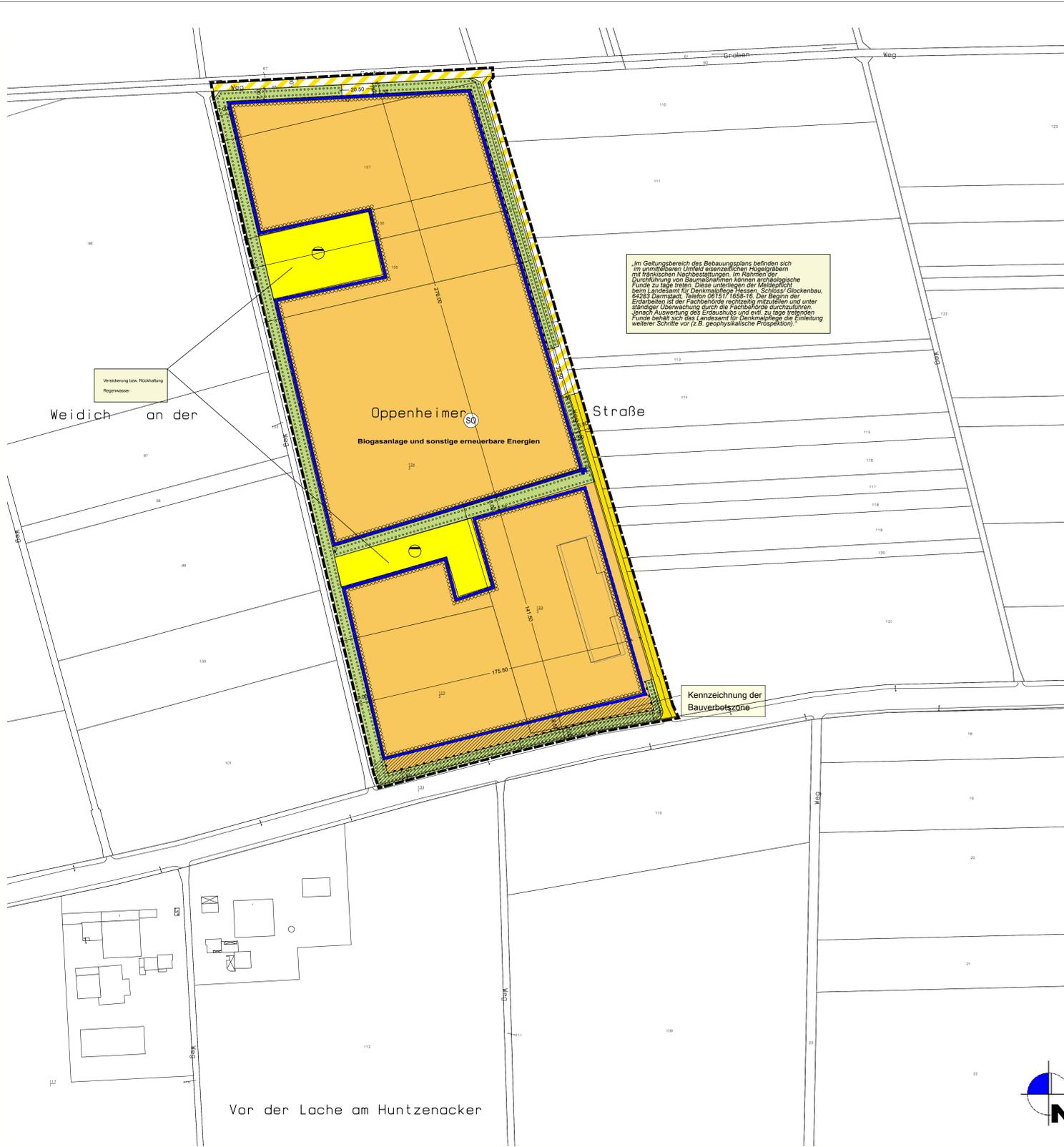


Bebauungsplan 'Biogasanlage Wallerstädten' der Stadt Groß-Gerau



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im unmittelbaren Umfeld essenzieller Hügelschichten mit fränkischen Hochbestellungen. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Glockenbau, 64283 Darmstadt, Telefon 06151/1606-16. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig mitzuteilen und unter ständiger Überwachung durch die Fachbehörde durchzuführen. Jene(r) Auswertung des Erdbaus und evtl. zu Tage tretender Funde behält sich das Landesamt für Denkmalpflege die Einleitung weiterer Schritte vor (z.B. geophysikalische Prospektion).

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	SO
Zweckbestimmung	Biogasanlage
Grundflächenzahl	0,8
	mit Festsetzungen

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage und sonstige erneuerbare Energien“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung
 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ sind solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der energetischen Herstellung und Nutzung von Biomasse dienen.

