Stadt Groß-Gerau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagesklinik Am Burggraben 1a"

Oktober 2010

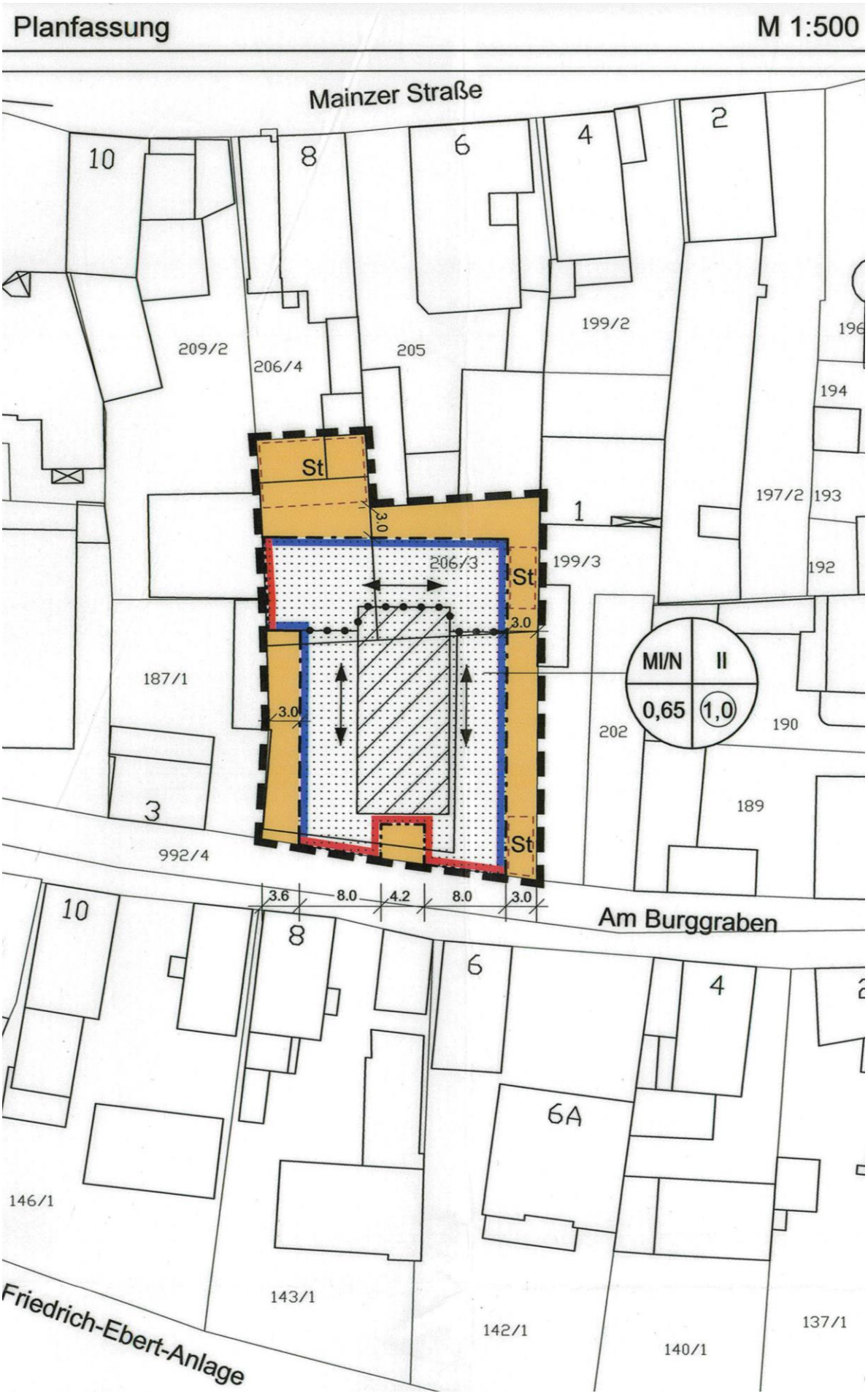
M 1:500

(2425-08-endfassung 11.10.2010)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022


