BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "DIE ELF MORGEN IV"

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung herangezogen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bezugnahme auf außerstaatliche Regelungen, wie z. B. DIN-Normen, diese entsprechend nach Inhalt und Datum benannt werden. Es wurden folgende DIN-Normen verwendet:
DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Juli 2014
Alle DIN-Normen sind über den Beuth-Verlag, Berlin (als Tochtergesellschaft des Deutschen Instituts für Normung e.V.) zu beziehen.
Die Regelungen können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Groß-Rohrheim, Hauptamt, Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Rheinstraße 14, 68649 Groß-Rohrheim eingesehen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ in Groß-Rohrheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO

1.1 Für den Bereich der **Kennziffer 1**:
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude (Ziffer 1), Geschäfts- und Bürogebäude (Ziffer 2), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 3), sonstige Gewerbebetriebe (Ziffer 4), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Ziffer 5).
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten Tankstellen sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 4 BauNVO aufgeführte Nutzung sonstiger Gewerbebetriebe (in Form von Fremdwerbeanlage) nicht zulässig.

1.2 Für den Bereich der **Kennziffer 2**:
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (Ziffer 1), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Ziffer 2).
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Gewerbebetriebe (in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten Tankstellen sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche Zwecke sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung Gewerbebetrieb aller Art (in Form von Fremdwerbeanlage) nicht zulässig.

1.3 Für den Bereich der **Kennziffer 3**:
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Ziffer 1), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Ziffer 2) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (Ziffer 4).
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten Gewerbebetriebe (in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art) sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung Gewerbebetrieb aller Art (in Form von Fremdwerbeanlage) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (**GRZ**) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO sowie die Geschossflächenzahl (**GFZ**) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO festgesetzt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird durch die Angabe der maximal zulässigen **Traufwandhöhe** (TWH) sowie der maximal zulässigen **Firsthöhe** (FH) mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Werten festgesetzt. Die angegebene **Bezugshöhe** (+/-0,00 m) ist die NN-Höhe des im Planteil eingetragenen Messpunktes (KD = Kanaldeckel) mit einer Höhe von **90,49 m über NN**.

Die Angabe in Meter für die Traufwandhöhe bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberkante der Tragkonstruktion der Dachfläche. Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe gleich der zulässigen Traufwandhöhe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

In den Kennziffern 1 und 2 ist die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als **abweichende Bauweise** festgesetzt, zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser, deren Gebäudelänge maximal 20 m betragen darf.
In der Kennziffer 3 ist die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als **offene Bauweise** festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch **Baugrenzen** bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Pro Grundstück ist jeweils ein offener PKW-Stellplatz zudem im Bereich zwischen der jeweiligen Baugrenze und der parallel dazu nördlich bzw. südlich verlaufenden Grenze des Geltungsbereiches zulässig, sofern dieser zur jeweiligen Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5 m wahrt.

5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Breite der Zufahrten/ Zuwegungen zu den Flurstücken darf jeweils pro Flurstück 6 m nicht überschreiten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neueinrichtung von oberirdischen Leitungen (Freileitungen) zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Beleuchtung/ Minimierung von Lockeffekten für Insekten
Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

Behandlung des anfallenden Wassers
Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass anfallendes Wasser auf dem Grundstück versickert. Ausnahmsweise können Flächen wasserundurchlässig befestigt und das hier anfallende Oberflächenwasser, nach den Regeln der Technik entsprechender Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Anfallendes Dachflächenwasser ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten (Zisternen, Gartenbewässerung, Verwendung von Grauwasser im Haushalt etc.).
Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.
Hinweis: Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Kommen Zisternen mit Überlauf zur Versickerung in Betracht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
Das Material für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Groß-Rohrheim ist zu beachten. Die Untere Wasserbehörde hat für das Baugebiet einen Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 87,50 m ü NN mitgeteilt. Die Sohle der Versickerungsanlage darf somit nicht tiefer als 88,50 m ü NN liegen. Zudem wird zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse bei Versickerungsmaßnahmen die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens dringend empfohlen. Gemäß Gutachten Büro Galfe (Begründung Anlage 2) ist zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, je nach örtlichen Gegebenheiten, eine Anbindung an die versickerungsfähigen Bodenschichten herzustellen.

