KREISSTADT GROSS-GERAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "MCH-GELÄNDE"

09.06.2009 | **Maßstab = 1:500**

07.07.2010

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

A. Verfahren

I. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 (2) BauGB am 09.06.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2009. Hierin wurde auch auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen.

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 21.09.2009 bis 05.10.2009 durchgeführt.

III. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 07.10.2010 in der Zeit vom 15.10.2010 bis 15.11.2010 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gehört.

V. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 30.08.2011 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

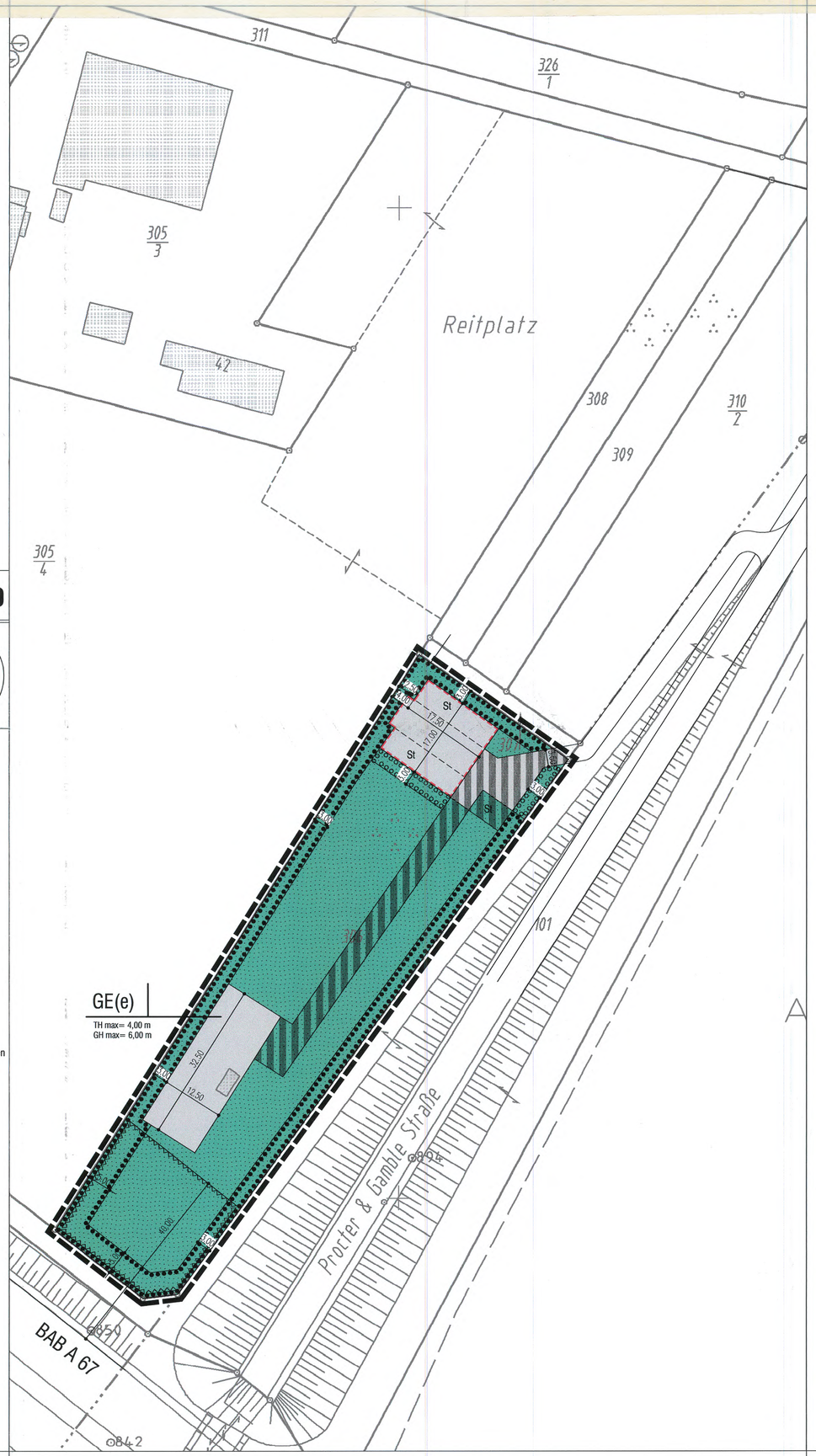
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau, den 08.09.2011

.....
Der Magistrat
der Kreisstadt Groß-Gerau
Stefan Sauer
- Bürgermeister -

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
am 06. OKT. 2011 ..... ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Bürgermeister



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich die in § 8 (2) Ziffer 1 genannten Lagerplätze für Holz bzw. Lagerhäuser sowie die unter dem § 8 (3) Ziffer 2 genannten Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen.
Die Lagerung von grundwasserverunreinigenden Stoffen (z. Öle, Treibstoffe und Lacke) sowie die Durchführung von Arbeiten, die diese freisetzen könnten, sind unzulässig. Dies gilt auf den Freiflächen insbesondere auch für Wartungsarbeiten an Maschinen und Gerätschaften, die zu Verschmutzungen des Bodens führen könnten.

1.1.1 GE(e) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), eingeschränkt

1.1.2. Private Erschließungsfläche

Das von befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser ist über bewachsene Bodenzonen zur Versickerung zu bringen.

2. Zulässige Gebäudehöhe

Der Bezugspunkt für die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen ist der tiefste Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden vorhandenen Geländes .

2.1. TH max= maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der aufgehenden Aussenwand mit der Dachhaut)

2.2. GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Dachhaut/First)

3. Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

3.1. St Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Die ausgewiesenen Stellplätze für PKW sowie deren Zufahrten dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag ausgebildet werden.
Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser ist über bewachsene Bodenzonen zu versickern.

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

5.1. private Grünfläche

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
Zulässig sind transparente Einfriedigungen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes, Spiel-/Sportgeräte, Sitzgelegenheiten und eine Grillstelle sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO.

5.2. private Erschließungsfläche

Eine Versiegelung der Fläche ist unzulässig. Die als Zufahrt , Zugang bzw. als Parkplatz fungierende Fläche ist mit einem Schotterrasen auszubilden. Alternativ können Fahrspuren mit Rasengittersteinen ausgelegt werden.

6. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Anzupflanzen sind Sträucher gemäß der Artenverwendungsliste nach folgendem Schema :

- frei wachsende Hecken (ohne Formschnitt)
- zwei- bis dreireihig
- mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotsfläche

6.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Der vorhandene Strauch-, Hecken- und Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen auf der Grundlage der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

8. Sonstige Festsetzung

8.1. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Artenverwendungsliste

Bäume 1. Größenordnung

Höhe über 25 m

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche*
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Größenordnung

Höhe bis 25 m

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides, Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche*
Fraxinus excelsior ‚Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata (15 – 25)	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde

Höhe 10 m bis 15 m

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)*
Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides ‚Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus ‚Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 –15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

Es wird darüber hinaus empfohlen, Einzelbäume mit standortgerechten heimischen Obstsorten zu pflanzen.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et laevigata	Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

*auch für Schnitthecken geeignet