

Stadt Groß-Gerau, Stadtteil Groß-Gerau Bebauungsplan "Neuwiese"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/ Radweg
- Fläche für den Gemeinbedarf – Technisches Hilfswerk (THW)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Anpflanzungen
- Private Grünfläche – Garten
- Fläche für die Wasserwirtschaft – Graben
- Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltebecken
- Nummer des Plangebietes
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Auenzone
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gelenkte Sukzession
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Riedwerke
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Groß-Gerau
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Trinkwasserfernleitung (einschließlich Fernwerk- und Steuerkabel)
- Abwasserleitung
- Stromkabel (20 kV), ÜWG
- Trinkwasserleitung (Wasserwerk Gerauer Land)
- Unterführung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Fläche für die Wasserwirtschaft – Graben
- Unterführung der öffentlichen Verkehrsfläche Fuß- / Radweg durch die Fläche für die Wasserwirtschaft – Graben
- Gebäudebestand laut Kataster
- Vorgeschlagene Gehölzpflanzung
- Gehölzbestand
- Bestehendes Naturschutzgebiet
- RüB, Bestand

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Sondergebiet - Bauschutt-Recyclinganlage

Das Sondergebiet – Bauschutt-Recyclinganlage dient vorwiegend der Unterbringung von Batrieben zum Sammeln, Trennen und Aufbereiten von Baustoffen. Zulässig sind

- Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von festen Abfallstoffen,
- Schüttgut-Halden und bauliche Anlagen für die Lagerung von Erd- und Recyclingmaterial und von unbelasteten Straßenbaustoffen sowie zur Zwischenlagerung von Bauschutt,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerhallen.

Die in Nr. 1 und 2 geführten Nutzungen sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die in Nr. 3 und 4 genannten Nutzungen sind ausschließlich innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 8,0 m, bezogen auf Oberkante der Wegeparzelle Flur 10 Nr. 7/4.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Je 3 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

Fläche für den Gemeinbedarf - Technisches Hilfswerk (THW)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf – Technisches Hilfswerk (THW) ist die Errichtung zweckgebundener Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Flächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – ausgenommen der Fläche für Anpflanzungen – sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die der Schulung und Übung des THW-Personals dienen, zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 6,0 m – bezogen auf Straßenoberkante der Wegeparzelle Flur 10 Nr. 7/4.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Stellplätze dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Je 3 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 3 m eine mindestens zweireihige und bei einer Breite von 5 m eine mindestens dreireihige Laubgehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die bestehenden Leitungen (Trinkwasserfernleitung, Abwasserleitung) einschließlich ihres 10 m breiten Schutzstreifens (5 m beidseitig der Leitungsochse) sowie die Stromkabel (ÜWG) dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Bestehende Vegetation innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist zu erhalten und in die Bepflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Private Grünfläche - Garten

Die Private Grünfläche – Garten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Je Garten ist die Errichtung einer Gartenfläche einschließlich überdachter Freisitz bis zu einer maximalen Größe von 30 qm zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3,0 m bezogen auf das natürliche Gelände. Parallel zur Parzelle des Mühlbaches ist auf einer Breite von mindestens 10 m jegliche Anwendung von mineralischen Düngemitteln sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die bestehenden Leitungen (Trinkwasserfernleitung, Abwasserleitung) einschließlich ihres 10 m breiten Schutzstreifens (5 m beidseitig der Leitungsochse) dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Auenzone

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Auenzone ist eine Ansatz mit einer standortgerechten Gras-/Kräuter-Mischung vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Die Pflege dieser Wiesenvvegetation ist auf eine maximal einmalige Mahd pro Jahr zu beschränken. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln sowie Pestiziden ist unzulässig. Zusätzlich hierzu sind mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die bestehenden Leitungen (Trinkwasserfernleitung, Abwasserleitung) einschließlich ihres 10 m breiten Schutzstreifens (5 m beidseitig der Leitungsochse) sowie die Stromkabel (ÜWG) dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Bei der prozentualen Flächenberechnung ist bei einem Baum eine Fläche von 10 qm und bei einem Strauch eine Fläche von 2 qm für die Bemessung anzusetzen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Vegetationsbestände sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gelenkte Sukzession

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Zur langfristigen Stabilisierung ist die Fläche einer alternierenden Mahd zu unterziehen. So sind alle 3 Jahre mindestens 50 % der Fläche zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Die Pflegemaßnahme muss in der Zeit vom 1. September bis 31. Januar vollzogen werden.

Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/Radweg

Die unmittelbar südlich an den Mühlbach angrenzende öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/Radweg darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Sondergebiet - Bauschutt-Recyclinganlage, Fläche für den Gemeinbedarf - Technisches Hilfswerk

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen ausschließlich in einer Höhe bis maximal 3,0 m – bezogen auf das natürliche Gelände – errichtet werden. Einfriedigungen sind in die Flächen für Anpflanzungen zu integrieren.