Dachbegrünung
Garagen und Nebengebäude mit schwach geneigten Dachflächen oder Flachdächern (bei Dachneigung 0°-15°) sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen, die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
V 01 Beschränkung der Rodungszeit:
Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.
V 02 Regelungen zur Baufeldfreimachung:
Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die UNB erhält hierüber einen Ergebnisbericht.
V 03 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen:
Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die vorkommenden Mauer- und Zauneidechsen zu fangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln (vgl. C 01).
V 04 Zuwanderungsbarriere:
Da nicht ausschließbar ist, dass artenschutzrechtlich relevante Reptilien aus den Umgebungsflächen (u.a. Freiflächen der angrenzenden Bebauung) in den zukünftigen Baustellenbereich einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände), ist das Baufeld – während der Mobilitätsphase der Art - mittels eines mobilen ‚Folienzaunes' umlaufend abzusichern.

CEF-Maßnahmen
C 01 Schaffung von Ersatzhabitaten: Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Mauer- und Zauneidechse, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Eidechsen, ist vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung (vgl. V 03) ein geeigneter Siedlungsraum neu anzulegen, oder ein bereits besetztes Siedlungsareal strukturell zu optimieren. Zur Habitatentwicklung sind Blockstein-, Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist aufgrund ihrer übermäßigen Aufheizung im Sommer zu vermeiden. Aufgrund der auf Basis der Beobachtungsergebnisse anzunehmenden Populationsgröße wird eine Mindestflächengröße von rund 500 m² für hinreichend angesehen. Für die Konkretisierung der Maßnahmenplanung ist vorlaufend zum Eingriff ein artenschutzfachlicher Ausführungsplan zu erstellen, der die quantitativen, qualitativen und räumlichen Rahmendaten festlegt.

Ausgleichsmaßnahmen
Zum vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffs wird eine externe Ausgleichsfläche ausgewiesen und als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 9.259 qm befindet sich im Bereich der Gemarkung Groß-Rohrheim Flur 21, Flurstück 378 tlw.

Geländeauffüllungen, Bodenaustausch oder Einsatz von Recyclingmaterial
- Unterhalb 88,50 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Oberhalb 88,50 m ü NN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zu-ordnungswerte Z01) der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Oberhalb 88,50 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) unterschreitet.
- Sofern es vorgesehen ist, auf dem Gelände Niederschlagswasser zu versickern, so darf in den Bereichen der Versickerungsanlagen über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.
- Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Anmerkungen:
Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.1 1 .1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 01.09.2018.
Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004

8. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bauflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu erhalten. In den Vorgartenflächen ist an den zeichnerisch festgesetzten Standorten ein einheimischer, standortgerechter Baum der Wuchsklasse II gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 1 m abgewichen werden.
Innerhalb der Baugebietsfläche ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse I gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind hierauf anzurechnen.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl für alle Pflanzungen ist entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten zu treffen.
Auf den erforderlichen Schutz von Versorgungsleitungen wird hingewiesen.

Pflanzlisten

Liste 1: Bäume, Wuchsklasse I (Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm):

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur (Fastigiata)	Stieleiche (Säuleneiche)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste 2: Bäume, Wuchsklasse II, Baumarten (Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):
alte regionale Obstbaumsorten, hier insbesondere hessische Lokalsorten (z.B. Spitzrabau, Malzrenette, Gestreifter Matapfel, Ausbacher Roter, Koppenheimer Streifling, Gacksapfel, Ditzels Rosenapfel, Körler Edelapfel, Heuchelheimer Schneeapfel, Wildobstsorten (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edeleberesche, Speierling, Elsbeere) und Streuobstbäume (z.B. Apfelbäume, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Reneklodem). Für die Pflanzung von Streuobstbäumen wird die Verwendung alter hessischer Lokalsorten empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix aurita	Ohr-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Salweide
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus aria	Mehlbeere

Liste 3: Sträucher (2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm, Pflanzabstand maximal 1,5 m):

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne	Rosa arvensis	Kriechrose
Berberis vulgaris	Berberitze	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa gallica	Essigrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa tomentosa	Filzrose
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten	Rosa agrestis	Feldrose
Lonicera nigra	Schw. Heckenkirsche	Rosa corymbifera	Buschrose
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Spirea salicifolia	Weidenbl. Spierstrauch

9. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB

Die gem. § 1a Abs. 3 BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die Umsetzung der Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird von der Gemeinde Groß-Rohrheim festgesetzt und vorgenommen.
Im Zuge der Baumaßnahme werden entlang der Straßen Baumreihen errichtet. Zudem ist im Zuge der Baumaßnahme je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu errichten. Da diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend sind, um den gesamten Kompensationsbedarf zu decken, ist ein Teil der Kompensation auf einer externen Fläche durchzuführen. Diese befindet sich im Bereich der Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 21, Flurstück 378 tlw.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Zulässig sind folgende **Dachformen**: Kennziffer 1: Satteldach, Pultdach, Flachdach; Kennziffer 2 u. 3: frei
Zulässige **Dachneigung**: Kennziffer 1: 0° - 35°; Kennziffer 2 u. 3: 0° - 30°

Dachaufbauten, wie Gauben etc. sind zulässig, **Dacheinschnitte** sind bis zu einer Breite von 2,50 m je Dachfläche zulässig. Die Dacheinschnitte dürfen bis max. 0,6 m unter First, vertikal gemessen, einschneiden. Von **Dach- und Fassadenmaterialien** darf keine Blendwirkung ausgehen.
Werbeschilder/ Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe der jeweiligen baulichen Anlage nicht überschreiten. Von diesen darf keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr oder die Nachbarschaft ausgehen. Werbeanlagen in Form von Stelen sind zulässig, sofern diese nicht höher als 4,50 m sind, zudem sind Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 80 cm und einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem Licht, digitale Werbung sowie Pylone sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen gemäß 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind in transparenter **Form** zu gestalten (luft- und lichtdurchlässig) oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen. Angrenzend an die Straßen können Einfriedungen auch in Form von Mauern oder Mauersockeln mit Zaunelement ausgeführt werden. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Zaunelemente nur reduziert zulässig, d.h. als gestalterische Elemente (z.B. Gabionen, Holzelemente oder Wandflächen) sind diese bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Grundstücksseite zulässig.
Die **maximale Gesamthöhe** von Einfriedungen und gestalterischen Elementen wird mit 2,00 m festgesetzt, wobei bei Mauersockeln mit Zaunelement die zulässige Sockelhöhe maximal 1,00 m hoch sein darf. Die Höhe von Mauern ohne Zaunelement darf maximal 1,00 m betragen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass umlaufend durch Abstände zwischen Zaun und Boden mit einem Mindestabstand von 10 cm oder durch geeignete Durchlässe ein ungehinderter Wechsel von Kleinsäugern gewährleistet werden kann.
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.

3. Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzlisten zu erfolgen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

Der Plangeltungsbereich ist als **vernässungsgefährdete Fläche** sowie **Risikoüberschwemmungsgebiet** gekennzeichnet.
Anhand der vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit **sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserständen** zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen sind. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Gemeinde vorliegenden Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Groß-Rohrheim anzusetzen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.
Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens dringend empfohlen.
Der Geltungsbereich gehört dem **Risikoüberschwemmungsgebiet Rhein** an. Der Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz weist auf seiner Gefahrenkarte (Blatt Nr. G-32) ein potenzielles Überschwemmungsgebiet hinter der Hochwasserschutzanlage bei einem HQ 100 mit 1 bis 50cm und 51 bis 100 cm je Wassertiefe aus. Die Gefahr eines eintretenden Hochwassers und die damit verbundenen Folgen sind zu beachten.

D Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodendenkmäler
Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG sind derzeit im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so ist diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren. (Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.) Auf die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern gemäß § 18 HDSchG wird hingewiesen.

2. Stellplätze
Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß-Rohrheim herzustellen und zu unterhalten.

3. Schutz von Versorgungsleitungen
Es ist zu beachten, dass, hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen, tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

4. Nachsorgender Bodenschutz
Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden.
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.

5. Verwendung regenerativer Energien
Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für den Einsatz von Photovoltaik, zu treffen.
Auf die Bestimmungen des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird verwiesen.
Zur Nutzung von Erdwärme sind die im Leitfaden aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des HLNUG zum download zur Verfügung. Bohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

