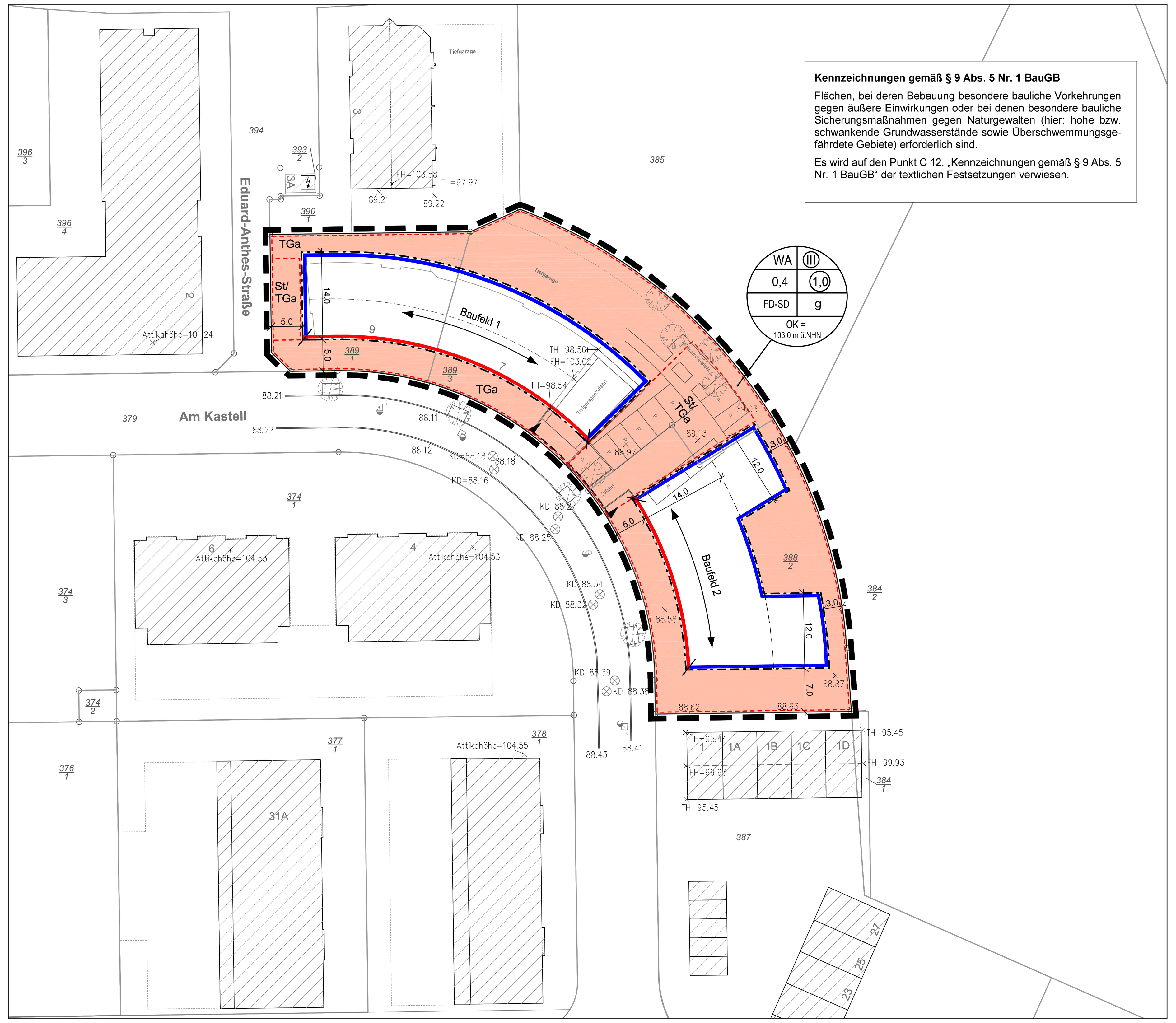
Bebauungsplan "Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell" 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 7 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)

(1,0) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

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

OK = 103,0 m ü.NHN – Maximale Gebäudeoberkante (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

g – Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

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

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung Bereich: Stellung der baulichen Anlage

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

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Zweckbestimmung:

St – Stellplätze

TGa – Tiefgarage und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

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

Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

FD – Flachdach

SD – Satteldach

C Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Baufeld 1 – Bezeichnung des Baufeldes (Zahl als Beispiel)

5.0 – Bemaßung (Meter) (Zahl als Beispiel)

D Zeichen der Kartenunterlage

1D – Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

FH=99.93 m ü.NHN – Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

TH=95.45 m ü.NHN – Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)

358/1 – Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

KD 88.39 m ü.NHN – Kanaldeckel mit Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)

88.43 m ü.NHN – Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)

Baumscheibe mit Straßenbaum und Fahrbahnrand

Tiefgarage – Bauliche Anlagen im Bestand (Text als Beispiel)

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur auf die Erdgeschosse beschränkt zulässig (§ 1 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind im Erdgeschoss zulässig und ausnahmsweise auch in anderen Geschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch die Höhenangabe „m ü. NHN“ festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist bei Satteldächern die Höhenlage des Firstes, bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut (einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 2,0 m überschreiten, sofern deren Gesamtgrundfläche 5 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

2.2 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb aller als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen (Baufeld 1 und Baufeld 2), wird die Höhenlage der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO (Geländeoberfläche) mit 89,15 m ü. NHN festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Kellerräume, Technikräume etc., ist innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig, jedoch nur bis zu einer zulässigen Grundfläche von max. 150 m².

