I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. der BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(I) 1.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Z 3.2 Zweckbestimmung: Zufahrt für Anlieger des Hundeübungsplatzes und landwirtschaftlicher Weg

L 3.3 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB

4.1 Flächen für Wald

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

5.1.1 Zweckbestimmung: Stellplätze
St Die ausgewiesene Fläche steht als Stellplatz für die PKWs der Vereinsmitglieder alleine bzw. mit Hunde-Transportboxen oder - Anhänger sowie der Besucher zur Verfügung.

Gerätehütten Zwingeranlage 5.1.2 Zweckbestimmung: Nebenanlagen (Gerätehütten, Zwingeranlage)

Hundeübungsplatz 5.2 Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung

5.2.1 Zweckbestimmung Hundeübungsplatz
Die als Fläche für Anlagen zur Kleintierhaltung, Zweckbestimmung Hundeübungsplatz, festgesetzte Fläche dient ausschließlich:
- der Ausbildung der Hunde als z.B. Begleit- und Fährtehunde sowie in Unterordnung und Schutzdienst,
- der Durchführung von Hundeübungen unter Berücksichtigung der Kampfhundeverordnung ("Wesenstest")
- der satzungs- und ordnungsgemäßen Durchführung des Übungsbetriebes und Gestaltung des Vereinslebens.

5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)

I I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO 2011)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassaden
Die Außenwände sind in gebrochenen Weißtönen bzw. in gedeckten Grün- und Erdtönen zu halten.

1.2 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung
SD 1.2.1 Es sind Satteldächer mit 15-45 Grad Dachneigung vorgeschrieben

1.3 Keller
Keller sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Zur Einfriedung des Hundeübungsplatzes sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Gerau i. d. neuesten Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

3.2 Befestigung der Stellplätze
Eine Befestigung der Stellplätze ist nicht vorgesehen.

3.3 Begrünung von Stellplätzen
Aufgrund der Lage in einem Waldstück ist eine Begrünung der Stellplätze nicht vorgesehen.

4. Niederschlagswasser

4.1 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Gehölze verwendet werden.

4.2 Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächennah, d. h. breitflächig über die angrenzenden natürlichen Grünflächen abzuleiten. Es darf nicht mittels Mulden, Rigolen oder Sickerschacht versickert werden.

5. Abwasserbeseitigung

5.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Abwassersammelgrube. Nach Bedarf erfolgt die ordnungsgemäße Abfuhr der Abwässer.

5.2 Neubau Abwassersammelgrube
Bei Errichtung einer neuen Abwassersammelgrube sind die in der neuen DIN 1986-100 vom 2008 erstmals für dieses Bauprodukt bestimmten allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) zu beachten. Betonschachtringe mit Fugenausbildung sind hiernach nicht mehr zulässig. Anlagen aus Kunststoffen bedürfen einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung des DIBt, die Einbau, Wartung und Betrieb regelt. Bei Abwassersammelgruben aus dem Werkstoff Beton oder Stahlbeton muss der Beton mindestens der Festigkeitsklasse C35/45 nach DIN 1045-2 entsprechen. Vorgefertigte Bauteile müssen DIN V 4034-1 mit den Anforderungen für Typ 2 entsprechen. Neu herzustellende Abwassersammelgruben aus Mauerwerk sind unzulässig.
Die Schachtabdeckungen müssen DIN EN 124 in Verbindung mit DIN 1229 entsprechen und der Verkehrsbelastung an der jeweiligen Einbaustelle. Es sind nur Abdeckungen ohne Lüftungsöffnungen einzubauen. Ein Mindestnutzvolumen von 6 cbm darf nicht unterschritten werden.

I I I. Hinweise und Empfehlungen

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

2. Bodenschutz
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.

3. Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der: TI NL Mitte, PTI 21, Escherlbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisungen beachten.

4. Elektrische Versorgungsleitungen
Bei Pflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern im öffentlichen oder privaten Bereich ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes übernimmt der Versorger keine Kosten für erforderliche Kabelschutzmaßnahmen sowie sonstige Folgekosten. Vor einem eventuellen Baubeginn ist eine nochmalige Rücksprache mit den entsprechenden Versorgern über den aktuellen Kabelbestand notwendig.

5. Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches des Flughafens gemäß § 12 LuftVG und zwar nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG innerhalb des Anflugsektors der Startbahn 18 West. Demnach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe überschreiten, die durch eine Verbindungslinie zwischen 0 Meter Höhe am Ende der Sicherheitsflächen und 100 m Höhe in 10 km Entfernung bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 3 (SBP 3 = 92,00 m üNN) repräsentiert wird.