6. Artenschutz
6.1 Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben die relevanten Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).
6.2 Der Einbau von geeigneten Niststeinen (Spezialsteine) zur Förderung höhlenbrütender Vogelarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten wird empfohlen.
6.3 Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Schwalben und Fledermäuse wird empfohlen, bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen einen freien Anflug zu gewährleisten und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenschutzgitter anzubringen. Für Fledermäuse sollten an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.
6.4 Vogelkollisionsschutz: Es wird empfohlen, eine vogelfreundliche Glasgestaltung gemäß der BUND-Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Herausgeber: Schweizerische Vogelwarte, Sempach) zu berücksichtigen.
6.5 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).
6.6 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
6.7 Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.
6.8 Monitoring: Für die Maßnahme C 01 (CEF-Maßnahme „Schaffung von Ersatzhabitaten") ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich der strukturellen Ausstattung oder der Unterhaltungspflege vornehmen zu können. Eine Laufzeit der Funktionskontrolle von 5 Jahren wird als hinreichend angesehen. Die UNB erhält jährlich -jeweils zum Jahresende - einen Monitoring-Bericht.

7. Erdbebengefährdung
Die Gemeinde Groß-Rohrheim liegt in der Erdbebenzone 1. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt ca. 0,4 m/s². Die Untergrundklasse ist mit S (tiefe Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) anzugeben. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu treffen.

8. Kampfmittel
Über die Fläche des Geltungsbereiches liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit, entgegen den vorliegenden Erkenntnissen, im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Sicherung des Oberbodens
Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

10. Vermeidung von Verdichtungen auf Freiflächen
Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen, indem bauliche Tätigkeiten, die zu Verdichtungen führen können, überwiegend in Trockenphasen erfolgen und nicht während oder kurz nach Starkregenereignissen. Verwendung von Baggermatten für stark befahrene Bereiche, fachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung verdichteter Bereiche.

11. Dachbegrünung
Es wird empfohlen, Flachdächer und schwach geneigte Dachflächen (bei Dachneigung ≤ 7 °) zu begrünen. Sofern es sich um Flachdächer und schwach geneigte Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden handelt, sind diese entsprechend der Festsetzung A 7. zu begrünen.

12. Nachweis der Löschwasserversorgung
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) im Mischgebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss.

13. Baulicher Brandschutz
Auf die Beachtung der Bestimmungen des § 36 HBO zum „Ersten und zweiten Rettungsweg" wird ausdrücklich hingewiesen. Die Feuerwehr Groß-Rohrheim verfügt nicht über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge.

14. Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins
Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.

15. Bodengutachten / Vorsorgender Bodenschutz
Hingewiesen wird auf das Bodengutachten (Anlage 2 der Begründung), das die zum Zeitpunkt der Sondierung angetroffenen Grundwasserstände sowie Baugrundverhältnisse darstellt. Entsprechend der Festsetzung C 1. wird ausdrücklich auf die dringende Empfehlung zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens hingewiesen.
Bei der Umsetzung des Vorhabens wird die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) empfohlen. Ziel der BBB ist es, die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen zu erfassen, zu bewerten und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Dies soll durch die frühzeitige und aktive Beteiligung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Planung, der Durchführung auf der Baustelle und der Kontrolle der Flächenwiederherstellung erreicht werden.

Legende gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung
- (1) Mischgebiet, hier: Kennziffer 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- (2) Gewerbegebiet, eingeschränkt, hier: Kennziffer 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- (3) Gewerbegebiet, hier: Kennziffer 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Baugrenzen
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich, öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

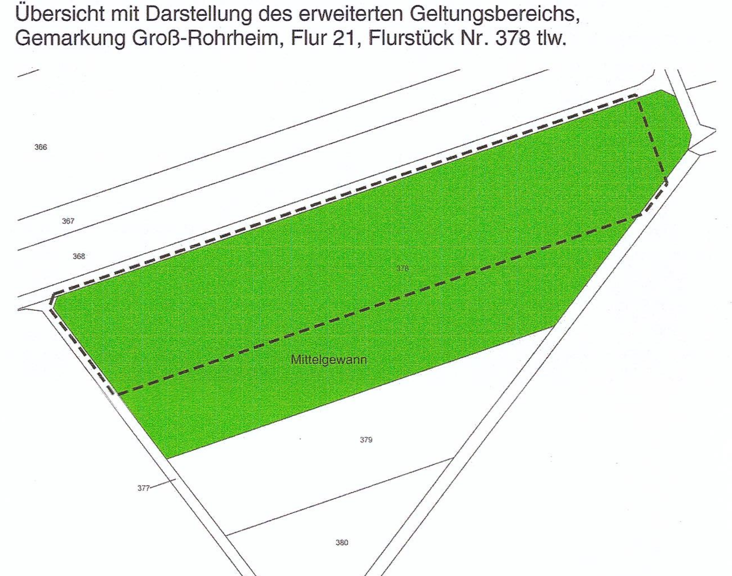
Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Umgrenzung der vernässungsgefährdeten Fläche sowie des Risikoüberschwemmungsgebietes (§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- KD Messpunkt Kanaldeckel (Höhe in m über NN)

