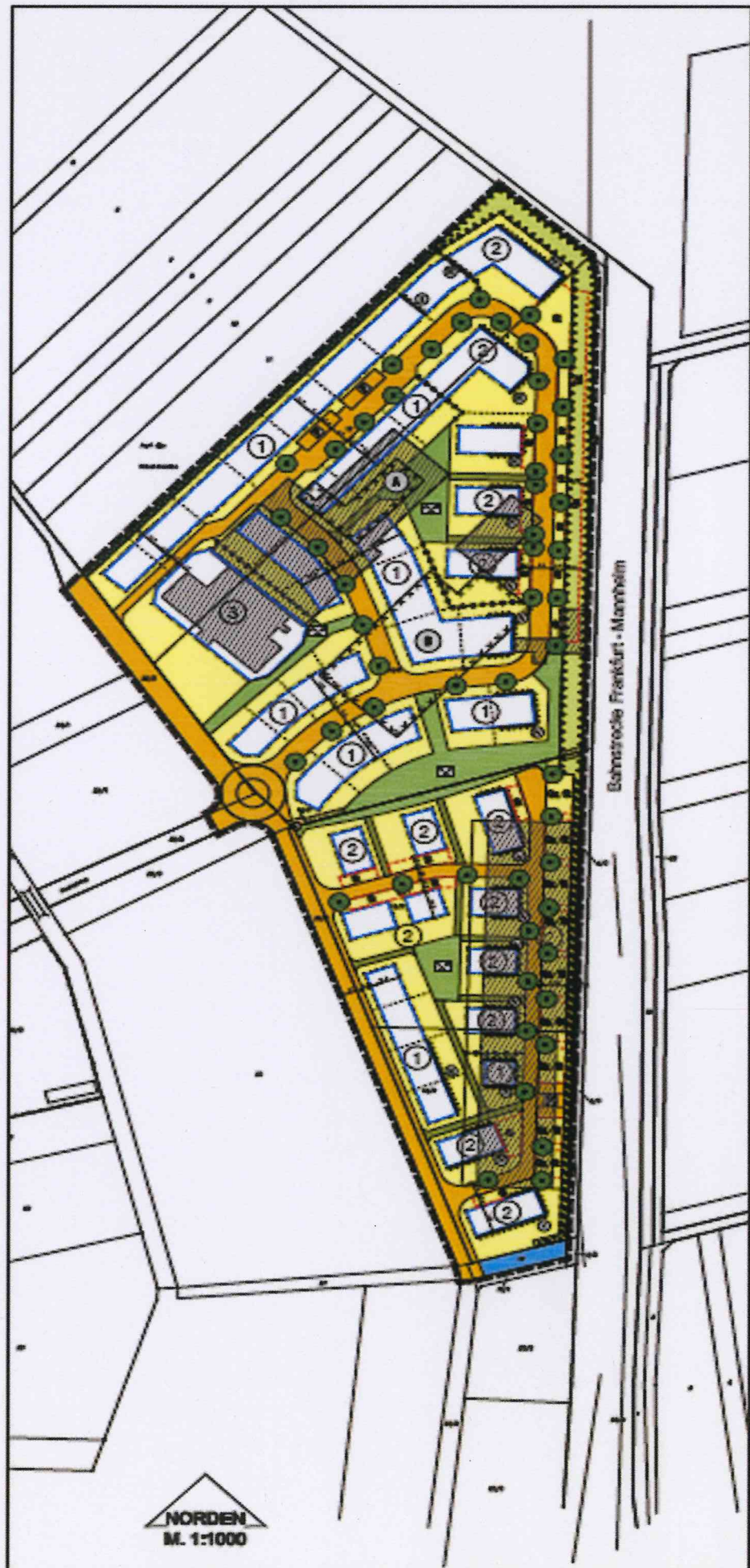

















Bebauungsplan „Auf die Nachtweide" Stadt Groß-Gerau, Stadtteil Dornheim





Zeichenerklärung


Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Öffentliche Grünfläche - Park
-  Garage / Stellplatz
-  Gebäudefassaden mit Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärmschutzbereiches (siehe textl. Festsetzungen und Hinweise)
-  Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG.
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Fläche für Versorgungsanlage - Transformatorenstation
-  Fläche für Leitungsrecht zugunsten des ÜWG
-  Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
-  Nummer des Gebietes
-  Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

-  Bodenverunreinigung (Altlast)
-  Schadensfläche

Hinweise

-  Gebäudebestand
-  Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Leitung des Überlandwerks Groß-Gerau - Land

Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ in Groß-Gerau, Ortsteil Dornheim, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ): **0,4**
Geschossflächenzahl (GFZ): **0,8**
Firsthöhe: max. 12,0 m über Oberkante Erschließungsstraße
Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: **II** zwingend
Grundflächenzahl (GRZ): **0,4**
Geschossflächenzahl (GFZ): **0,8**
Firsthöhe: max. 12,0 m über Oberkante Erschließungsstraße
Offene Bauweise; Es sind nur Hausgruppen zulässig.
Je Reihenhäuser sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, ansonsten sind Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von maximal 5 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse: **Mindestens II bis höchstens III**
Grundflächenzahl (GRZ): **0,5**
Geschossflächenzahl (GFZ): **1,0**
Firsthöhe: max. 15 m über Oberkante Erschließungsstraße
Offene Bauweise; Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig.

Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche - Park

Auf mindestens 80 % der öffentlichen Grünfläche - Park ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten; eingeschlossen ist dabei eine Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. Auswahlliste I) auf mindestens 30 % der Fläche. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten. Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten.

Bei der anzurechnenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzunehmen.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 50 großkronige oder mittelgroße, für den Straßenraum geeignete Laubbäume (z.B. gemäß Auswahlliste II) anzupflanzen und zu unterhalten.

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb dieser Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 6,0 m als Wand, als Wall oder als Kombination aus Wand und Wall zu errichten. Das Maß bezieht sich auf das natürliche Gelände. Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist dieser mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z. B. der Auswahlliste I) zu begrünen. Ausgenommen von dieser Pflanzverpflichtung sind die in der Fläche für Garagen zulässigen Garagen. Die Dächer dieser Garagen sind mit einer Vegetationsdecke dauerhaft zu begrünen. Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden sind aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Hinweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (siehe Tabelle unter Hinweise) einzuhalten.

In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei Gebäuden, die am Ostrand des Plangebietes liegen und nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeteile zur Bahnlinie Frankfurt-Mannheim optisch abgeschirmt sind, sind in den Dachgeschossen keine nach Osten orientierten Fenster zulässig.

Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben

Der vorhandene Ufergehölzbestand ist zu erhalten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

Schutz der Bahnanlagen

Bei Neuanpflanzungen dürfen in der Nähe der Bahnanlagen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) und keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) angepflanzt werden.

Grundwasser

Da das Plangebiet als Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eingestuft wird, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z. B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit) zu rechnen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Wohngebäude dürfen in den Gebieten 1 bis 3 erst errichtet werden, wenn die innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG festgesetzte Lärmschutzanlage in der festgesetzten Höhe und in der für die jeweiligen Gebäude aus Immissionsschutzgründen erforderlich Längenausdehnung errichtet ist.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park, die am Nordrand des Grundstückes Fl. 8 Nr. 15/2 und am Südrand des Grundstückes Flur 8 Nr. 14/8 festgesetzt ist, ist bis zur endgültigen Fertigstellung der innerhalb der Grundstücke Flur 8 Nr. 12, 14/8, 15/2 und 15/3 ausgewiesenen Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG festgesetzten Lärmschutzanlage in der festgesetzten Höhe und Längenausdehnung die Errichtung einer Lärmschutzanlage zulässig. Diese ist in einer Höhe von 6 m über dem natürlichen Gelände und in einer Länge von mindestens 100 m zu errichten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

Gebiete 1 - 3

Einfriedigungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 1,5 m. Dabei sind Einfriedigungen ausschließlich als freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken sowie in diese integrierte bzw. durch diese verdeckte Drahtzäune zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.

Mindestens 20% dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Auswahlliste I) zu bepflanzen. Dabei sind pro Baum 10 m² und je Strauch 2 m² in Ansatz zu bringen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet ist ein Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser.

Das Plangebiet liegt im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins.

Hinweise und Empfehlungen

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R'w.res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Arten- und Auswahllisten:

Auswahlliste I

Standortgerechte, einheimische Laubgehölze:

- (K, B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (K, B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sand-Birke)
- (K, B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (K) Cornus alba (Hartriegel)

- (K) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (K) Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fagus silvatica (Rot-Buche)
- (K, B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- (K, B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- (K, B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- (K) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- (B) Salix caprea (Sal-Weide)
- (K) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (K, B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Sorbus domestica (Speierling)
- (K, B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (K, B) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(K) regionaltypische hochstämmige Obstbäume

K = geeignet für Kinderspielplätze

B = Baum

Bei der Bepflanzung von Spielplätzen sind geeignete ungiftige Gehölze zu verwenden.

Auswahlliste II

Für den Straßenraum geeignete Laubbäume:

Großkronige Bäume:

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Mittelgroße Bäume:

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')

Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')

Regenwassernutzung

Zur Gartenbewässerung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren.

Gehölzsicherung

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahme entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstelle sind zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Hinweise und Empfehlungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

Schutz der Bahnanlagen

Bei Neuanpflanzungen dürfen in der Nähe der Bahnanlagen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) und keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) angepflanzt werden.

Grundwasser

Da das Plangebiet als Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eingestuft wird, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit) zu rechnen.

Altlasten

Sanierungsmaßnahmen

- Schadensfläche A: entweder Erhalt der Halle (halbjährliche Überwachung) oder Abriss der Halle und Abtrag des Erdreichs)
- Schadensfläche B: Auskoffnung (Abtrag des geschädigten Erdreiches (Deponierung))

Hinsichtlich der Altlastensicherung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß-Gerau eine Baulast einzutragen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde bei allen Eingriffen in den Schadensbereich vorab zu beteiligen ist.

Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes "Hessisches Ried".

Passivhäuser

Die Gebäude sollten als Passivhäuser konzipiert werden.