6. Trinkwasserversorgung
Sollte bei einer Überprüfung verschiedender Indikatorparameter des Trinkwassers auf der Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011) das Kreisgesundheitsamt die Durchführung von Sanierungs- bzw. Abhilfemaßnahmen fordern, darf das aus dem Tiefbrunnen gewonnene Wasser unter Umständen nicht als "Wasser für den menschlichen Gebrauch" (Trinkwasser) verwendet oder bereitgestellt werden. Als Maßnahme kämen dann z. B. eine dauerhafte Kennzeichnung aller Zapf- bzw. Entnahmestellen und Rohrleitungen als "Nichttrinkwasser" führend in Frage. Die Trinkwasserversorgung müsste dann, sofern notwendig, individuell in mitgeführten Behältnissen erfolgen. Möglich wäre auch die Installierung einer Wasseraufbereitungsanlage.

7. Altablagerung
Auf Teilen der Planfläche befindet sich eine Altablagerung (ID3594). Falls dort Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden, ist der exakte Eingriffsort mit den entsprechenden Planunterlagen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain abzugleichen.

8. Haftungsverzichtserklärung
Der Hunde Sport Verein Groß-Gerau und Umgebung e.V., ehemals Verein der Boxerfreunde Groß-Gerau und Umgebung e.V., Grundstück Gem. Groß-Gerau, Flur 23, Flurstück 165 tlw., legt dem Waldeigentümer (Stadt Groß-Gerau) eine Haftungsverzichtserklärung vor. Hiernach ist eine Waldnutzung bis an den Waldrand im Einwirkungsbereich der Waldbäume möglich und die entsprechenden Einwirkungen (Beschattung, Windwurf oder Windbruch, Immissionen aus Waldarbeiten) zu dulden und auf Schadensersatzansprüche zu verzichten. Damit ist ein unzureichender Waldabstand im Windwurf- bzw. Windbruchfall gegeben.

Desweiterem sind die Einzelbäume auf dem Grundstück durch den Flächennutzer regelmäßig und nach stärkeren Windereignissen unmittelbar zu kontrollieren. Die erkannten Gefahren sind zu beseitigen.

9. Vorsorgemaßnahmen bei Überschwemmungen
Empfehlungen hinsichtlich Bau, Sanierung und Erweiterung von Objekten in Überschwemmungsgebieten.

- Hochwasser bei Statik berücksichtigen.
- Keine Räume in Untergeschossen ohne Fluchtwege.
- Erhöhte Eingänge.
- Maximale Einbindetiefen von Gebäuden.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss.
- Gasthermen im Dachgeschoss.
- Stein- und Keramikfußböden in den Untergeschossen.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.1997.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ortsüblich am 22.08.2002.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2007 von der Planung unterrichtet und aufgefordert sich bis zum 21.12.2007 schriftlich zu äußern.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit von vom 12.02.2009 bis zum 27.02.2009 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2009 und 27.01. 2009 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes bis zum 20.02.2009 bzw. 27.02.2009 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitiger Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.04.2010 bis 26.05.2010.
Die Veröffentlichung erfolgte satzungsgemäß im Groß-Gerauer Echo am 15.04.2010.

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 30.08.2011.

19. SEP. 2011 Bürgermeister
Datum Unterschrift

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

19. SEP. 2011 Bürgermeister
Datum Unterschrift

In-Kraft-Treten 06. OKT. 2011
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am.....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Datum Unterschrift Bürgermeister

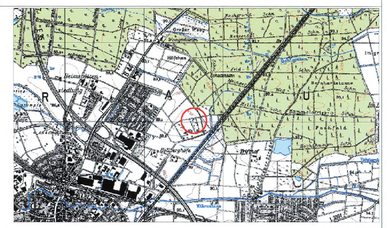
V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)



B-Plan "Schönbergers Loch"

SATZUNGSBESCHLUSS

zeichnung nr.: GRG04-02

maßstab 1 : 500	gez.: 09.11.2007, CK
ersatz für:	gepr.:
ersatz durch:	änd.: 28.06.2011_CK
der bauherr:	Kreisstadt Groß-Gerau Am Marktplatz 1 64521 Groß-Gerau
	gepr.:
	ges.:
	gen.:

ingenieurbüro helmut linke
garten- und landschaftsplanung linke
64560 riedstadt 6 * dresdener str. 2 * tel.: (06158) 72426 * fax.: 73750

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle rechte vor. Ohne genehmigung darf sie weder vervielfältigt oder teilweit noch dritten zugänglich gemacht werden, und sie darf durch den empfänger oder dritte auch nicht in anderer weise missbräuchlich verwertet werden. (DIN 34, Urhebergesetz und andere rechtsnormen)