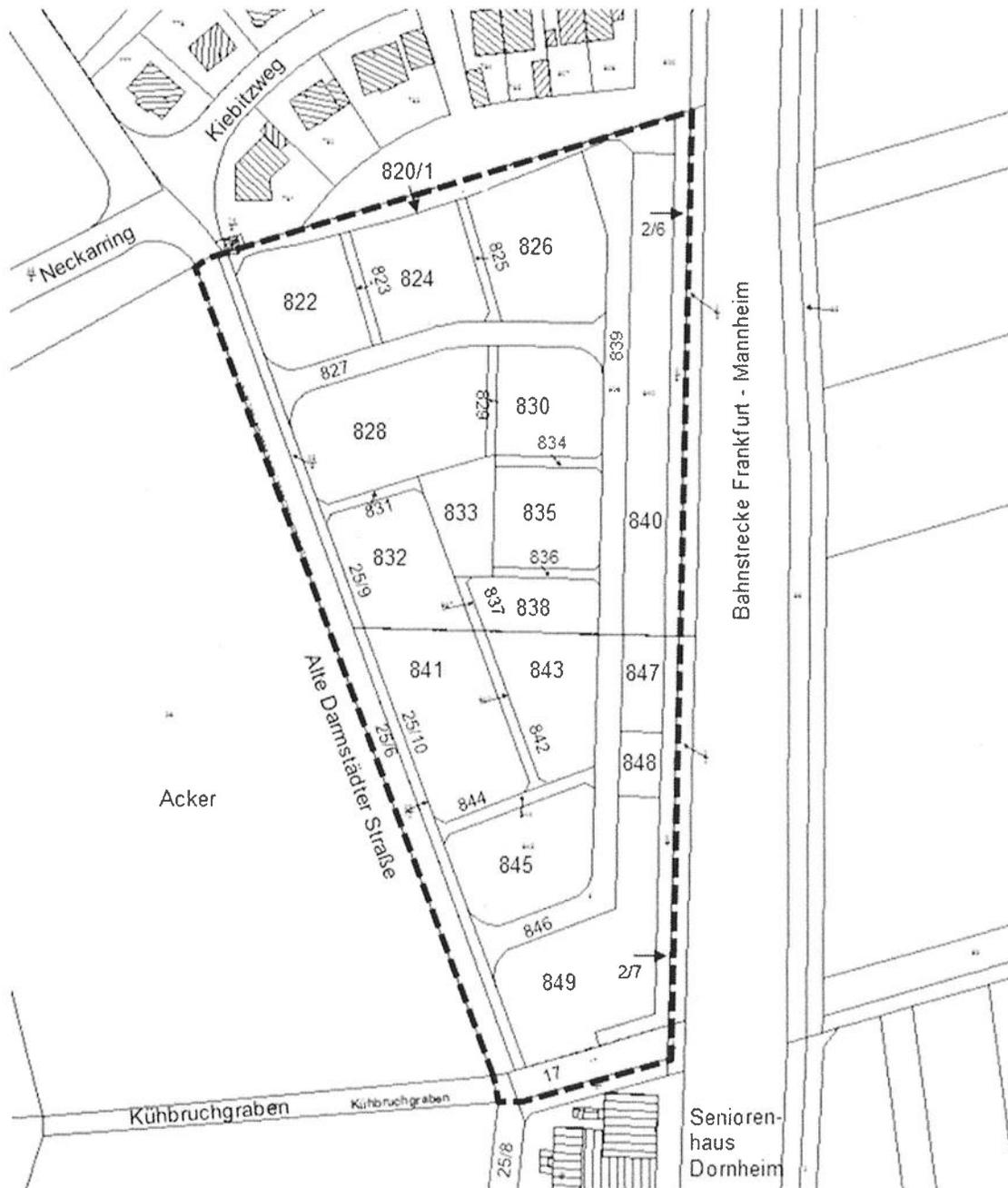


Kreisstadt Groß-Gerau Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“

Die 2. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008 nur hinsichtlich der nachfolgenden Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen sowie Rechtsgrundlagen. Alle sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ gelten weiterhin fort.

A Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Dornheim. Es umfasst das ehemalige DHL-Gelände an der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim, die westlich angrenzende Alte Darmstädter Straße und den Kühbruchgraben im Süden.

B Textliche Festsetzungen

Gebiet 2

Die nachfolgenden Festsetzungen unter der Überschrift „Gebiet 2“ ersetzen vollständig die Textpassagen aus dem Kapitel „Gebiet 2“ des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahre 2008.

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

Als Gemeinschaftsanlagen werden die in der Planzeichnung mit „Ga“ und „St“ gekennzeichneten Flächen für Pkw-Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. entlang der Lärmschutzwand (rote gestrichelte Umrandung, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) festgesetzt.

Die mit A, B, C und D bezeichneten Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlage (siehe Abb. 1) sind jeweils den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Baugrundstücke A (Flurstück 830), B (Flurstück 835), C (Flurstücke 838 und 843) und D (Flurstück 845) zuzurechnen. Voraussetzung für die Hinzurechnung ist die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulasten.