Planfassung
M 1:500
Mainzer Straße
10
8
6
4
2
209/2
206/4
205
199/2
196
194
197/2
193
192
St
3.0
206/3
199/3
1
MI/N
II
0,65
1,0
187/1
202
190
189
3
992/4
3.6
8.0
4.2
8.0
3.0
Am Burggraben
6A
146/1
143/1
142/1
140/1
137/1
Friedrich-Ebert-Anlage

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

MI/N — Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen
(§ 6 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m
§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,65 — Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)

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

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

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

Nur Flachdach zulässig

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung MI/N (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe bei geneigten Dächern

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit geneigten Dächern gilt:

Max. zul. Außenwandhöhe

AWH_{max} = 7,50 m.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Gebäuden mit Flachdach z. B. Dachaufkantungen). Bei der Ermittlung der Außenwandhöhe bleiben Dachaufbauten und Dachein- oder Dachausschnitte auch in der Verlängerung der Außenwand oder mit einem Rücksprung von weniger als 0,50 m hinter die Außenwand unberücksichtigt.

3.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe bei geneigten Dächern

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit geneigten Dächern gilt:

Max. zul. Gebäudehöhe

GH_{max} = 12,50 m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine, Antennen und untergeordnete technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt.

3.1.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich in dem nur Flachdächer zulässig sind gilt:

Max. zul. Gebäudehöhe

GH_{max} = 10,00 m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine, Antennen und untergeordnete technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt.

3.1.4 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Straße „Am Burggraben" in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.

3.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Stellung baulicher Anlagen ist als Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen gilt jeweils pro First. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind drei voneinander getrennte Firste mit entsprechender Firstrichtung zu errichten.

Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichende Firstrichtungen zulässig.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO Stellplätze auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze ohne Abstand zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 199/3, 205, 206/4 und 209/2 errichtet werden.

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

Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

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

Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Zufahrten genutzten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen.

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

9. Dachform und -neigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° - 55°.

In dem in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines Flachdaches mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

10. Dachaufbauten, Dachein- und Dachausschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachaufbauten, Dachein- und Dachausschnitte dürfen insgesamt höchstens 75 % der Länge der Mittellinie zwischen First und Traufe einnehmen.

11. Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die straßenseitige Fassade, die gemäß den festgesetzten Baulinien einen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten muss, ist durch einen Farb- und/oder Materialwechsel von den übrigen Gebäudeteilen abzusetzen.

Alle Fassaden innerhalb des Geltungsbereiches sind als flächige Lochfassaden mit geschlossener Eckausbildung und stehenden Fensterformaten zu gestalten.

12. Zahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 14 Stellplätze herzustellen, die den Anforderungen der „Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ entsprechen.

III. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried". Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 15 Abs. 2 sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. (siehe „Hochwasserschutzfibel" des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008).

Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau zu treffen um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

IV. Hinweise

14. Gestaltungssatzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau über die Gestaltung baulicher Anlagen in der historischen Innenstadt". Die Vorgaben dieser Gestaltungssatzung sind zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.

15. Artenschutz

Bei baulichen Maßnahmen, Um- bzw. Erweiterungsmaßnahmen oder Abriss von bzw. an vorhandenen Gebäuden ist vorab sicherzustellen, dass keine besonders geschützten Arten bzw. Arten der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden.

16. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchhG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

17. Altlasten / Grundwasserverunreinigungen

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

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

Bei allen Baumaßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen (Wasserhaltung), ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I 2009, S. 716)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 85)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 80)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	am	08.06.2010
Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.06.2010
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	25.06.2010 26.07.2010
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	15.06.2010
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	29.07.2010
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	05.08.2010 20.08.2010
Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	02.08.2010
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes und der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am	05.10.2010

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Groß-Gerau, 15.10.2010

.....

Stefan Sauer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2010

Groß-Gerau, 21.10.2010

.....

Stefan Sauer, Bürgermeister