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sonnenschutzeinrichtungen, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Der erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen ist auch bei Gewährung einer Ausnahme für Balkonanlagen zwingend zu beachten.

Es wird auf die Festsetzungen A 4.1 und A 4.2 verwiesen.

4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Tiefgaragen und zugehörige Nebeneinrichtungen, wie z.B. Treppenanlagen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser und Gewächshäuser (Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) nur mit einer Grundfläche von max. 6,0 m² und einer Gesamthöhe von max. 2,5 m sowie Zisternen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO und 23 BauNVO).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es wird auf Festsetzung B1 9. „Außenanlagen – Versiegelung“ verwiesen.

5.2 Zeitlich begrenzte Rückhaltung des Niederschlagswassers

Bevor das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeführt wird, ist es in geeigneten Rückhalteanlagen zeitlich begrenzt zurückzuhalten.

Es wird auf Festsetzung B 2.11 „Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG“ verwiesen.

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

6.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18 cm in 1,0 m Höhe). Sonstige Pflanzverpflichtungen können auf die erforderliche Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden (z.B. Stellplatzsatzung).

6.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind mind. 70% extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrasse oder Balkon dienen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.3 Grundstückseinfriedung

Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Straßenräume mit einer bis zu 1,0 m hohen, freiwachsenden oder geschnittene Laubhecke einzufrieden. Zu den privaten Nachbargrundstücken im Norden (Fl.St. 390/1) und im Süden (Fl.St.Nr. 387) sowie zum Freiraum im Osten (Fl.St.Nr. 385, 384/2) sind die Grundstücke mit einer bis zu 2,0 m hohen freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecke einzufrieden.

Es wird auf die Festsetzung B1 9. „Außenanlagen – Einfriedungen“ verwiesen.

6.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

6.5 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

B1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §91 HBO

7. Baukörper

Die Außenwände der Gebäude sind verputzt oder als Sichtmauerwerk auszuführen; bis zu 40 % der Wandflächen können in Holz verkleidet werden. Glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

8. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind nur als Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 5°, Pultdach mit einer Dachneigung bis 25° und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

Dacheindeckung

Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Staffelgeschoss

Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen (Eduard-Anthes-Str., Am Kastell) und zur südlichen Nachbargrenze (Reihenhäuser Am Kastell 1 - 1D, Fl.St.Nr. 387) müssen die Außenwände eines Staffelgeschosses um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (s. Abb. 1).

Davon ausgenommen sind Treppenhäuser. Außenwände von Treppenhäusern sind entlang der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ¼ der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen, jedoch nicht mehr als 5,0 m je Treppenhaus.

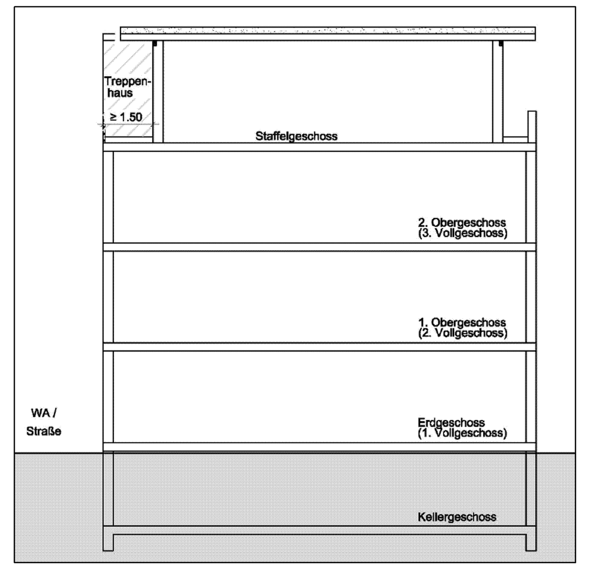


Abb.1: Schemaskizze Staffelgeschoss und Treppenhaus

9. Außenanlagen

Einfriedungen

Die Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Flächen mit Rasenkantensteinen bis zu 0,1 m Höhe abzugrenzen.

Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind bis zu einer Höhe von 1,0 m in Form von Drahtzäunen in Verbindung mit heimischen und standortgerechten Hecken oder Laubgehölzen oder in Form von Lattenzäunen zulässig. Sie sind bei benachbarten Hausgruppen und Bauzeilen aufeinander abzustimmen.

Es wird auf die Festsetzung A 6.3 „Grundstückseinfriedungen“ verwiesen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Pergolen

Pergolen sind aus Holz oder aus Stahl zulässig.

