

I. Textliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) und der Planzeichenverordnung (PLanzV) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige nicht störende Gewerbe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungsgebieten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Flächen Für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Kirche und kirchliche Nutzungen

2. Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt. Die angegebenen Werte der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden, Terrassen und Zuwegungen zum Haus. Darüber hinaus ist gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

Innerhalb des WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen

Entlang der Baugrenze sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 nach folgender Maßgabe zulässig:

Auskragende Balkone; Erker und Vordächer sind bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig, soweit diese nicht in den öffentlichen Raum ragen.

5. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im WA 1 sind Stellplätze sind nur auf der dafür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen mit der Widmung St zulässig.

Im WA 2 sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahmen zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Im Baufeld sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig

2. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

2.1. Vorgärten

Im Baufeld sind die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze und KFZ – Stellplätze, als Vorgärten im Sinne einer Grünfläche anzulegen.

2.2 Mülltonnenstandorte

Mülltonnenaufstellflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass diese vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind.

3.0. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 HBO)

Im Baufeld sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe wird auf 1,0 qm beschränkt.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie aufgrund § 4 Abs. 2 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) und § 118 Abs. 4 der Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit §) Abs. 4 BauGB und der Rechtsverordnung der Hess. Landesregierung vom 28.01.1977 werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt

1. Maßnahmen zum Schutz, Erhalt, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

1.1 Im Baufeld sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen

IV. Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnungen

Kennzeichnung des Plangebietes als "Vernässungsgefährdete Fläche" und als "Überschwemmungsgebiet": Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

1.0 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die zu einer

„Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" zu beachten. Der "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 84,5 Meter und 85 Meter zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat. Eine Abdichtung vom Keller bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 "Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung" des hydrologischen Gutachtens "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2006).

- 2.0 Das Planungsgebiet ist teilweise nach Hessischen Wassergesetzes (HWG vom 14.12.2010 (GVBI S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBI. S. 622)) ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Sein Geltungsbereich liegt in einem so genannten "Risiko-Überschwemmungsgebiet", welches bei einem Versagen eines Deiches von Rhein oder Main überschwemmt wird.
Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt im Planungsbereich bei bis zu 1,5 Meter. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt im Planbereich bis zu 0,5 Meter.
Die Arbeitshilfe zur „Berücksichtigung von Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 ist zu beachten.
- 3.0 Der Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02. Mai 1994 ist bei einer dezentralen Wasser-versickerung zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1994, S. 1376.)

V. Wasserrechtliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet im Risikoüberschwemmungsgebiet des Main/Rheins. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

VI. Bodenschutz

- 6.1 Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Planungsbereich.

6.2. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.