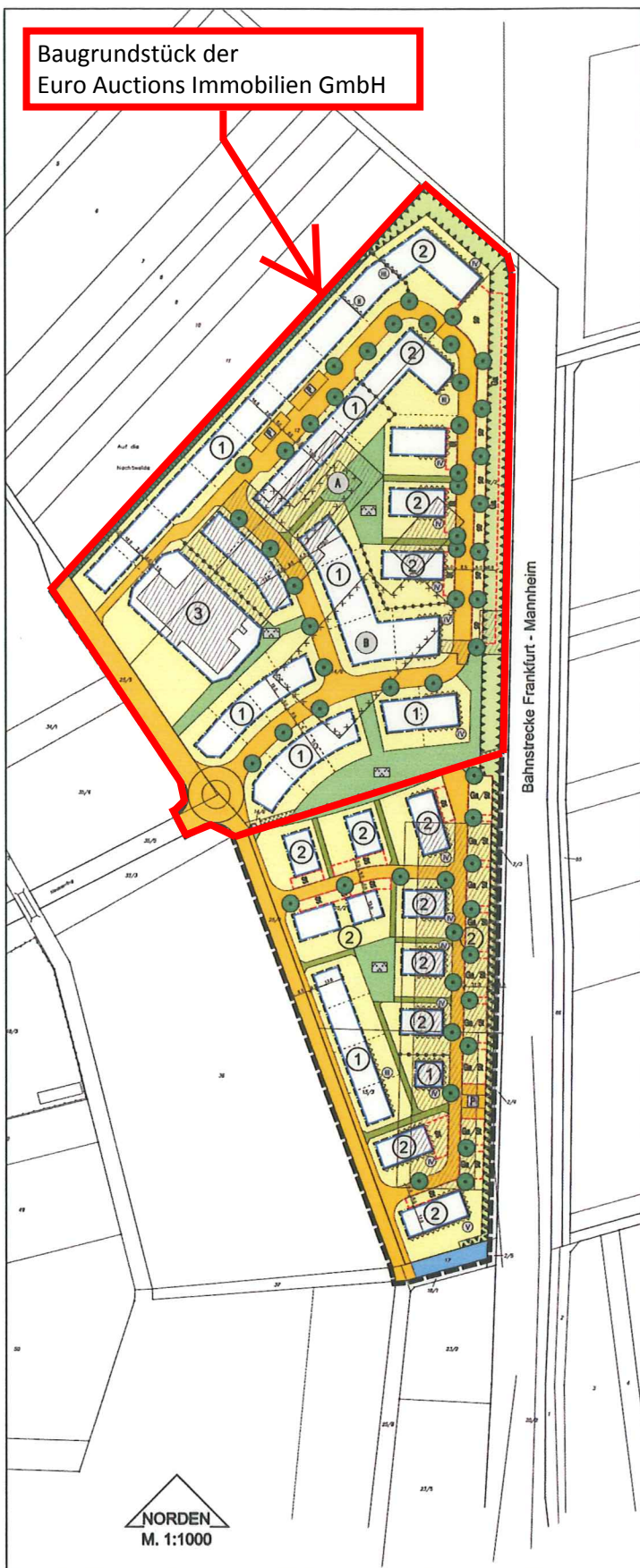


Baugrundstück der Euro Auctions Immobilien GmbH



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

### Zeichenerklärung

**Festsetzungen**

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche - Park
- Garage / Stellplatz
- Gebüdefassaden mit Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärmschutzbereichs (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 - Transformatorstation
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten des ÜVG
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Nummer des Gebietes
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Kennzeichnung**

- Bodenverunreinigung (Altlast)
- Schadenfläche

**Hinweise**

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

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, OVB. I S. 142

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Osmarordnung (OsmO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.2002, OVB. I S. 274

