ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z B FL 13 — Flur-Nr.
- z B 237 — Flurstücks-Nr.
- z B ⊙ 7316 — Kataster-Polygonpunkt
- Koordinaten-Kreuzungspunkt

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtfläche) § 9 (1) 10. BauGB Fläche mit Aufwuchsbeschränkung, maximale Höhe 0,80 m
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO Stellung der baulichen Anlagen
- b1 — Baubeschränkungszone (b1) Bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Hessischen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO
- Fläche für Aufschüttungen, § 9 (1) 17. BauGB hier: bepflanzter Schutzwall
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
- V — Verkehrsgrün
- F — Feldgehölzstreifen zwischen Eisenbahn und Industriestraße
- Graben — aufgelassener Graben

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25. a BauGB

- Anpflanzung von großkronigen Bäumen 1. Ordnung, 1 Stück pro 400 m² überbaubarer bzw. sonstiger versiegelbarer, künftig der Vegetation entzogener Fläche in einer unversiegelten, bepflanzten Baumscheibe von mindestens 8 m² Größe.
  Artenauswahl: Spitzahorn, Esche, Walnuß, Stieleiche, Rotkastanie, Vogelkirsche, Kirsche.
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung, z.B. als Reihenpflanzung, Pflanzabstand maximal 20 m, Mindestqualität: Alleebäume, Hochstamm, 3 x v. m. B (verpflanzt mit Ballen) StU 18/20
  Artenauswahl: Kaiserlinde, Esche, Robinie.
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen, maximaler Abstand 20 m Mindestqualität: Hochstamm 3 x m. B. StU 18/20
  Artenauswahl: Feldahorn, Stadtdorne, Apfeldorn.
- Distanzbegrünung zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche, Zufahrten und Zugänge in der benötigten Breite sind gestattet
  Bodendeckende Anpflanzung, in Gruppen angeordnet, z.B. Cotoneaster, bodendeckende Wildrosenverredelung, Heckenmyrte, Schneebeere, Fingerstrauch
  sowie Einzelsträucher in Gruppen, z.B. Feuerdorn, Felsenbirne, Weigelie, Prachtspiere.
- Schutz- und Randbepflanzung entlang des Siedlungsrandes im Norden und Osten
  Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung, ca. 1 Stück pro 100 m²
  z.B. Spitzahorn, Stieleiche, Silberweide
  zusätzlich Bäume 2. Ordnung, 1,5 Stück pro 100 m² in Gruppenanordnung
  z.B. Erle, Esche, Birkenpappel, Vogelkirsche
  mit durchgehender, höhenabgestufter Unterpflanzung, Abstand 1,25 x 1,25, Artenzusammensetzung: Feldahorn, Liguster, Hundsrose, jeweils 5 %, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Ohrweide, jeweils 10 %, Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, jeweils 15 %.
  Im Bereich der Straßeneinmündung mit Höhenbeschränkung bis ca 0,80 m (Sichtfläche).
- Schutz- und Randbepflanzung entlang des Siedlungsrandes im Westen im Bereich der Wallschüttung
  Anpflanzung von großkronigen Bäumen 1. Ordnung in Gruppenanordnung, 1 Stück pro 100 m², z.B. Spitzahorn, Stieleiche
  zusätzlich kleinkronige Bäume 2. Ordnung, 1 Stück pro 100 m², z.B. Grauerle, Vogelkirsche, Eberesche
  mit durchgehender, höhenabgestufter Unterpflanzung, Abstand 1,25 x 1,25, Artenzusammensetzung: Pfaffenhutchen, Sanddorn, jeweils 5 %, Hainbuche, eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Kranzdorn, Wehrrose, wolliger Schneeball, jeweils 10 %, roter Hartriegel, Liguster, jeweils 15 %.
- Randbepflanzung im Bereich des aufgelassenen Grabens
  Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen 2. Ordnung, 1 Stück pro 75 m²
  z.B. Hainbuche, Esche, Vogelkirsche
  mit durchgehender, höhenabgestufter Unterpflanzung, Abstand 1,25 x 1,25 in Reihenanordnung, Artenzusammensetzung: Kornelkirsche, Kätzchenweide, jeweils 5 %, Hasel, Weißdorn, Schlehe, jeweils 10 %, roter Hartriegel, Pfaffenhutchen, Liguster, Wasserschneeball, jeweils 15 %.
- Feldgehölzstreifen zwischen Bahntrasse und Industriestraße
  Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen 2. Ordnung, 1 Stück pro 75 m², z.B. Feldahorn, Grauerle, Vogelkirsche, Mehlbeere
  mit durchgehender, höhenabgestufter Unterpflanzung, Abstand 1,25 x 1,25 in Reihenanordnung, Artenzusammensetzung: Feldahorn, Hainbuche, Hasel, jeweils 5 %, Heckenkirsche, Purpurweide, wolliger Schneeball, jeweils 10 %, Hartriegel 15 %, Liguster, Alpenjohannisbeere, jeweils 20 %.

Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25. b BauGB

- Baumgruppen und Feldholzpflanzungen

Hinweise

- z B 9.1 — Gebietsbezeichnung
- Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren. Ausnahme: Baumbestand und Pflanzungen zu öffentlichen Straßen hin. Entlang der Westgrenze sind die Bestimmungen der Deutschen Bahn AG zu dem erforderlichen Mindestabstand zur Bahnanlage einzuhalten. Bei Anpflanzung von breitpflanzenden Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit wechselnden Grundwasserhorizonten zu rechnen.

  Bei der Gründung der Gebäude, insbesondere für die Sicherung von Kellergeschossen gegen drückendes Wasser sind gemäß § 9 (5) 1. BauGB entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

  Die Bestimmungen des § 9 (2) HBO zur Dach- und Fassadenbegrünung sind zu beachten. Die Pflanzarten für die Fassadenbegrünung sind z.B. Anemonenweißrebe, gewöhnlicher Efeu, immergrünes Geißblatt, wilder Wein.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977, GÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23. JANUAR 1990

BImSchG

ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.

Abweichende Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
a_1 = Gebäudelänge bis 100 m
a_2 = Gebäudelänge bis 20,0 m

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BauGB	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				
		Zahl der Vollgeschosse maximal	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise § 9 (1) 2. BauGB	
	—	Z	GRZ	GFZ BMZ		
8.2	Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO	III	0,8	2,0 GFZ	a_1	65 dB(A)/m² (tags) – 50 dB(A)/m² (nachts)* Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO allgemein zulässig;
9.1	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	-	0,8	9,0 BMZ	a_2	65 dB(A)/m² (tags) – 55 dB(A)/m² (nachts)*
9.3		-	0,8	6,0 BMZ	a_2	70 dB(A)/m² (tags) – 60 dB(A)/m² (nachts)*

* dB(A)/m² (tags) bzw. (nachts) = zulässiger maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche
(Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 50 BImSchG)

1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BauGB

1.1.1 Abweichende Bauweise a. bzw. a_2 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Längenausdehnung der Außenwände bis zu 100 m in dem Gebiet 8.2 zulässig (a.). In den Gebieten 9.1 und 9.3 beträgt die zulässige Außenwandlänge 200 m (a.).

1.1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO allgemein zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören insbesondere oberirdische Rohrleitungen, Rohrbrücken, Fußgängerstege, eingeschossige Pförtnerhäuser u.s.w.,
Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.1.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist soweit erforderlich durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Wirtschaftlichkeit der Produktion eine abweichende Stellung der baulichen Anlagen erfordert.

1.2.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB

1.2.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (als Voraussetzung für ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume, Baumgruppen und Büsche zu pflanzen und zu erhalten.
(Differenzierung im einzelnen siehe Zeichenerklärung)

1.2.2 Im öffentlichen Straßenraum sind, auf der Straßenseite mit Pflanzgebot für Einzelbäume, Anpflanzungen als Straßenbegleitgrün vorzunehmen. Pflanzenauswahl wie bei Distanzzonen zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlicher Verkehrsfläche (siehe Zeichenerklärung).

1.2.3 Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen dürfen die Großbaumpflanzungen des öffentlichen Grüns in Wuchs und Gedeihen nicht negativ beeinträchtigen.

1.2.4 Dachbegrünungen sind generell auf mindestens 1/3 der entsteinenden Dachflächen zu realisieren.
Als Fassadenbegrünung ist an fensterlosen Aussenwänden pro 3 ifdm ein Ranker zur Pflanzung empfohlen. Arten siehe unter Hinweisen.

1.2.5 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen des EWR einzuhalten.

1.3.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gem. § 9 (1) 10. BauGB (Sichtflächen an Straßeneinmündungen)

1.3.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtfläche dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die die Sicht über 0,8 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahn im Anbindungsbereich, beeinträchtigen. Die Nutzung der Fläche entspricht der Nutzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

1.4.0 Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche
gem. § 9 (1) 11. BauGB

1.4.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfange sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu übergeordneten Straßen festgesetzt. In diesem Bereich sind Grundstückszufahrten nicht zulässig. Die Grundstücke sind zu diesen Straßen hin lückenlos einzufriedigen.

1.5.0 Die Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 (2) BauGB i.V. mit § 16 BauGB

1.5.1 Für die Gebiete 9.1 und 9.3 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,0 m festgesetzt. Auf 10 % der überbaubaren Fläche ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 22,0 m zulässig.

1.5.2 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe, gemessen mittig vor der jeweilig zugeordneten Straßenfront.

