

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

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 Verkehrsfläche "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)

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.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

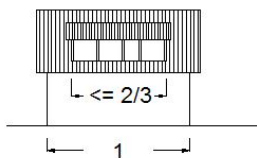
1. Dachgestaltung

1.1 Im Baufeld sind nur Satteldächer zulässig

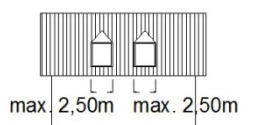
1.2.. Dachaufbauten und Gauben

Dachgauben

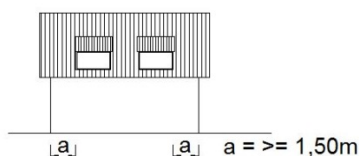
Die Summe aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf auf jeder Dachseite höchstens $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudelänge betragen.



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 – auch an der Grundstücksgrenze.

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.

Eine Zufahrt zum Grundstück ist nur 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 nicht 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. 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 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 (GVBl S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. 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.