatz

Hundeübungsplatz

5.2.1 Die als Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung, Zweckbestimmung Hundeübungsplatz festgesetzte Fläche dient ausschließlich:
- der Durchführung von Hundeübungen unter Berücksichtigung der Kampfhundeverordnung ("Wesenstest")
- der satzungs- und ordnungsgemäßen Durchführung des Übungsbetriebes und Gestaltung des Vereinslebens.

5.2.2 Die Übungszeiten werden ausschließlich auf den Mittwoch von 17.00 Uhr bis 20.00 Uhr und Samstag von 16.00 Uhr bis 20.00 Uhr festgesetzt.

5.3 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

5.3.1 Zweckbestimmung: Überschwemmungsgefährdete Gebiete (§15 HWG)
Das Plangebiet befindet sich in dem mit Verfügung des RP Darmstadt vom 24.10.2002 ausgewiesenen Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, also einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 15 HWG, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.

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

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO) von 2011

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassaden
Die Außenwände sind als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zu halten.

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

SD

1.3 Keller
Keller sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Zur Einfriedung des Hundeübungsplatzes sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Stellplatzsatzung
Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Groß-Gerau i. d. neuesten Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

3.2 Befestigung der Stellplätze
Eine Befestigung der Stellplätze ist nicht vorgesehen.

3.3 Begrünung von Stellplätzen
Aufgrund der Lage in einem Waldstück ist eine Begrünung der Stellplätze nicht vorgesehen.

4. Niederschlagswasser

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

4.2 Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächennah, d. h. breitflächig über die angrenzenden natürlichen Grünflächen abzuleiten. Es darf nicht mittels Mulden, Rigolen oder Sickerschacht versickert werden.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Grundwasserschutz
Im Plangebiet sind aus Gründen des Grundwasserschutzes alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten; insbesondere die "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Dornheim" vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984 S. 712).

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen vor 1995, ist zusätzlich die "Muster-Wasserschutzgebietsverordnung" des Landes Hessen sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" zu berücksichtigen, in denen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen u nd Erfahrungen aus der Praxis angepasst wurden.

Bei Baumaßnahmen sind ebenfalls die jeweils aktuellen "Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Wasserschutzgebieten der Hessenwasser GmbH & Co. KG" entsprechend zu beachten und einzuhalten (Stand Oktober 2007).

2. Sicherung von Anlagen und Betrieb
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Grundwassermessstelle (GWM) im Eigentum der Hessenwasser, die beachtet werden muss.
Im Falle einer Beschädigung der GWM ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG unverzüglich zu informieren und der entstehende Schaden durch den Verursacher zu ersetzen.
Falls die GWM entfernt werden muss oder so stark beschädigt wird, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist, ist diese nach Absprache mit der Hessenwasser auf Kosten des Verursachers fachgerecht nach Formblatt W 135 DVGW rückzubauen und an anderer, mit der Hessenwasser abzustimmender Stelle unter Einhaltung der aktuellen technischen Richtlinien (insbes. der nach DIN bzw. DVGW) neu zu errichten.

3. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen "Wasserwerk Dornheim" der ehemaligen Riedwerke, Kreis Groß-Gerau, jetzt Hessenwasser GmbH. Insoweit sind die Verbote der betreffenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984, S. 712) zu beachten.

4. Vorsorgemaßnahmen in Risikoüberschwemmungsgebieten
Empfehlungen hinsichtlich Bau, Sanierung und Erweiterung von Objekten in Risikoüberschwemmungsgebieten.

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

5. Bodendenkmale
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6. Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der: TI NL Mitte, PTI 21, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisung beachten.

7. Elektrische Versorgungsleitungen
Bei Pflanzungen im Plangebiet ist zu beachten, dass auf vorhandene oder zukünftige Kabeltrassen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden dürfen. Falls die erforderlichen Mindestabstände von 2,5 m zu den unterirdisch verlegten Kabeln nicht eingehalten werden, übernimmt der Versorger keine Kosten für erforderliche Schutzmaßnahmen (z.B. Trennwände, Schutzrohre etc.) sowie eventuelle sonstige Folgekosten (z.B. Schäden durch Baumwurf, Windwurf etc.). Vor einem eventuellen Baubeginn ist eine nochmalige Rücksprache mit dem Versorger über den aktuellen Kabelbestand notwendig.

8. Altablagerungen
Auf Teilen der Planfläche befindet sich eine Altablagerung (ID 3604). Falls dort Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden, ist der exakte Eingriffsort mit den entsprechenden Planunterlagen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain abzugleichen.

9. Haftungsverzichtserklärung
Der Verein "Hundefreunde Dornheim e.V. 1967", ehemals "Verein für Deutsche Schäferhunde e.V. - Ortsgruppe Dornheim", Grundstück Gem. Dornheim Flur 2 Nr. 196/10 tlw., legt dem Waldeigentümer (Stadt Groß-Gerau) eine Haftungsverzichtserklärung vor. Hiermach ist eine Waldnutzung bis an den Waldrand im Einwirkungsbereich der Waldbäume möglich und die entsprechenden Einwirkungen (Beschattung, Windwurf oder Windbruch, Immissionen aus Waldarbeiten) zu dulden und auf Schadenersatzansprüche zu verzichten. Damit ist ein unzureichender Waldabstand im Windwurf- bzw. Windbruchfall gegeben.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.1997.
Aufstellungs-
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ortsüblich am 22.08.2002.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Am 05.08.2003 wurden in einer öffentlichen Veranstaltung die Planungsabsichten öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2007 von der Planung unterrichtet und aufgefordert sich bis zum 30.11.2007 schriftlich zu äußern.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2009 und 27.01.2009 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 20.02.2009 bzw. 27.02.2009 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitiger Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 19.10.2011.
Die Veröffentlichung erfolgte satzungsgemäß im Groß-Gerauer Echo am 2.9.2011

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 25.03.2014.

12.5.2014 — Datum — Unterschrift — Stefan Sauer, Bürgermeister, Kreisstadt Groß-Gerau

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

12.5.2014 — Datum — Unterschrift — Stefan Sauer, Bürgermeister, Kreisstadt Groß-Gerau

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.5.14 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

30.5.2014 — Datum — Unterschrift — Stefan Sauer, Bürgermeister, Kreisstadt Groß-Gerau

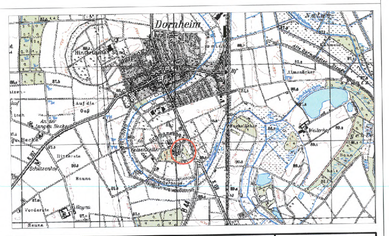
V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)



B-Plan "Nördlich Wolfskehler Pfad"

zeichnung nr.: GRG03-02

SATZUNGSBESCHLUSS

maßstab 1 : 500	gez.: 11.09.2007, CK
ersatz für:	gepr.:
ersatz durch:	änd.: 08.06.2010_CK
der bauherr:	Kreisstadt Groß-Gerau Am Marktplatz 1 64521 Groß-Gerau

gepr.:
ges.:
gen.:

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

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle rechte vor. Ohne genehmigung darf sie weder vervielfältigt oder kopiert noch dritten zugänglich gemacht werden. Und sie darf durch den empfänger oder dritte auch nicht in anderer weise mißbräuchlich verwendet werden. (DIN 34, Urhebergesetz und andere rechtsnormen)