1.6.0 Nutzungseinschränkungen
gem. § 1 (9) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO

1.6.1 Von den gemäß § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe und Endverbrauchermärkte nicht zulässig. Für Betriebe, die Warensortimente auf dem Betriebsgelände auch an Endverbraucher abgeben, können Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn die Geschoßfläche für den Direktverkauf dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschoßfläche des speziellen Betriebsteiles einnimmt (höchstens 30 %), im Einzelfall jedoch nicht mehr als 300 m².

Nachrichtliche Übernahme, § 9 (1) 6 BauGB

- § 1 (2) der Allgemeinen Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Groß-Rohrheim vom 25.08.1981 in der Fassung der 3. Änderung vom 16.10.2000 ist zu beachten. Hierin werden Regelungen getroffen zur Versickerung und Verwertung von anfallendem Dachflächenwasser.

  Soweit nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücksfreiflächen Flächen für Anpflanzungen vorgesehen sind, sollen diese auch dazu dienen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickern zu lassen.

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO

2.1.0 Gestaltung der Außenanlagen

2.1.1 Die straßenseitige Grundstückseinfriedigung ist mindestens um 1,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und beidseitig einzugrünen. Ein weiteres Zurückrücken der Zäune ist zulässig. Maximale Höhe 2,0 m.

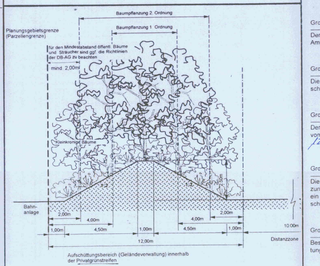
2.1.2 Müllronnen und Abfallbehälter sind in Schränken oder in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Verkleiden mit Bohlen, Palisaden o.ä. der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und durch Bepflanzen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Bei der Wahl des Standortes ist auf die Nutzung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen. In den straßenseitigen Vorgartenbereichen dürfen keine befestigten Flächen für Lagerzwecke, Behälter, Paletten, Rohrwerke, Fertigteilgarbrikate u.ä. errichtet werden.

2.1.3 Für die zu befestigenden Flächen sind, soweit möglich, entsiegelnde Bauweisen zu wählen (Fugenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen etc.).

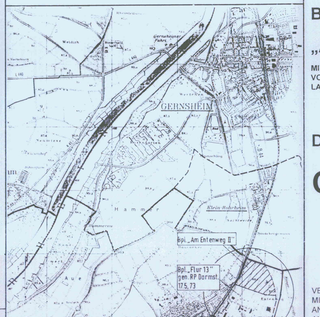
2.1.4 Von den Baulichen und Distanzzonen, die nicht als Randbegrünung des Siedlungsrandes ausgewiesen sind, sind 5 % der Flächen eines jeden Grundstücks in entsiegelnder Bauweise zu gestalten sowie 5 % grünwirsch zu begrünen und zu pflegen. Die Distanzzone zur Straße sowie die Baumpflanzgebote sind hierauf anrechenbar.

2.1.5 Heimische, standortgerechte Laubgehölzarten sind Koniferen vorzuziehen: Exotische Pflanzenarten sind zu vermeiden.

2.1.6 Um die Auswirkungen von Lichtmissionen auf die Umgebung und die Insektenfauna einzuschränken, sind entsprechende Leuchten (z.B. Quecksilberdampflampen) und geeignete Abbindmaßnahmen vorzusehen.



Schnitt: C-C' WEST - Aufschüttungsbereich (Parzellennr. 214) M 1:100



PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 26.01.2001

Vermessungsstelle des Landkreises Bergstraße
Kreisstraße 2
64646 Heppenheim
Ort, Datum, Unterschrift

Heppenheim, den 29. Jan. 2001

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 05.05.1993

Groß-Rohrheim, den 25.01.01 — Bürgermeister

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 27.12.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Groß-Rohrheim, den 25.01.01 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim hat in ihrer Sitzung am 21.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß-Rohrheim, den 25.01.01 — Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen von 21.4.2000 bis 21.5.2000. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 12.4.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Groß-Rohrheim, den 25.01.01 — Bürgermeister

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21.12.2000 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 21.12.2000 schriftlich mitgeteilt.

Groß-Rohrheim, den 25.01.01 — Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 9 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim am 21.12.2000

Groß-Rohrheim, den 25.01.01 — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 6 HGO am 28.02.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 28.03.2001 rechtsverbindlich

Groß-Rohrheim, den 24.03.2001 — Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SGR-7

„AM ENTENWEG II"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG
VON DR. ROLF SCHEPP, 64665 ALSBACH, FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT, TELEFON 06257/2742

DER GEMEINDE

GROSS-ROHRHEIM

006-31-09-3000-004-017-00

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB
MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEM. § 87 HBO
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL GR 150/5/9a

DIPLOMINGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN - STADTPLANER

SCHEPP ALLEE 47; 64295 DARMSTADT
TELEFON (06151) 3 66 20

M. 1 : 1000 — BEARBEITER: KR/HU — DATUM 12.12.2000
GEÄNDERT: BÜRO SCHEPP /50K — 22.01.2001