



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>WAN Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs.1 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 20 Abs.1 BauNVO)</p> <p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p>O Offene Bauweise</p> <p>--- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>↔ Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>==== Gehrecht zugunsten der angrenzenden Reihenhausgrundstücke</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>D Kniestock</p> <p>PLANDARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER</p> <p>— — Vorgesprochene Grundstücksgrenze</p> <p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</p> <p>WSG III A Trinkwasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p>
--	---

Textliche Festsetzungen

- 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 7. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 2. Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung Nr. 2 „Übersicht für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1, 2 + 6 BauGB“ gilt nicht für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes.
- II. **Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HeNatG**
3. Die nicht geänderten landschaftsplanerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ bleiben für Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
- III. **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

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-Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) 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. staubrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

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

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten 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 Risiküberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird).

Aufgrund § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). 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.
 - Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
 - Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
 - In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
 - Mobiliar mobil zu halten.
- IV. **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
 1. Die nicht geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 2. Folgende Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

Fassadengestaltung

Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sind zulässig.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. 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 07.10.2002 bis einschließlich 21.10.2002 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 -

Die erneute öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 19.01.2006 bekannt gemacht.

Groß-Gerau, den _____ - Bürgermeister -

Der 2. Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.01.2006 bis einschließlich 27.02.2006 öffentlich ausgelegen.

Groß-Gerau, den _____ - Bürgermeister -

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2006 entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.06.2006 die 7. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 HBO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Groß-Gerau, den _____ - Bürgermeister -

Mit Bekanntmachung am _____ treten die 7. Änderung des Bebauungsplanes und die Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in Kraft.

Groß-Gerau, den _____ - Bürgermeister -

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und die Änderung der 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 7. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau, den _____ - Bürgermeister -

Allgemeine Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I S. 769)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2004, S. 1794)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)

Übereinstimmungsvermerk

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

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Anlaufstelle Groß-Gerau

Im Auftrag: _____ Groß-Gerau

Stadt Groß-Gerau

7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Auf Esch III"

0 5 10 20 30 50 m

M 1:500

Mai 2006 (2415-11 19.06.2006)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022