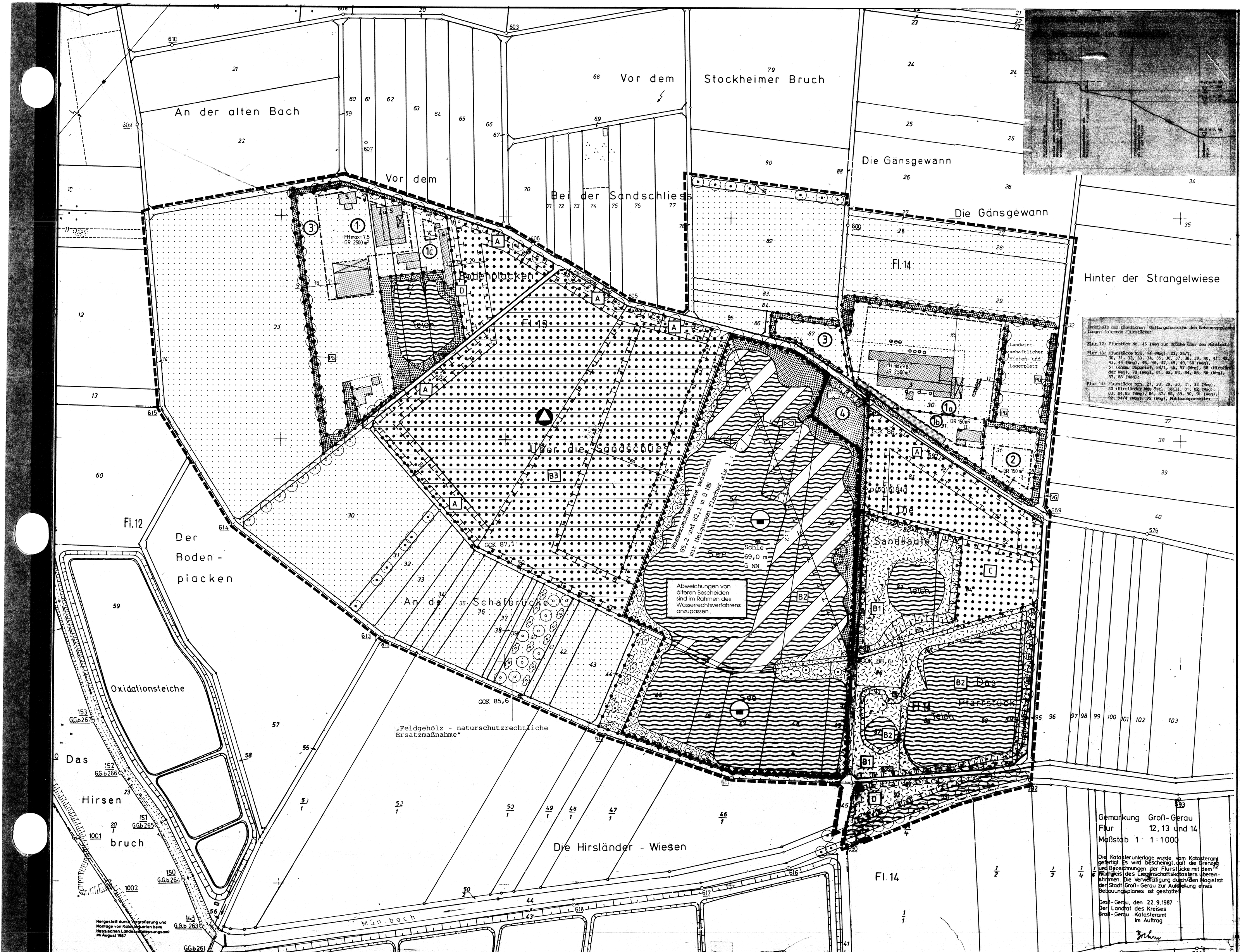





## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II — maximale Zahl der Vollgeschosse; alternativ: FHmax = max. Firsthöhe über Gelände
- GR 150 qm — maximal überbaubare Grundfläche
- vorhandene Bebauung; überbaubare Fläche; Kenn-Nr. der Fläche (s. Textliche Festsetzungen)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier: Fuß Landwirtschaftlichen Verkehr/Anlieger, gepflastert in Fahrbahn und Verkehrsgrün
- Fläche für Beseitigung von festen Abfallstoffen - hier: aufgelassene und rekultivierte städtische Deponie
- oberirdische Stromleitung mit Sicherheitsbereich
- aufzuhebende Wegeparzelle
- Grünfläche; spezielle Grünfläche - hier: Landschaftsverträgliche Grünanlage für Freizeitnutzung "Angler"
- PG — private Grünfläche
- VG — Verkehrsgrünfläche
- vorhandene/geplante Wasserfläche
- Angelnutzung in Teilbereich zugelassen
- Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)
- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - hier: Zukunftsfläche / Wald / Wasserfläche
- festgesetzte Maßnahme (s. textl. Festsetzungen Pos. 6)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Empfehlung: Lage der Einsaaumung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Silhouettenlage: Bestand/Empfehlung für Standort ausdrucksstarker Einzelbäume
- Stellplatz

Zeichnerisch:
2 23-er Biotope siehe Bestandsplan

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Flur 12: Flurstück Nr. 45 (Weg zur Brücke über den Mühlbach)

Flur 13: Flurstücke Nrn. 14 (Weg), 23, 25/1, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 (Weg), 45, 46, 47, 48, 49, 50 (Weg), 51 (ohne Depot), 54/1, 56, 57 (Weg), 58 (Hilfsflächen Weg), 78 (Weg), 81, 82, 83, 84, 85, 86 (Weg), 87, 88 (Weg)

Flur 14: Flurstücke Nrn. 27, 28, 29, 30, 31, 32 (Weg), 33 (Hilfsfläche Weg Teil), 81, 82 (Weg), 83, 84,85 (Weg), 86, 87, 88, 89, 90, 91 (Weg), 92, 94/4 (Weg), 95 (Weg), Mühlbachgrundstück

## Textliche Festsetzungen

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