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 1**  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNutzVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Garterbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNutzVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
 Firsthöhe: max. 12,0 m über Oberkante Erschließungsstufe  
 Offene Bauweise: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
 Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**Gebiet 2**  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNutzVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Garterbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNutzVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Zahl der Vollgeschosse: II zwingend  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
 Firsthöhe: max. 12,0 m über Oberkante Erschließungsstufe  
 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 BauNutzVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Garterbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNutzVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Zahl der Vollgeschosse: Mindestens II bis höchstens III  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,5  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0  
 Firsthöhe: max. 15 m über Oberkante Erschließungsstufe  
 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 60 % der öffentlichen Grünfläche - Park ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten, eingeschlossen ist dabei eine Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen z. B. Auerhahnlinde (auf mindestens 30 % der Fläche. Der Anteil der Baumarten darf 15 % nicht unterschreiten. Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten.  
 Bei der anzunehmenden 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 grüppchen- oder mittelgroße, für den Straßenraum geeignete Laubbäume (z. B. gemäß Anhangliste II) anzupflanzend 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 Lärmschutzwand 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 Lärmschutzwalls ist dieser mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen z. B. der Auerhahnlinde (I) zu begrünen. Ausgenommen von dieser Pflanzpflicht sind die in der Fläche für Garagen zulässigen Garagen. Die Dächer dieser Garagen sind mit einer Vegetationsdecke auszustatten zu begrünen. Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese mit geeigneten Fleck- 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 Planfeld gekennzeichneten Gebäudestellen sind aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Außenluftlärm aus baulichen Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Hinweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz vor Außenluftlärm gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftdichtheitsleistung von Außenwänden (siehe Tabelle unter Hinweise) einzuhalten.  
 In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
 Bei Gebäuden, die am Ortsrand des Plangebietes liegen und nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeteile zur Bahnsrecke Frankfurt-Mannheim optisch abgegrenzt sind, sind in den Dachgeschoßen keine nach Osten orientierten Fenster zulässig.  
**Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben**  
 Der vorhandene Urgrabenstand ist zu erhalten.

### 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 festgesetzten Lärmschutzwand in der festgesetzten Höhe und in der für die jeweiligen Gebäude aus Immissionschutzgründen erforderlichen Längenausdehnung errichtet ist.  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park, die am Nordrand des Grundstücks Fl. Nr. 152 und im Südostrand des Grundstücks Fl. Nr. 149 festgesetzt ist, ist bis zur angrenzenden Festlegung der innerhalb der Grundstücke Fl. Nr. 12, 148, 152 und 153 anzunehmenden Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzten Lärmschutzwand in der festgesetzten Höhe und in der angrenzenden der Errichtung einer Lärmschutzwand 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 feinschraffierte oder geschraffierte Laubgehölzhecken sowie in diese integrierte bzw. durch diese verdeckte Drahtseile zulässig.  
**Grundstückshöhen**  
 Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.  
 Mindestens 20% dieser zu begründenden Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß Anhangliste I) zu bepflanzen. Dabei sind pro Baum 10 m<sup>2</sup> und je Strauch 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

### Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet ist ein Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser.  
 Das Plangebiet liegt im Risikobereich von Überschwemmungen des Rheins.

### Hinweise und Empfehlungen

**Lärmpiegelbereiche gemäß DIN 4109**

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärm-pegelbereich	Mäßig-pegelbereich	Beträufelung in Kränzen, anfallende Sanierungen	Raumarten	
				Außenluftlärm in Wohnungen, Übernachtungsraum in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Büros	Bürosräume <sup>1)</sup> und andere
	in dB(A) mit 1/12 von den Außenwänden in dB				
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	55 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	-	50	45
7	VII	> 80	-	-	50

<sup>1)</sup> An Außenwänden von Räumen, bei denen der anliegende Außenlärm aufgrund der in den Räumen erwarteten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Lärmempfinden leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 Die Anforderungen sind hier aufgrund der dichten Gebäudeformen festzulegen.