Nachrichtliche Darstellung
- Gebäude Bestand
- 50 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Externe Ausgleichsfläche

Übersicht mit Darstellung des erweiterten Geltungsbereichs, Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 21, Flurstück Nr. 378 tlw.



Legende

Nutzungstypen nach Hessischer Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018, GVBl. S. 652, 2019 S. 19.

Bestand:
Biotoptyp 06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese
hier: Kompensationsmaßnahme Nr. 600 Flur 21, Flurstück 113 tlw. – 118 (nach Flurneuordnung Flst. 378)
Umwandlung von 15.182 qm Acker zu Grünland

Entwicklung:
- Externe Ausgleichsfläche B-Plan "Elf Morgen IV" Teilgeltungsbereich 9.259 qm
- 06.380 Wiesenbrache

Christina Nolden
M. A. Geographin
Stadt- und Landschaftsplanung

Schloßstraße 36
64625 Bensheim
Tel. 06251-704406
info@christinanolden.de

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO; Traufwandhöhe (TWH) Firsthöhe (FH) in m über Bezugshöhe 1.)	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO; GRZ)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO; GFZ)	Baumassenzahl (§ 21 BauNVO; BMZ)	Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)	Angaben und Hinweise: Dachneigung/ Dachform (HBO)
		Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB					
1	§ 6 + § 1 (5) BauNVO Mischgebiet **MI**	**TWH** max. 7,00 m **FH** max. 10,00 m	0,6	1,2	-	abweichend, zulässig sind nur Einzelhäuser, mit max. 20 m Länge	0° - 35° Sattel-/ Pult-/ Flachdach
2	§ 8 + § 1 (5) BauNVO Eingeschränktes Gewerbegebiet **GEe**	**TWH** max. 7,00 m **FH** max. 10,00 m	0,8	-	-	abweichend, zulässig sind nur Einzelhäuser, mit max. 20 m Länge	0° - 30° frei
3	§ 8 + § 1 (5) BauNVO Gewerbegebiet **GE**	**TWH** max. 7,00 m **FH** max. 10,00 m	0,8	-	-	offen	0° - 30° frei

Erläuterungen

1.) Die Bezugshöhe +/- 0,00 m ist die NN-Höhe des eingetragenen Messpunktes (KD = Kanaldeckel)

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung — am 03.06.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung — am 05.06.2019 sowie am 02.09.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung — vom 14.09.2020 bis 16.10.2020

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10.09.2020 — vom 14.09.2020 bis 16.10.2020

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 22.09.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 30.09.2021 bis 01.11.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 29.09.2021 — vom 30.09.2021 bis 01.11.2021

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 09.03.2022

Erneute Öffentliche Auslegung des ergänzten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 21.03.2022 bis 27.04.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 Ab. 2 BauGB mit Anschreiben vom 21.03.2022 — vom 21.03.2022 bis 27.04.2022

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB — am 31.05.2022

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Rohrheim, den 24. Aug. 2022 (Siegel) Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 31. Aug. 2022

Groß-Rohrheim, den 01. Sep. 2022 (Siegel) Unterschrift Bürgermeister

DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE GROSS-ROHRHEIM
RATHAUS / RHEINSTRASSE 14
68649 GROSS-ROHRHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
"DIE ELF MORGEN IV" — M 1:1000

SATZUNG
SCHLÜSSELNUMMER 006-31-10-3000-004-026-00

AUFTRAGGEBER:
DER GEMEINDEVORSTAND
DER
GEMEINDE GROSS-ROHRHEIM

BEARBEITUNG:
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
STÄDTEBAU HOCHBAU INNENAUSBAU
DIPL.- ING. LOTHAR MUNDT
FREIER ARCHITEKT
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM / BERGSTRASSE

SHR

PLANUNGSSTAND: 22.08.2022	PLANGRÖSSE: 173,0 cm x 59,4 cm	GEZEICHNET: Sa	PROJEKT S -335 / BLATT 1