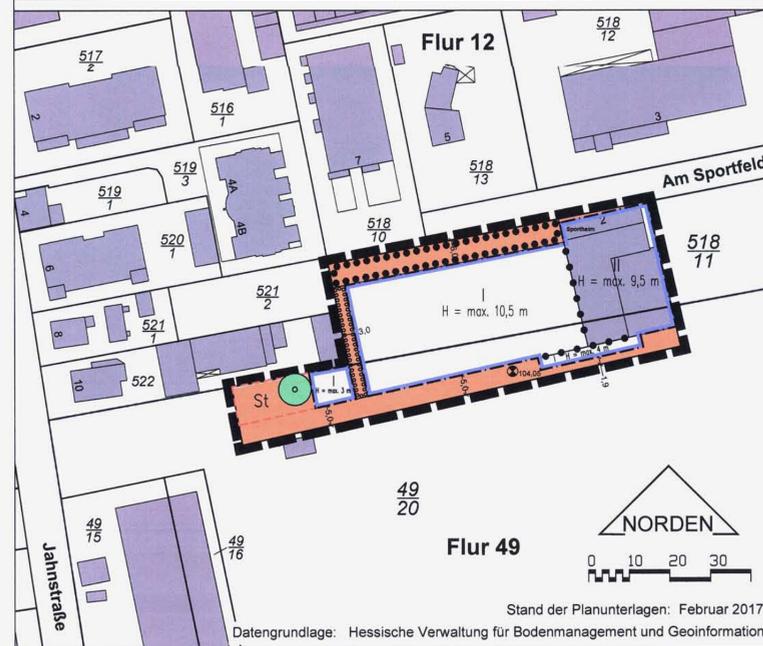


Stadt Griesheim Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad - 7. Änderung"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet - Sportanlagen, überbaubare Grundstücksfläche
- Sonstiges Sondergebiet - Sportanlagen, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahl und Gebäudehöhen
- Anpflanzen: Baum
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweis: Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung mit Kanaldeckelhöhe in m ü. NN
- Gebäudebestand, lt. Kataster
- Flurgrenze

Dieser 7. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad - 6. Änderung" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet - Sportanlagen

Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen, sowie diesen Anlagen funktional dienende Gebäude und bauliche Anlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 3000 m².

Zahl der Vollgeschosse: s. Planeintrag (als Höchstmaß)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bezugspunkt für das jeweils angegebene Höhenmaß ist der in der Planzeichnung markierte Kanaldeckel.

Bauweise

Abweichende Bauweise; Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Anpflanzen: Baum

Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (z.B. gemäß Auswahlliste) zu pflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Von dem zeichnerisch festgesetzten Baumstandort kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen (z.B. gemäß Auswahlliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung vorzunehmen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten. Diese können beim Magistrat der Stadt Griesheim eingesehen werden.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässungsfähiges oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Altstandorte, Altablagerungen, Bodenschutz

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. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Plangebietflächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Meter (ab GOK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Schutz von Versorgungsleitungen

Tiefwurzelnde Bäume müssen laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird der Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Auswahlliste (standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher)

- | | | |
|----------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| (B) Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| (B) Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haseleuss |
| Euonymus europaea | - | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| (B) Quercus robur | - | Stieleiche |
| Ribes alpinum | - | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | - | Wilde Brombeere |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Syringa vulgaris | - | Flieder |
| (B) Tilia cordata | - | Winterlinde |

(B) = Baum

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2019

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 03.06.2019 bis 03.07.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 05. Sep. 2019

06. Sep. 2019
Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 5. Sep. 2019 beschlossenen Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad - 7. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

06. Sep. 2019
Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 21. Sep. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

23. Sep. 2019
Datum

Unterschrift

Übersichtskarte



Stadt Griesheim

Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad - 7. Änderung"

Maßstab: 1:1000

Stand: Juli 2019



Planungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Architekt Wolfgang Berge
Birkenweg 24
D-54235 Darmstadt
Tel. : + 49 (0)6151 - 787840
Fax : + 49 (0)6151 - 7878499
E-Mail : Wolfgang.Berge@PA-plus.de
Internet : www.PA-plus.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Wolfgang Berge
Projektleitung: Manfred Zachau, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner

in Zusammenarbeit bezüglich

Planungsrechtliche Beratung:

planungsbüro für städtebau

görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de