- ### Arten- und Auswahllisten:
- Anhangliste I**  
 Standortgerechte, einheimische Laubgehölze:  
 (K) B) Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 (K) B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 (K) B) Betula pendula (Hänfchen)  
 (K) B) Carpinus betulus (Hainbuche)  
 (K) C) Cornus alba (Hortkirsche)  
 (K) C) Cornus mas (Kornelkirsche)  
 (K) C) Corylus avellana (Haselnuss)  
 (K) C) Prunella montana (Eingriffener Weidenröschen)  
 (K) E) Fagus sylvatica (Buche)  
 (K) B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
 (K) B) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
 (K) B) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenröhle)  
 (K) B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 (K) B) Prunus spinosa (Dornrose)  
 (K) B) Quercus petraea (Trockene Eiche)  
 (K) B) Quercus robur (Ei-Buche)  
 (K) B) Phytolacca americana (Amerikanischer Rhabarber)  
 (K) C) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 (K) B) Rosa canina (Hundsrose)  
 (K) B) Salix caprea (Sal-Weide)  
 (K) C) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 (K) B) Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 (K) B) Sorbus domestica (Speierling)  
 (K) B) Tilia cordata (Weiden-Linde)  
 (K) B) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 (K) B) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- (K) regionaltypische hochstammige Obstbäume  
 K = geeignet für Kinderspielfläche  
 B = Baum  
 Bei der Bepflanzung von Spielflächen sind geeignete urigige Gehölze zu verwenden.
- Anhangliste II**  
 Für den Straßenraum geeignete Laubbäume:  
 Großwüchsig:  
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
 Quercus robur (Ei-Buche)  
 Mittelgroße Bäume:  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn / Cleveland)  
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Tilia cordata (Weiden-Linde)
- Regenwasserernennung**  
 Zur Oberflächenwassererfassung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren.
- Gehölzicherung**  
 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahme entsprechend DIN 18200 zu schützen.
- Bodendenkmalchutz**  
 Bei Errichten entwerfen Bodendenkmaltatler, wie Mäuer, Steinsetzungen, Bodenverfüllungen und Fundamentreste, z.B. Schichten, Stützmauern und Graben sind unverzüglich zu melden. Funde und Fundamente 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 Trinkschutzgebietes für die Wasserversorgung der Heimessemer GmbH & Co. KG.

**Schutz der Anlagen**  
 Bei Neuerrichtungen dürfen in der Nähe der Anlagen keine winddurchgehenden Heizer (z.B. Poppel) und keine stark rauchenden oder flüchtenden Geräte (z.B. Brombeeren) angeordnet werden.

**Grundwasser**  
 Das Plangebiet ist ein Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser. Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist zu vermeiden. Bei Verdacht auf Grundwasserbelastung sind die zuständigen Behörden (z.B. Wasserbehörde, Wasserwerk) zu informieren.

**Altlasten**  
 Sanierungsmaßnahmen:  
 - Schadenfläche A: entweder Erhalt der Halle (halbjährliche Überwachung) oder Abriss der Halle und Abtrag des Erdreichs  
 - Schadenfläche B: Auskoffnung (Abtrag des geschädigten Erdreichs (Deponierung))  
 Hinsichtlich der Altlastensicherung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß-Gerau eine Baugenehmigung einzuholen, dass das Regenwasser durch den zu errichtenden Bodenabschneidebau allen Eingriffen in den Schuttbereich verbott zu betreiben ist.

**Grundwasserbewirtschaftungsplan**  
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans "Versickerer".

**Passivhäuser**  
 Die Gebäude sollen als Passivhäuser konzipiert werden.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
 Durch Beschluss der Stadtvordereversammlung vom 14.11.2006

**Offenlegung**  
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 12.11.2007 bis 12.12.2007

**Beschluss**  
 Am Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtvordereversammlung beschlossen am 20.01.2008

**Datum**  
 Unterschrift

**Katasterstand**  
 Stand der Planunterlagen: Januar 2007

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereitstellung am  
 öffentlich bekannt gemacht.

**Datum**  
 Unterschrift

**Übersichtplan**

**Stadt Groß-Gerau  
 Stadtteil Dornheim  
 Bebauungsplan "Auf die Nachtweide"**

Maßstab: 1:1000  
 Auflage-Nr.: PAS0125-P  
 Entwurf: Februar 2007  
 Geändert: Oktober 2007

**planungsbüro für städtebau**  
 besant\_bauer  
 64846 groß-gerau  
 im rathaus 100 1  
 LA, Lusst  
 tel.: 06071/48333  
 fax: 06071/48339  
 e-mail: lrb@plb.de

NORDEN  
 M. 1:1000