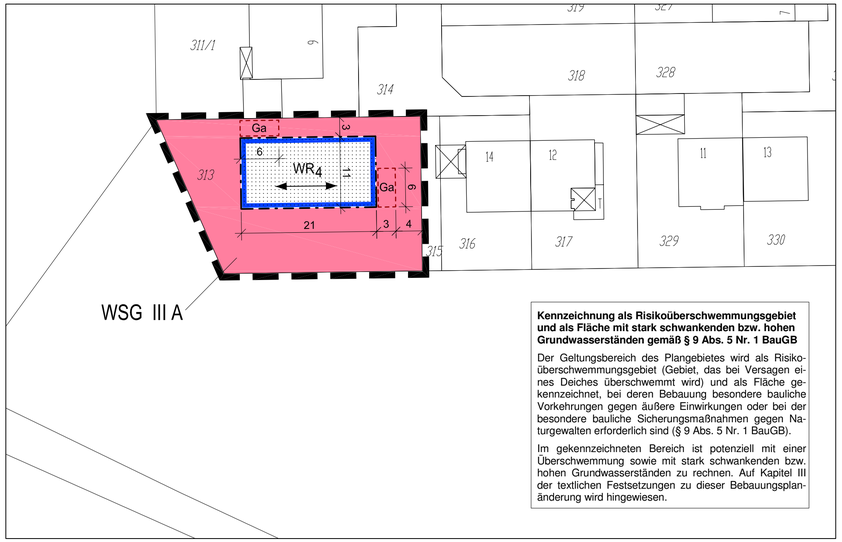
Planfassung

Maßstab 1:500



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

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel III 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)

WR4 — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) (siehe 1. Änderung des Bebauungsplanes)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga — Garagen
- WSG III A — Trinkwasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

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

1. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ bleiben für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

II. Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HeNatG

2. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ bleiben für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

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

3. 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 Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) 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. 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. staubtrockenen 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 Risikoüberschwemmungsgebiet (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 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

4. Die nicht geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

5. Folgende Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

Fassadengestaltung

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

V. Hinweise

6. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

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

7. 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 04.10.2007 bekannt gemacht.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde vom 12.10.2007 bis einschließlich 25.10.2007 durchgeführt.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.10.2007 bekannt gemacht.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2007 bis einschließlich 26.11.2007 öffentlich ausgelegen.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

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

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.01.2008 die 9. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Mit Bekanntmachung am tritt die 9. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Die 9. 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 9. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau, den - Bürgermeister –

Rechtsgrundlagen

(Stand Dezember 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 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I 2007, S. 2873)
- **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 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Stadt Groß-Gerau

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

0 5 10 20 30 50 m

Dezember 2007 M 1:500

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

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