1.1 Die mit Kennziffern (1), flat und (1b) bezeichneten Flächen dienen ausschließlich der Unterbringung privilegierter Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2 Die mit Kennziffer (1c) bezeichnete Fläche dient ausschließlich als Standort für ein Heilgebäude

1.3 Die mit Kennziffer (2) bezeichnete Fläche dient ausschließlich der Unterbringung eines Altenteilerhauses

1.4 Die mit Kennziffer (3) bezeichnete Fläche ist als Lagerplatz für landwirtschaftliches Gerät und offen zu lagernde Produkte oder Schuttgut, jedoch nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

1.5 Die mit Kennziffer (4) bezeichnete öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) dient als Freifläche für das nach Beendigung der Bodenabbautätigkeit als Folgenutzung eines Teils der Wasserfläche vorgesehene bzw. zugelassene Freizeitnutzung "Angeln". Ortsfeste baulicher Anlagen sind nicht zulässig. Die auf der Fläche ausgewiesenen Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasengittersteine, befestigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V. mit Nr. 20 BauGB)

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** s. Planeinschriebe

**3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Der Schutzstreifen der im Plan dargestellten Leitungen ist durch Geh-Fahr- und persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. Bei der Nutzung der Flächen sind die Richtlinien und Auflagen des Leitungsträgers zu beachten. Insbesondere dürfen die im Sicherheitsbereich der Leitung zu pflanzenden Gehölze eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschreiten. Details sind vor Aufnahme mit dem Leitungsträger abzustimmen.

**4 Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

4.1 Abgrabungen sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche und nur gemäß dem noch zu erlassenden wasserrechtlichen Bescheid zulässig.

4.2 Die Angaben im "Schema-Schnitt" dienen der Orientierung. Ihre verbindliche Festlegung ist Gegenstand des o.g. wasserrechtlichen Verfahrens.

