



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

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird 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 stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel II der textlichen Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung wird hingewiesen.

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

W/N Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

■ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

St/Ga Zweckbestimmung: Stellplätze/ Garagen

Vorbemerkung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hospitalstück“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches bei ihrem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Am Hospitalstück“ in allen seinen Festsetzungen.

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO) W/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe
 Bei zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe G_{Hmax} 12,0 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen und nur in der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Anzahl zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hier: Oberflächenbefestigung
 Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Ausnahmen hierzu sind im Einzelfall bei Zuwegungen und Stellplätzen für Wohnungen für Rollstuhlnutzer nach DIN 18025 zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

II. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

6. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufpiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659, zu beachten.

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.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässetes 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.

III. Hinweise und Empfehlungen

7. Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.02.2007 bekannt gemacht.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister -

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2007 bis einschließlich 19.03.2007 öffentlich ausgelegen.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister -

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister -

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung am 08.05.2007 entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.05.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister -

Mit Bekanntmachung am tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird 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 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister -

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

(Stand April 2007)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **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 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturenschutzgesetz – 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 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- **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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Stadt Groß-Gerau

Bebauungsplan
 1. Änderung "Am Hospitalstück"



April 2007

M 1:500

(2417-05-entf.Fassung 11.06.2007)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022