- Allgemein zulässig sind**
1. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 2. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (räumlich-funktionaler Zusammenhang).
 3. Trocknungsanlagen/-hallen, Lagerhallen, die funktional der Biogasanlage zuzuordnen sind.
 4. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu der zulässigen Hauptnutzungsart stehen.
 5. Anlagen zur Herstellung von Pellets aus Gärrestsubstrat.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
(1) Grundfläche, Grundflächen- und Geschossflächenzahl
 Im Bebauungsplan ist die Grundfläche mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe („GH“) bzw. die teilweise sichtbare Wandhöhe höchstens 10,00 m über dem natürlichen Gelände bzw. dem Geländeabtrag liegen. Die Gebäudehöhe bzw. die teilweise sichtbare Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Scheitelpunkt des angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabtrag und den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks bzw. der Oberkante der Dachhaut.
 Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, können einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung wie etwa Siloanlagen, Schornsteine u.ä. bis zu einer Höhe von 12,0 m zugelassen werden. Je Einzelanlage darf eine Grundfläche von höchstens 100 m² nicht überschritten werden. In der Summe der Einzelanlagen dürfen höchstens 5 % der festgesetzten Grundfläche beansprucht werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Die Bauverbotszone gemäß § 23 Landesstraßengesetz zur Landesstraße L 3094 ist von Hochbauten, baulichen Anlagen (inklusive Nebenanlagen) und Werbeanlagen frei zu halten. Die hiervon betroffenen Grundstücksfläche (= Bauverbotszone) sind in der Planurkunde nachdrücklich gekennzeichnet.

4 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Von Grundstücken im Bebauungsplangebiet sind Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße L 3094 nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sind nur über die Wegeabsperrte Gemarkung Wallerstädten, Flur 006, Flurstück Nr. 100 und Flurstück 88 zulässig. Hierzu sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB höchstens 2 Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von höchstens je 6,0 m zulässig.
 Die Hecke innerhalb des Sondergebietes darf zur Verbindung der Trocknungshalle und der Biogasanlagen max. 2 mal auf einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 Im Bebauungsplangebiet sind Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Die Flächen dienen der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser.

B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die nicht Bestandteil der Biogasanlage sind, sollen natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer verwendet werden. Das zulässige Farbspektrum sind grobgezeichnetes Weiß/ Naturweiß (z.B. RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9018), Grautöne (z.B. RAL 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) sowie erdige Farben von braun über rot nach gelb (z.B. gedacktes Gelb RAL 1000-1002; Oder RAL 1024, 8001; gedacktes Rot bis Dunkelbraun RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 6004, 8012, 9029). Hochglanzlacks- (spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig.
 Für die baulichen Anlagen der Biogasanlage sind folgenden RAL-Farbtönen (oder ähnliche) zulässig:
 RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Saublau), RAL 6026 (Opalgrün), RAL 7010 (Zellgrün), RAL 7011 (Eisengrün), RAL 7012 (Basaltgrün), RAL 7013 (Blaugrün), RAL 7015 (Schiefergrün), RAL 7016 (Antrazitgrün), RAL 7021 (Schwarzgrün), RAL 7022 (Umbraun), RAL 7024 (Graphitgrün), RAL 7026 (Granitgrün), RAL 7043 (Verkehrsgrün), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Gebraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaubraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz). Glasuren und glasartige Beschichtungen sind unzulässig.“

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN
1 Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)
(1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
1. Überstellung von Stellplatzflächen
 Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbäum gemäß den Listen „A“ und/oder „B“ zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 Innerhalb der mit dem Planzeichen Nr. 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der PlanV 90 vom 18.12.1990 festgesetzten Flächen mit einer Breite von 7,0 m sind standortheimische Sträucher, Hecken und Bäume zu pflanzen. Die Flächen, die nicht direkt von der Bepflanzung bedeckt werden, sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 Es sollen vorzugsweise Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

(* Hinweis: Tiefergehende Ausführungen zur Entwicklung und Pflege der Pflanztreifen einschließlich eines Pflanzschemata sind im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan enthalten.)