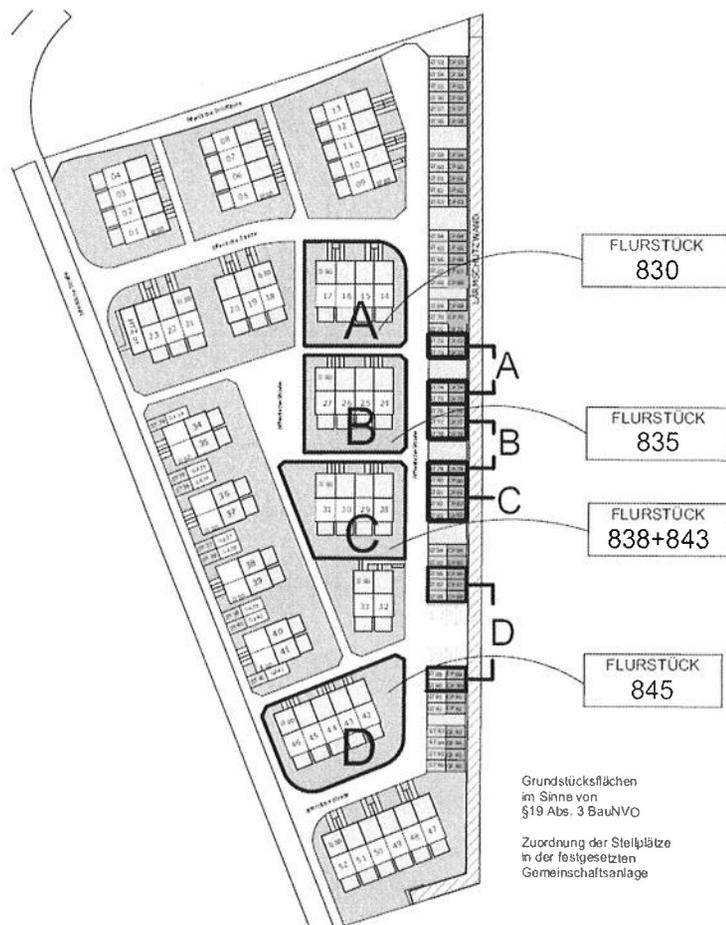


Abb. 1: Zuordnung der Garagen- und Stellplatzflächen

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Firsthöhe: max. 12 m über Oberkante Erschließungsstraße

Maximale Wohnungsanzahl:

Je Reihenhaus (Haus auf separatem Grundstück, Realteilung, zu einer Hausgruppe zusammengefügt) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Das Gleiche gilt für nach WEG-Recht geteilte Nutzungseinheiten „in Reihenhausform“ (vertikal getrennte, aneinander gereihte Nutzungseinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück).

Offene Bauweise: zulässig sind

- a) Hausgruppen (Reihenhäuser auf jeweils separaten Grundstücken, Realteilung),
- b) Gebäude mit mehreren Wohneinheiten in Reihenhausform (z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz, WEG).

Pkw-Stellplätze sind zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (rote gestrichelte Umrandung),
- b) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- c) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe von maximal 5 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche.

Garagen sind zulässig:

- d) innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen,
- e) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Die nachfolgenden Textpassagen unter der Überschrift „C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB“ ersetzen vollständig die Textpassagen aus dem Kapitel „C Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB“ des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahre 2008.

Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich 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 21/1999, S. 1658 und 31/2006 S. 1704 zu beachten. Der Plan kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizontes, die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgarage, eine „weiße Wanne“ (WU-beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „Schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrisschäden.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte G 69 des „Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ 100), das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte. Es ist § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/Rhein_G069.pdf

D Hinweise und Empfehlungen

DIN-Normen

Der nachfolgende Hinweis wird neu in die Planunterlagen aufgenommen.

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Am Marktplatz 1, 64521 Groß-Gerau eingesehen werden.

Wasserschutzgebiet

Der nachfolgende Hinweis ersetzt den entsprechenden Hinweis „Wasserschutzgebiet“ des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahre 2008.

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Dornheim“ vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984 S. 712) hingewiesen.

Darüberhinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesem die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz der Hessenwasser GmbH & Co.KG“ relevant.

Altlasten

Der nachfolgende Hinweis ersetzt den entsprechenden Hinweis „Altlasten“ des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahre 2008.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei 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. Darüberhinaus 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.

Landwirtschaftliche Emissionen

Der nachfolgende Hinweis wird neu in die Planunterlagen aufgenommen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich. Da diese Flächen auch beregnungsfähig sind, sind zeitlich Lärmbelastigungen durch die Beregnungseinrichtungen sehr wahrscheinlich.

Bodendenkmalschutz

Der nachfolgende Hinweis ersetzt den entsprechenden Hinweis „Bodendenkmalschutz“ des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahre 2008.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Dornheim 49 und 50: vorgeschichtliche Siedlungen), die mit großer Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen (z.B. Kanal- und Straßenbau) ist eine archäologische Voruntersuchung auf den entsprechenden Flächen durchzuführen. Art und Umfang des archäologischen Gutachtens sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt Ida-Rhodes-Straße 1, 65295 Darmstadt, poststelle.archaelogie.de@lfd-hessen.de, Tel: 06152-397783-0) abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt (s.o.) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

Kampfmittel

Der nachfolgende Hinweis wird neu in die Planunterlagen aufgenommen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

E Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198 vom 06.06.2018).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

F **Verfahrensvermerke**

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

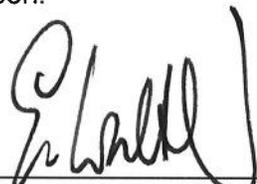
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2018 bis 11.01.2019 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.01.2019 aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Groß-Gerau, den 16.04.2019.

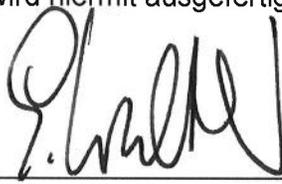


Erhard Walther, Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 02.04.2019 beschlossenen Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau, den 16.04.2019.

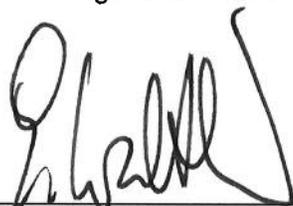


Erhard Walther, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ tritt durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan und die Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Groß-Gerau, den **26. April 2019**



Erhard Walther, Bürgermeister