Versiegelung

Private Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen (z.B. Feuerwehraufstellflächen) sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind nicht zulässig.

Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Dies kann durch Begrünung oder durch eine bauliche Verkleidung erfolgen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

B2 Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

11. Regenwassersammelanlagen

Aufgrund der wasserrechtlichen Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG wird festgesetzt:

- das Dachflächenwasser in Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und der Überlauf nach Möglichkeit zu versickern, entsprechend der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Groß-Gerau. Es ist als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 50 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen, mindestens jedoch 2,0 m³.
- An die Zisternen sind die gesamten Dachflächen anzuschließen.

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

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

12. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006 S. 1704 zu beachten. Der Plan kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgarage, eine „weiße“ Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

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

13. Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte G80 des „Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte. Es ist § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten.

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/Rhein_G080.pdf

D Hinweise

14. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Am Marktplatz 1, 64521 Groß-Gerau eingesehen werden.

15. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

16. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Dornheim“ vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984 S.712) hingewiesen.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum Stand 01/16“).

17. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

18. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“ reicht das Bodendenkmal "Römischer Vicus Groß-Gerau" aufgrund des Erkenntnisstandes der Untersuchungen im Rahmen der gegenüberliegenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Esch III - 10. Änderung“ hinein.

Es wird auf die Existenz des Bodendenkmals "Römischer Vicus Groß-Gerau" nach § 2 Abs. 2 HDSchG und auf die Genehmigungsnotwendigkeit für die Beseitigung oder Veränderung des Bodendenkmals nach § 18 Abs. 1 HDSchG hingewiesen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes fand auf Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG eine von hessenArchäologie durchgeführte archäologische Untersuchung im Bereich des geplanten Baufensters der Bebauung statt. Hier wurden Siedlungsstrukturen des römischen Vicus "Auf Esch" ausgegraben und dokumentiert. Baubedingt konnte nicht die gesamte Fläche bzw. tiefreichende Befunde untersucht werden, so dass in geringem Umfang das Kulturdenkmal noch vorhanden ist. Im Zuge der konkreten Bauausführung ist durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG sicherzustellen, dass die noch nicht untersuchten Bereiche im Vorfeld einer Bebauung untersucht werden. Für zukünftige Bodeneingriffe im Geltungsbereich des B-Plans gilt ebenfalls die Genehmigungspflicht nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Die Genehmigung kann Teil eines Baugenehmigungsverfahrens sein oder muss bei baugenehmigungsfreier Umsetzung als separates Verfahren beantragt werden. Die Genehmigung erfolgt dann auf Grundlage des konkreten Bauplans und wird als Auflage eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Bebauung beinhalten, deren Kosten vom Veranlasser zu tragen sind (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

19. Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder zum Plangebiet vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

20. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

21. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Rodungen von Gehölzen

Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Abbrucharbeiten generell über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzpfählen von Neupflanzungen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung insektenfressender Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe) oder Fledermäuse angebracht werden. An den Fassadenoberkanten können z.B. einzelne Kästen oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden.

Extensive Dachbegrünung

Durch eine Dachbegrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) mit artenreichen und andauernden Blütenmischungen können zusätzliche Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden (z.B. Wildbienen und Schmetterlinge).

22. Artenempfehlungen für standortgerechte und einheimische Laubgehölze Vorschlagslisten I und II

22.1 Grundstücksbepflanzung

Liste I: Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer campestre „Elsrijk“ (Kegel-Feldahorn), Acer platanoides „Columnare“ (Säulen-Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiate“ (Säulen-Hainbuche), Crataegus monogyna „Stricta“ (Säulen-Weißdorn), Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“ (Rotdorn), Crataegus lavallei „Carrierrei“ (Apfeldorn), Malus „Charlotte“ (Striped beauty“), Malus „Wintergold“ (Zierapfel), Prunus cerasifera „nigra“ (Blutpflaume), Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chinesische Birne), Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Säulen-Eberesche), Ulmus hollandica „Lobel“ (schmalkronige Stadtulme).

Liste II: Sträucher

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Clematis vitalba (Waldrebe), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), Mespilus germanica (Echte Mispel), Rosa canina (Hundsrose), Rosa glauca (Hechtrose), Salix purpurea (Purpur-Weiden), Salix repens (Kriechweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

23. Stellplatzsatzung

Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau (http://www.gross-gerau.de) einzusehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198 vom 06.06.2018)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14. Juni 2018 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB vom 25. Juni 2018 bis 25. Juli 2018 öffentlich ausgelegen. Zu gleicher Zeit konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 20.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. Juli 2018 aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Groß-Gerau den 23.11.2018

gez. Erhard Walther, Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau den 23.11.2018

gez. Erhard Walther, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“ tritt durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit integrierter bauordnungsrechtlicher und wasserrechtlicher Satzung sowie der Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Grau bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Groß-Gerau den 30.11.2018

gez. Erhard Walther, Bürgermeister

Stadt Groß-Gerau

Bebauungsplan "Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell"

0 5 10 20 30 50 m

06. November 2018 M 1:500

(2464-16-endfassung_gezeichnet)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeda.de