4.3 Vorhandene Uferabschnitte, die nicht verändert werden sollen, sind im Wasserrechtsverfahren verbindlich festzulegen. Alle übrigen Uferabschnitte ergeben sich - unter Einhaltung der im Schema-Schnitt genannten Maße - aus Zufälligkeiten der Abbautätigkeit. Dabei sind eine möglichst lange Uferlinie und vielfältige, wechselnde Uferneigungen, inkl. Steilufer, anzustreben.

**5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

5.1 Die Anlage von Eigenwasserversorgungen ist - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis - zulässig.

5.2 Anfallendes Schmutzwasser und tierische Exkremente sind bis zur Verteilung eines Kanalanschlusses in allseits dichten, geschlossenen Gruben zu sammeln und bei Bedarf abzufahren. Sonderregelungen hinsichtlich der Jungrevierdung sind mit dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung abzustimmen. Die Unschädlichkeit für das Grundwasser ist auf jeden Fall sicherzustellen.

5.3 Die zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser u.ä., sowie die zur Ableitung von Abwässer dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

**6. Naturschutz und Landschaftspflege**

6.1 Für die im Plan ausgewiesenen, durch die folgenden Großbuchstaben im Quadrat gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele festgesetzt:

**A** — Rechts eines gestuften Waldmantels mit standortheimischen, strauchförmigen und kleinkronigen Baumarten (Pflanzabstand 1,5 m) und einer Breite von 10 m, sowie einem vorgelagerten Krautsaum (Pflanzabstand 0,5 m) und einer ausreichenden Waldabstandes ist dieser Fläche nicht verwendet werden.

**B1** — Fläche der natürlichen Sukzession überlassen, jedoch Gehölzanlag durch Pflanzung alle 3 bis 5 Jahre in Gestrüpp beseitigen. Gehölze nur in einem bis zu 10 m breiten Saumstreifen in Abschirmung zulassen. Siehe auch B2.

**B2** — In alle Wasserflächen innerhalb der im Plan abgegrenzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind flache Uferzonen einzubringen. Dabei sind schroffe Böschungsübergänge zu vermeiden. Strukturreiche Flachwasserbereiche sind anzulegen. Einzelheiten dazu sind im Plan angedeutet. Weitere Ausführungsvorschläge sind der Begründung zu entnehmen. Durch geeignete Bepflanzung ist eine Beschattung der Wasserfläche zu vermeiden. Die Ufer sind mit Weiden zu bepflanzen. Die Pflanzabstände sind dabei so zu wählen, daß ein Zuwachsen der Wasserfläche durch Schilf und Rohrkolben verhindert wird. Dies ist dann gegeben, wenn die Reihe dicht genug ist.

**B3** — Fläche der natürlichen Sukzession überlassen, jedoch Gehölzanlag durch Pflanzung alle 3 bis 10 Jahre beseitigen.

**C** — Aufforstungsfläche sich selbst überlassen; keine Pflegemaßnahmen vorsehen.

**D** — Einsaat und Bepflanzung mit regionsspezifischen Obstbäumen durchführen; eigenständige Aufforstungen sowie beseitigen.

6.2 Für Grundwasserseen wird darüber hinaus festgesetzt: Künstlicher Besatz und Fütterung des Fischbestands sind nicht zulässig, solange kein unabhängiges Fachgutachten mit diesbezüglichen Angaben vorliegt. Details sind im Wasserrechtsverfahren zu regeln.

6.3 Die im Plan dargestellten vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume sind - mit Ausnahme der innerhalb von "Flächen für die Landwirtschaft" wachsenden - zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.4 Für die Bepflanzung der Privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), die der landschaftlichen Eingliederung von Gebäuden dienen, sind zumindest in den beiden äußeren, der freien Landschaft zugewandten Reihen folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn - nur an derzeben), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Cornus alba 'Sibirica' (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter H.), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa rubiginosa 'Carmitriana', Salix caprea (Salweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), V. opulus (Gemeiner Schneeball)

Zonat: Bäume für allseitige Bepflanzung entlang des Hirsländer Weg: Betuleus walnut (Sandbirke), Populus tremula (Zitterpappel), Salix caprea (Salweide), Salix viminalis und Prunus avium.