- (2) Pflanzliste**
A. Pflanzliste heimischer Gebirgsarten
 Bäume I. Größenordnung
 Spitzahorn Acer platanoides
 Bergahorn Acer pseudoplatanus
 Hängebuche Betula pendula
 Rotbuche Fagus sylvatica
 Esche Fraxinus excelsior
 Walnus Juglans regia
 Traubeneiche Quercus petraea
 Stieleiche Quercus robur
 Winterlinde Tilia cordata
 Bäume II. Größenordnung
 Feldahorn Acer campestre
 Hanfbuche Carpinus betulus
 Vogelkirsche Prunus avium
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Mehlbeere Sorbus aria

- Sträucher:**
 Echte Felsenbirne/Amelanchier ovata
 Kornekirsche Cornus mas
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Zweigflügel Weißdorn Crataegus baccata
 Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
 Pfaffenblühen Euonymus europaea
 Liguster Ligustrum vulgare
 Gemeine Heckenkirsche (Strauch) Lonicera xylosteum
 Faulbaum Rhamnus cathartica
 Schlehe Prunus spinosa
 Fettersche Rose arvensis
 Hundrose Rosa canina
 Brombeere Rubus fruticosus
 Himbeere Rubus idaeus
 Salweide Salix caprea
 Traubenkirsche Sambucus racemosa
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Gemeiner Schneeball Sanddorn Viburnum lantana Hippocrepis rhamnoides

- B. Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**
Apfelsorten:
 Apfel von Gronow, Bohnenapfel Danziger Kantapfel Gelbfammer Kardinal Geber Bellefleur Graue Herbstreife
 Großer Rheinischer Bohnapfel Haus Apfel Landsberger Renette Prinz Abrecht von Preußen Roter Eisapfel Signe Tilsch
Birnenorten:
 Gelbter Butterbirne Grüne Jagdbirne PotEAU Wasserbirne
Südkirschen:
 Braune Lebkirsche Große Schwarze Kriepelweiden Späte Kriepel
Pflaumen:
 Hausweische Löffelpflaume

- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
 1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915, bezgl. Bodenabtrag und der Oberbodenabtragung.
 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im unmittelbaren Umfeld essenzieller Hügelschichten mit fränkischen Hochbestellungen. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Glockenbau, 64283 Darmstadt, Telefon 06151/1606-16. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig mitzuteilen und unter ständiger Überwachung durch die Fachbehörde durchzuführen. Ort und Zeit der Darlegung und Anbahnung sind entsprechend der Hauptatzung der Stadt Groß-Gerau am 14.06.2007 bekannt gemacht worden.

3. Das Plangebiet liegt im Risikobereichswammungsgebiet des Rheins. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung Teil A, Städt. Bauverfahren Teil Kapitel 6.7, Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind“ hingewiesen.
 4. Das Regierungspräsidium Darmstadt weist auf folgendes hin:
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Eigenschaften zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/ Da 41.5) zu informieren.

Ausgefertigt: Groß-Gerau, den _____
 (Siegel) (Stefan Sauer, Bürgermeister)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Bauputzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanV 90 und die DIN 18003
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) verkündet am 21. Juni 2002 (GVBl. I S. 674)
5. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2002 (GVBl. 2003 S. 10), zuletzt geändert durch § 93 des Gesetzes vom 6.5.2005 (GVBl. I S. 306)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. I S. 142)
8. Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
10. Hessisches Straßengesetz (HStGG) vom 9. Oktober 1962 (GVBl. I S. 437) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Unterrichtung der Öffentlichkeit
Planauslegung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Öffentliche Bekanntmachung
Planauslegung Entwurf
Beteiligung der Behörden

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
 Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermann Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau bereit gehalten. Über Ihren wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Groß-Gerau, den _____
 Bürgermeister

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
 §5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
 §11 BauNVO
 Sonstige Sondergebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen beson-
 deren Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
 Bereich ohne Ein- Ausfahrt
 Straßenverkehrsflächen
 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Abgerungen
 Abwasser
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Abfallentsorgung, Abwasser-
 beseitigung und Abgerungen
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 unterirdisch
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von
 Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
 §9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung der Flächen,
 bei deren Bebauung besondere bauliche
 Sicherungsmaßnahmen ggf. Naturgewalten erforderlich sind

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Gerau am 08.06.2007 beschlossen worden.
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.06.2007 bekannt gemacht worden.

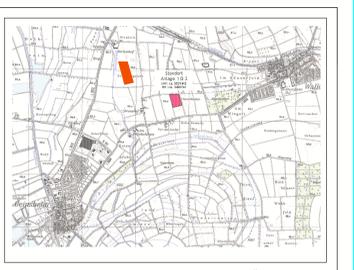
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.06. bis 06.07.2007 in Form einer öffentlichen Auslegung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Gerau am 08.06.2007 bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Auslegung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11. bis einschl. 20.12.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 12.11.2007 bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Gerau hat am 10.06.2008 die Stellungnahmen zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



Übersichtskarte

Projekt:	Bebauungsplan 'Biogasanlage Wallerstädten'		
Auftraggeber:	Stadt Groß-Gerau	Projektnr.:	01-005
Phase:	Satzungsexemplar	Stand:	März 2008
Bearbeitet:	Ruf Weber	Maßstab:	1:1000

WeSt Waldstraße 14 56766 Ulmen
 Tel.: 02676/951910 Fax: 02676/951911
 Stadtplaner