

Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risiko-überschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Daches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel IV der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Groß-Gerau, den _____

Der Landrat des Landkreises Groß-Gerau
Katasteramt

Im Auftrag _____

Art der baulichen Nutzung		1 WE		Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallsorgung		Sonstige Pflanzen	
WAN	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)		Maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)		Zweckbestimmung:		Zone für Wintergärten und Loggien
	Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)	2 WE	Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)				Umgrenzung von Flächen für Stellplatz- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
II	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)		Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)		Elektrizität		Zweckbestimmung:
	0,4 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)		Baulinie (§ 23(1) und (2) BauNVO)		Container-Station (Entsorgung)	St	Stellplätze
II	1,2 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)		Überbaubare Grundstückfläche (§ 23(1) BauNVO)		Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)	Ga	Gemeinschaftsstellplätze
	III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16(4) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)				Stellung der baulichen Anlage	Tg
III-IV	II					GEr	Gemeinschaftliche Erschließungsfläche
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 20(1) BauNVO)		Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen				
III-IV	III						Umgrenzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner der angrenzenden Reihenhäuser und mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs-träger zu belasten sind (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16(4) i.V.m. § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)		Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)				Umgrenzung von Flächen, die mit Gehrecht zugunsten der Anwohner der angrenzenden Reihenhäuser zu belasten sind (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
III-IV	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)		Straßenbegrenzungslinie				Anpflanzen von Bäumen
	o Offene Bauweise (§ 22(1) und 22(2) BauNVO)		Straßenverkehrsflächen				
III-IV		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	▼ ▲ Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage				WaSchutzG III A Trinkwasserschutzgebiet (§ 9(6) BauGB)
		Nur Hausgruppen zulässig					Empfohlene Grundstücksteilung
III-IV							Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung
							Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der S. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ bleiben für Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam. 2. Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes. 2.1 Die Festsetzung Nr. 2 „Übersicht für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1, 2 + 6 BauGB“ gilt <u>nicht</u> für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes. 2.2 Die Festsetzung Nr. 6 „Höhenlage der baulichen Anlage“ wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit der Überschrift „Höhenbezugspunkt“ wie folgt neu gefasst: 6. Höhenbezugspunkt Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss). 2.3 Die Festsetzung Nr. 7.3 „Erdgeschossige Erweiterungszone“ wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit der Überschrift „Zone für Wintergärten und Loggien“ wie folgt neu gefasst: 7.3 Zone für Wintergärten und Loggien Auf den innerhalb der überbaubaren Flächen als „Zone für Wintergärten und Loggien“ festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB nur Balkone, Loggien und Wintergärten (verglaste Loggien) als untergeordnete Bauteile zulässig. 2.4 Die Festsetzung Nr. 9 „Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“ Unterpunkt „Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze“ wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit der Überschrift „Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)“ wie folgt neu gefasst: 9. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Carports (Cp) sowie in den seitlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) bis 5 m zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Garagen können auch als Carports ausgeführt werden. Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit einem gleichlautenden Index-Buchstaben, z. B. „a“ gekennzeichnet. Tiefgaragen sind sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 3. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen: 3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, darf durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50%-Grenze überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80. 3.1.2 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO) Zu der, für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche, maßgebenden Fläche des Baugrundstücks ist der zugehörige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. II. Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HenStAG sowie § 8a Abs. 1 BNatSchG 4. Die nicht geänderten landschaftsplanerischen Festsetzungen der 1. Änderung des	III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO 6. Die nicht geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam. 7. Die Festsetzung Nr. 2.4 „Kniestock“ gilt <u>nicht</u> für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes. 8. Die Festsetzung Nr. 2.5 „Erdgeschossige Erweiterungszone“ wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit der Überschrift „Zone für Wintergärten und Loggien“ wie folgt neu gefasst: Zone für Wintergärten und Loggien In den als „Zone für Wintergärten und Loggien“ festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas zulässig. Massive Bauteile und großflächige Mauerscheiben sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Sockelbereich bis zu einer Höhe von 0,70 m sowie auf den seitlichen Grundstücks-grenzen ein seitlicher Sichtschutz als massive Wand (baurechtlich erforderliche Brandwand). IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB <u>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschommungsgebiet) erforderlich sind</u> Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserpiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die lang-jährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richt-werte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unter-kellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernäs-sungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. Die zusätzlichen Aufwendungen sind einschätzungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvor-kehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Ent-schädigung verlangen. Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderli-chen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Grün-dungsgutachten zu erarbeiten. Es wird auf das Hydrogeologische Gutachten zum Projekt Baugebiet „Auf Esch III“ vom September 1995 (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfaß, Limburg) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden. Weiterhin liegt das Baugebiet „Auf Esch III“ in einem Risikoüberschommungsgebiet Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Aufgrund § 69 Abs. 4 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechni-sche Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwasserisichere Heizölagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z.B.: • Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszuliegen. • Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen. • Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen. • Hochwasserisichere Warenlager zu bauen. • Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren. • In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden. Mobiliar mo-bil zu halten.
--	---

(Stand Juli 2004)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandpassungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

Pflanzenschutzverordnung (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 274)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1133), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 1445), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324 ff.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes am 31.05.2001 beschlossen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.2001 bekannt gemacht. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 28.01.2002 bis einschließlich 11.02.2002 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Über die hierbei vorgebrachten Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2002 entschieden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2002 den Planentwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.01.2003 bekannt gemacht. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2003 bis einschließlich 03.03.2003 öffentlich ausgelegen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2003 entschieden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2003 die 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 HBO sowie über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB beschlossen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Der Ausschuss für Bau und Planung, Umwelt, Agrar und Stadtentwicklung hat am 14.07.2004 den 2. Planentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Die erneute öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.07.2004 bekannt gemacht. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Der 2. Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.07.2004 bis einschließlich 13.08.2004 öffentlich ausgelegen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2004 entschieden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.09.2004 die 6. Änderung des Bebauungsplanes erneut als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 HBO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB erneut beschlossen. Groß-Gerau, den - Bürgermeister – Mit Bekanntmachung am treten die 6. Änderung des Bebauungsplanes und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in Kraft. Groß-Gerau, den - Bürgermeister –	Die 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau bereitgehalten. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Ausfertigung Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Groß-Gerau, den - Bürgermeister –
Groß-Gerau, den - Bürgermeister –	STADT GROSS-GERAU 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF ESCH III" 0510203050 m AUGUST 2004 M 1:500 (2414+10+2te ÖffFenlage-ENDBAUSSUNG 28.09.2004)
Groß-Gerau, den - Bürgermeister –	PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022