Für die Wiesenbepflanzungen am Westufer des großen Sees (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind zu verwenden: Salix alba, Salix fragilis, Alnus glutinosa, Salix viminalis und Prunus avium.

Die Lage der lt. Plan zu pflanzenden Gehölze ist geringfügig verschiebbar; die ggf. dargestellte Anzahl wird als Minimum festgesetzt.

**7. Sonstige Festsetzungen**

7.1 Für Außenfassaden zur freien Landschaft hin sind nur gedeckte Farbtöne bzw. Materialien mit gedeckten Farbton zulässig (helge-braun). (§ BT HBO)

7.2 Die im Westen an die Abbaufläche angrenzende aufgelassene und rekultivierte Deponie wird gemäß gelenden wasser bzw. bauaufsichtlichen Bestimmungen kontrollliert. Falls zukünftige Kontrolluntersuchungen ergeben, daß Schädigungen des Sees durch die Deponie verursacht werden, so sind diese vor der weiteren Nutzung des Sees zu sanieren.

**8. Hinweise**

8.1 Auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8.2 Bezüglich der Lagerung wassergefährdender Stoffe gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen. Danach sind Vorkehrungen zu treffen, daß eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

8.3 Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten nicht für bereits bestehende, bereits rechtlich zugelassene bauliche Anlagen. Sie werden erst wirksam, wenn Veränderungen an baulichen Anlagen vorgenommen werden.

Gemarkung Groß-Gerau
Flur 12, 13 und 14
Maßstab 1 : 1000

Die Katasterunterlage wurde vom Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Grenz- und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Verwendung durch den Magistrat der Stadt Groß-Gerau zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gestattet.

Groß-Gerau, den 22.9.1987
Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
Katasteramt
Im Auftrag

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluß** des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 25.02.1986

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 13.03.1986

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Die vorgezogene Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt — am 14.11.1988

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde von der Stadtverordnetenversammlung entschieden — am 07.05.1991

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Beschluß des Bebauungsplanentwurfs** und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung — am 07.05.1991

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 01.10.1993

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 11.10.1993 bis 11.11.1993

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Erneute Offenlage** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB — vom 26.10.1998 bis 09.11.1998 **und** vom 29.05.2000 bis 13.06.2000

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Satzungsbeschluß** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB — am 05.09.2000

Groß-Gerau, den 8.1.2001 — Bürgermeister

**Rechtskräftig** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses — am 18.1.2001

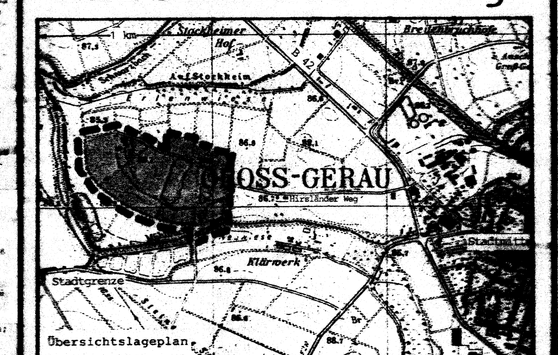
Groß-Gerau, den 18.1.2001 — Bürgermeister

**1. AUSFERTIGUNG**

09. JAN. 2001

KREISSTADT GROSS-GERAU

# Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan 'Hirsländer Weg'




Planung im Auftrag des Magistrats der Stadt Groß-Gerau

BPL Mühlinghaus, Hauptstr. 11 • 64367 Mühltal
Tel. 06151-142747 • Fax 142748
und Sofienstr. 23 • 64764 Obertshausen-Hausen
Tel. 06104-61747 • Fax 63822

Maßstab 1 : 1.000/1 : 12.500

Stand: 5.6.91, 5.10.1/96, 5.10.2/96, 4.10.2000 — Projekt-Nr.: 8754 / 9806

Bearb.: MÜ

Bebauungsplan 'Hirsländer Weg'