Bebauungsplan - Änderungsverfahren Nr. 8/4 "Böllensee - Siedlung, 4.Änderung"

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	
II	o
FH max. 12,30m	
TH max. 7,00m	
DN 48-50°	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Firsthöhe
Traufhöhe
Dachneigung

Sonstige Planzeichen

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

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
- Sonstige nicht störende Gewerbe
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
-

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungsgebieten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Anzahl der Wohnungen wird auf 6 je Gebäude beschränkt.

2. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

In Kellergeschossen sind Wohnräume nicht zulässig

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Traufhöhe sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen

2.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflache "Paul-Hessemer-Straße", gemessen an der Oberkante des Bordsteins, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Firsthöhe bis zu max. 12,30 m über dem Bezugspunkt zulässig.

2.4 Traufhöhe

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m über der im Plan festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Die Traufhöhe wird als Schnittkante der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses – egal ob Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss – mit der Oberkante Dachhaut definiert.

2.5 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

2.6 Grundflächenzahl

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl 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 und Terrassen.
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 bis zu 1/3 der Fassadenlänge hinaus zulässig.

5. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO) und Flächen für Versickerung (§ 9 (1) BauGB)

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im WA 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.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Stehen der Versickerung vor Ort technische oder hydrogeologische oder geologische Gründe entgegen oder kann nicht das gesamte anfallende Wasser auf dem Grundstück versickert werden, darf das anfallende Niederschlagswasser auch in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

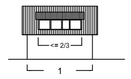
Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

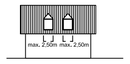
1.1 Im Baufeld sind nur Satteldächer zulässig

1.2.. Dachaufbauten und Gauben

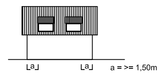
Dachgauben
Die Summe aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf auf jeder Dachseite höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.



Giebelgauben sind als Einzelelemente bis max. 2,50m Breite zulässig.

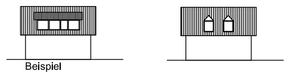


Der seitliche Mindestabstand von 1,50m zwischen Außenwand Dachgaube und den Giebelwänden ist einzuhalten.



Mindestens 3/4 der vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben ist als Fensterfläche auszubilden.

Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

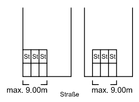


2. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen/Stellplätze können als Stellplatz genutzt werden.

Es sind max. 2 Stellplätze, oder Garage und Stellplatz hintereinander zulässig.

Im WA sind im Vorgartenbereich max. 3 Stellplätze zulässig (einschl. Zufahrt Stellplätze).



Stellplätze und Zufahrten sind in Rasenfugenpflaster, ähnlicher ökologischer Befestigung oder als 2 befestigte Fahrstreifen herzustellen, die einzugrünen sind. Asphaltbeläge sind unzulässig.

Je Grundstück dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßen eine Breite von insgesamt 9,00m im WA nicht überschreiten.

Es ist nur eine Zufahrt zum Grundstück von der Paul-Hessemer-Straße her zulässig.

3. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

3.1. 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.

4. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO 2018)

Im WA sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen am öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,25m nicht überschreiten.
Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht höher als 0,50m sein.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen nur Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedigungen verwendet werden. Die Gesamthöhe darf 1,80m nicht überschreiten.

6. Abfalleinrichtungen

Stellflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen, wenn der Standort von der öffentlichen Straße eingesehen werden kann.

7. Gartenhütten

Gartenhütten, die dem § 63, Anlage 1 HBO 2018 unterliegen, sind nur auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz 2010 und i.V. § 91 (1) der Hess. Bauordnung (HBO 2018) werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 in Verbindung mit §) Abs. 4 BauGB 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 Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen

IV. Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnung des Plangebietes als „Vernässungsgefährdete Fläche" / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6 a BauGB ; § 78 b WHGund § 46 HWG)

1.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

1.1 Vernässungsgefährdete Fläche

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes 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 Nr. 21/ 1999, Seite1659 sowie die Fortschreibung in Nr. 31/ 2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten" (vgl. Gutachten Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen von 81,5 m über NN zu rechnen.

Aufgrund von schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltungsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung" des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH- Darmstadt, März 2006).

Es wird auf die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierung erstellten Gefahrenkarten hingewiesen. Diese können unter http://www.hlug.de>Wasser>Hochwasser>Hochwasserrisikomanagement-pläne>Rhein>Gefahrenkarten>HWGK_Rhein_100.pdf eingesehen werden.

Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen- Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen.

1.2 Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.

1.3 Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§ 9 Abs. 6 a BauGB; § 78 b Absatz 1 WHG). Die aufgeführten Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter IV „Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise", Punkt 4 „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)" sind zu beachten. Die Arbeitshilfe zur „Berücksichtigung von Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung" vom Juli 2014 ist zu beachten.

1.4 Maßnahmen zum Wasserhaushalt
Gemäß § 51 (3) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

V. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Bodendenkmal (Rüsselsheim 35 römische Siedlung), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen

2. Trinkwasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A liegt. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau" vom 10.08.1984 sind zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 36/1984 v. 03.09.1984 S. 1745 ff).

3. Bodenschutz

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

3.2. 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.

4. Hochwasserrisikomanagementpläne für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Gefahrenkarten. Diese können unter http://www.hlug.de>Wasser>Hochwasser>Hochwasserrisikomanagementpläne> Rhein>Risikokarte Rhein- HWRMP-Rhein- 100. pdf vom November 2013 eingesehen werden.

Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein, liegt das Plangebiet innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze bei HQ 100.

Durch die Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Kraft getreten am 06.01.2018, wurden neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen. Es sind die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten. Diese sind gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen insbesondere auch möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

„Nach § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs.1 und 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden".

Es wird auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten hingewiesen. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Übersicht
Bernhard - Adelung - straße
Feuerwacht
Zeppelin
Müller
Fritz
Kolping
Schubert
August -
Wilhelm - Leuschner - Str.
Weberknechtstr.
Ernst
Beuler
Straße
Hessemer - Straße
Kurt - Schumacher - Ring
Eisenstraße
Darmstädter
Stadtallee
Kastanienallee
Am Egelsee
Pauf
St. Alban
Grabenweg
Hauptstraße
Neuer
Groß. Kerzen
Stumm
Straße
Schönauerhof
Vorder
Straße
Straße
Straße