

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WAN 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)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

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

△ Nur Hausgruppen zulässig

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

□ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

↔ Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

Apfplantzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

○ Apfplantzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St

Stellplätze

— Ga

Garagen

— Gehreht zugunsten der angrenzenden Reihenhausgrundstücke

— Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

WSG III A

Trinkwasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

Kniestock

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ bleiben für Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

2. Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ für den Geltungsbereich der 8. 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 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

4. 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 Unterkellerrung) 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“ (VU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

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

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmäßigkeiten 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 Risiköverschwemmungsgebiet (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 Heizollagerung). 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 auszulegen.
- 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

5. Die nicht geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

6. Folgende Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

Fassadengestaltung

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

V. Hinweise

7. Bodendenkmäler (§ 20 HDschG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Textliche Festsetzungen

8. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/DA 41.5) zu informieren.

Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 05.07.2007 bekannt gemacht.

Groß-Gerau, den

- Bürgermeister -

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde vom 05.07.2007 bis einschließlich 19.07.2007 durchgeführt.

Groß-Gerau, den

- Bürgermeister -

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.07.2007 bekannt gemacht.

Groß-Gerau, den

- Bürgermeister -

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2007 bis einschließlich 20.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Groß-Gerau, den

- Bürgermeister -

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

Groß-Gerau, den

- Bürgermeister -

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2007 entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.09.2007 die 8. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Groß-Gerau, den

- Bürgermeister -

Mit Bekanntmachung am tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Rechtsgrundlagen

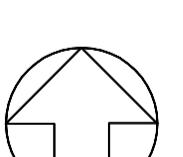
(Stand August 2007)

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBI. I 3316)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBI. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBI. I 2005, S. 305)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBI. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBI. I 2005, S. 1818)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBI. I 145), zuletzt geändert am 04.12.2006 (GVBI. I S. 619)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (BGBI. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBI. I 2005, S. 305)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBI. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBI. I 2004, S. 1794)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBI. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316)

Stadt Groß-Gerau

8. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Auf Esch III“

August 2007



M 1:500

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Telefon (06151)995022