Nachrichtliche Übernahme

Bei dem Schilf- und dem Baumweidenbestand innerhalb des Grundstückes Fl. 9 Nr. 59 sowie bei dem Heckenzug am Ostrand des Grundstückes Fl. 10 Nr. 2/8 handelt es sich um geschützte Lebensräume oder Landschaftsbestandteile im Sinne des § 23 Abs. 1 HBNatG.

Hinweise

Neubauten (Gartenlauben, Gerätehütten u.ä.) müssen einen Mindestabstand von 10 m zu den Böschungsoberkanten der im Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft – Graben einhalten.

Neubauten innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche – Garten (Gartenlauben u.ä.) dürfen ausschließlich in einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahndrand der L 3094 errichtet werden.

Innerhalb der Wegeparzellen Fl. 9 Nr. 94/1, 94/2 und 94/5 verlaufen drei Abwasserleitungen sowie ein Steuerkabel der Südzucker AG. Der Schutzstreifenbereich (5 m beiderseits der Leitungstrassen) der Fernwasserleitung der Riedwerke sowie des Abwassersammelkanals der Stadt Groß-Gerau ist mindestens einmal pro Jahr durch Mahd/Mulch zur Freihaltung von aufkommender Gehölzentwicklung zu pflegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen gegen Wurzelineinträge vorzusehen.

Vorschlagsliste I (Stellplatzbäume)

- | | | |
|------------------------|---|--------------------------|
| Alnus cordata | – | Italianische Erle |
| Corylus colurna | – | Baumhasel |
| Fraxinus excelsior | – | Esche |
| 'Westhof's Glorie' | – | 'Westhof's Glorie' |
| Sorbus latifolia | – | Breitblättrige Mehlbeere |
| Tilia cordata 'Rancho' | – | Winter-Linde 'Rancho' |

Vorschlagsliste II (Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

- | | | | | |
|-----|-----|---------------------|---|-------------------------|
| (B) | (F) | Acer campestre | – | Feld-Ahorn |
| (B) | (F) | Acer platanoides | – | Spitz-Ahorn |
| (B) | (F) | Acer pseudoplatanus | – | Berg-Ahorn |
| (B) | (F) | Alnus glutinosa | – | Schwarz-Erle |
| (B) | (F) | Berberis vulgaris | – | Gemeine Berberitze |
| (B) | (F) | Betula pendula | – | Sand-Birke |
| (B) | (F) | Carpinus betulus | – | Hainbuche |
| (B) | (F) | Cornus alba | – | Horttriegel |
| (B) | (F) | Cornus mas | – | Kornelkirsche |
| (F) | (F) | Cornus sanguinea | – | Gemeiner Horttriegel |
| (F) | (F) | Corylus avellana | – | Walldhasel |
| (F) | (F) | Crotaegus monogyna | – | Eingrifflicher Weißdorn |
| (F) | (F) | Euonymus europaeus | – | Pflaflenhüchsen |
| (B) | (F) | Fraxinus excelsior | – | Gemeine Esche |
| (B) | (F) | Juglans regia | – | Walnuss |
| (F) | (F) | Ligustrum vulgare | – | Gemeiner Liguster |
| (F) | (F) | Ligustrum vulgare | – | Wintergrüner Liguster |
| (F) | (F) | Malus sylvestris | – | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) | (F) | Malus sylvestris | – | Holzappel |
| (B) | (F) | Populus alba | – | Silber-Pappel |
| (B) | (F) | Populus tremula | – | Zitter-Pappel |
| (B) | (F) | Prunus avium | – | Vogel-Kirsche |
| (B) | (F) | Prunus spinosa | – | Schlehe |
| (B) | (F) | Pyrus communis | – | Wild-Birne |
| (B) | (F) | Quercus palustris | – | Sumpf-Eiche |
| (B) | (F) | Quercus petraea | – | Trauben-Eiche |
| (B) | (F) | Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| (B) | (F) | Rhamnus frangula | – | Faulbaum |
| (F) | (F) | Ribes alpinum | – | Alpen-Johannisbeere |
| (F) | (F) | Rosa canina | – | Hunds-Rose |
| (F) | (F) | Rosa multiflora | – | Vielblütige Rose |
| (F) | (F) | Rubus idaeus | – | Himbeere |
| (B) | (F) | Salix alba | – | Silber-Weide |
| (B) | (F) | Salix caprea | – | Öhrchen-Weide |
| (B) | (F) | Salix caprea | – | Sal-Weide |
| (B) | (F) | Salix fragilis | – | Bruch-Weide |
| (F) | (F) | Sambucus nigra | – | Schwarzer Holunder |
| (F) | (F) | Sorbus aucuparia | – | Eberesche |
| (B) | (F) | Tilia cordata | – | Winter-Linde |
| (B) | (F) | Ulmus laevis | – | Flatter-Ulme |
| (B) | (F) | Ulmus minor | – | Feld-Ulme |
| (F) | (F) | Viburnum lantana | – | Waldster-Schneeball |
| (F) | (F) | Viburnum opulus | – | Gemeiner Schneeball |

- (B) = Baum
(F) = fleischwurzeln Bäume und Sträucher

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.08.1999.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.03.2001 bis 26.04.2001.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 04.09.2001.

Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Der Landrat des
Landkreises Groß-Gerau
Katasteramt

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereitstellung am ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

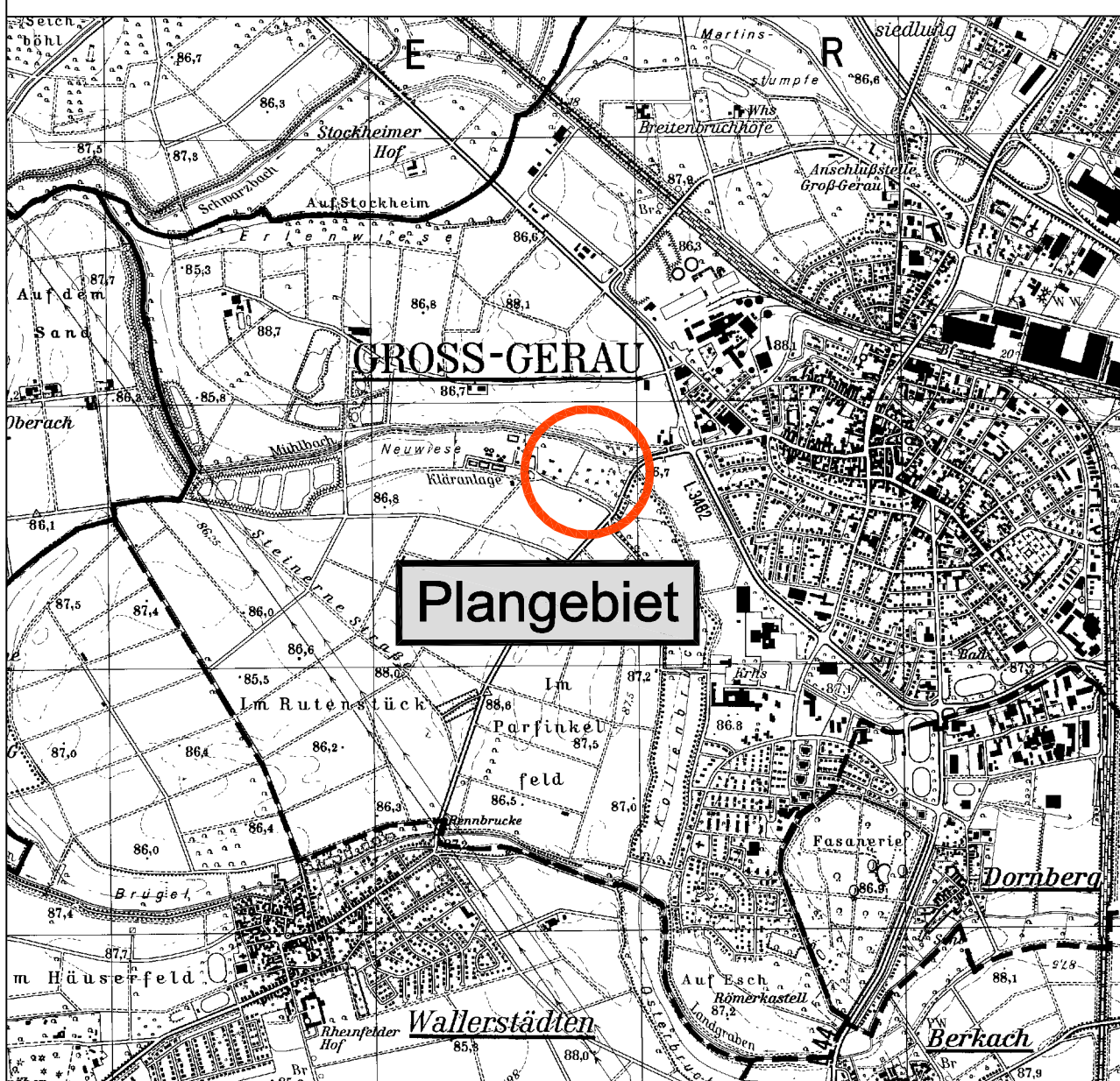
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzV (BauNutzV) 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 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

Übersichtskarte



planungsbüro
für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. h. neumann
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel. 06071 / 49313
fax : 49359

Stadt Groß-Gerau
Stadtteil Groß-Gerau

Bebauungsplan
"Neuwiese"

Maßstab: M 1:1000
Auftrags-Nr.: P990024-P

Entwurf: April 2000
Geändert: Sept. 2001

i.A. Luserl