



Copyright © 2010 by the author(s). All rights reserved. This material may be reproduced by the individual or institution that received it under the terms of the license agreement, and given to others as permitted by the terms of the license agreement.

- | Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO | | Verkehrs
§ 9 Abs. |
|--|--|---|
|  WA | Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO) |  Privat |
| Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO | |  F+R |
| 0,4 | Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) |  Grünfläche
§ 9 Abs. |
| OK GH
= 9,5 m | Oberkante Gebäudehöhe (Firsthöhe) |  Anpflanzung
und sons
§ 9 Abs. |
| OK WH
= 6,5 m | Oberkante Wandhöhe (Traufhöhe) |  Sonstige |
|  87,7 m ü. NN | Höhenbezugspunkt
(§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 HBO) |  Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO |
| Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,
Stellung der baulichen Anlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO | |  Stellung der baulichen Anlage
§ 23 Abs. 1 BauNVO |
| 0 | Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) |  Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO |
|  E | Nur Einzelhäuser zulässig |  Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO |
|  ←→ | Stellung der baulichen Anlage |  Stellung der baulichen Anlage
§ 23 Abs. 1 BauNVO |

Textliche Festsetzungen

Abs. 1 BauGB und BauNVO

4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6

0 und § 1 Abs. 5 BauNVO:

r, Metzger,

udio, Kosmetikstudio, Solarium.

abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1

hank- und Speisewirtschaften,

he und sportliche Zwecke,

) ist durch Eintrag in der Nutzungs-

gemäß Ziffer 2.4) bis zur Schnittlinie (Dächer) oder bis zum oberen Ab-

oss i.S. von § 2 Abs. 4 HBO ausge-
ur Oberkante Fertig-Fußboden des
schoss des Gebäudes darf die fest-

e)

e) ist durch Eintrag in der Nutzungs-
on dem Höhenbezugspunkt (gemäß
First).

nnen und Anlagen zur Solarenergie-

os. 5 HBO)

baulicher Anlagen liegt bei 87,70 m

ächen im Sinne dieser Festsetzung.
e von § 2 Abs. 5 HBO.

uGB)

grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3

estgesetzten Baugrenzen durch ver-
, Balkone, Loggien, Terrassen und

e wird die östlich gelegene Fläche
Grundstücksgrenze definiert.

niert, die in enger räumlicher Verbin-
äche z.B. der Wohnfläche dient und
geeignet ist.

ne und daher bei der Ermittlung der

bs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6

n sind nur innerhalb der mit „St“ ge-
baren Grundstücksfläche zulässig.
and von mind. 5,00 m zur Verkehrs-

6 BauGB)

ngebäude zulässig.

erschlossen. Innerhalb der privaten
e errichtet werden. Die nicht der Er-
enden Flächen müssen begrünt wer-
sichergestellt sein. Im Rahmen der
ahrbarkeit der Erschließungsstraße
ellen.

t anzulegen:

Baum entsprechend der Artenemp-

Am Hohenweg“ erstellt werden.

ung von Boden, Natur und Land-

(oberirdische Stellplätze, Hofberei-

ässigem Belag mit entsprechendem
elten u.a. wasserdurchlässige Pflas-

.B. Schotterrasen, Sickersteine, Ra-

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Auf den privaten Baugrundstücken
wasser ist auf den Baugrundstück
rungsmulde darf nicht tiefer als 86,

Die Bemessung und Planung der Ver-
und Abfall der ATV 138 für „Bau un-
von nicht schädlich verunreinigtem
rat der Kreisstadt Groß-Gerau eing

Die Versickerung des auf den priva-
nicht zulässig (s. Punkt 8.3).

8.3 Entwässerung der privaten Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes
16) ist eine Versickerung des Niederschlags-
Die Entwässerung der Verkehrsflächen

- Oberflächennahe Ableitung des Niederschlagswassers
- Rückhaltung des Niederschlagswassers (Drosselleinrichtung) und sukzessive Entwässerung. Die einzuleitende Drosselung darf nicht höher sein als 100 mm.

Eine Kombination der beiden Ent-
wässerung der Verkehrsflächen ist
gen Unteren Wasserbehörde und der
Gemeinde.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Planstraße 1

Die im zeichnerischen Teil mit „Planstraße 1“ bezeichneten Flächen unterliegen
einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
zugunsten der Anlieger des Plangebietes.

Planstraße 2

Die im zeichnerischen Teil mit „Planstraße 2“ bezeichneten Flächen unterliegen
einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
sorgungsträger zu belasten.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gräsern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Eingrünung Wohngebiet

Die mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ bezeichneten Flächen unterliegen
gelockerte, gemischte Gehölzpflanzungen.

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche ist mit Gehölzen bestockt.
- Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen Nr. 1 und 2 zweimal verpflanzt, Mindesthöhe einer Art zu bilden.

10.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Dach-
begrünung genutzten Flächen unterliegen
der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro 500 m² angefangenes Baugrundstück
chend der Artenempfehlungen Nr. 1 und 2

10.3 Dachbegrünung

Garagen und weitere nicht als Dach-
begrünung genutzten Flächen unterliegen
mit einer extensiven Dachbegrünung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung
Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

11.1 Dachformen und -neigungen

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Geneigte Dächer	25° - 45°
Flachdächer	≤ 8°

Gekrümmte Dachformen, Krüppelwände, Dachgauben, Dachgauben- und -einschnitte sind zulässig.

Die Dächer von Garagen und überbaute
neigung von bis zu 8° zulässig. Flachdächer
zu begrünen. Die Nutzung als Terrasse ist
zulässig.

Dachgauben und -einschnitte sind
destens 0,50 m zurückzusetzen.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche
sind zulässig.

Abb. 1: Dachaufbauten und -einschnitte

Textliche Fe

<p>ng</p> <p>anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in einer Mulde zu versickern. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung „Wasser“ vorzunehmen. Das Regelwerk kann beim Magistrat eingesehen werden.</p> <p>ten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>es in einem Wasserschutzgebiet der Zone III A (s. Punkt 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ist die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen nicht zulässig. Die Ausführung ist wie folgt auszuführen:</p> <p>– Niederschlagswassers auf angrenzenden Grünflächen.</p> <p>gswassers durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. massive Ableitung des Abwassers in die vorhandene Ortskanalisation) ist mit den Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.</p> <p>ässerungsmethoden ist zulässig. Die Ausführung der Entwässerung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der zuständigen Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.</p> <p>9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>„Straße 1“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist mit der Öffentlichkeit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des Baugebietes und der Versorgungsträger zu belasten.</p> <p>„straße 2“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist mit der Öffentlichkeit zugunsten der Anlieger des Plangebietes und der Verkehrsinfrastruktur zu belasten.</p> <p>Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>„Grünung Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind als aufwändig wie folgt zu gestalten:</p> <p>– Bepflanzungen sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.</p> <p>– Entsprechend der Artenempfehlungen (Qualität: mindestens 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzgruppen von 3-6 Stück zu bilden.</p> <p>– Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.</p> <p>– Ein Grundstück ist mindestens ein schmalkroniger Baum entsprechend § 25.2 zu pflanzen.</p> <p>– Auf Terrassen genutzte Dächer mit Dachneigungen $\leq 8^\circ$ sind zu versehen; hiervon ausgenommen sind Carports.</p> <p>Absetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO</p> <p>ung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 1 HBO)</p> <p>gen sind zulässig:</p> <p><u>ung</u></p> <p>40°</p> <p>valmdächer und Pultdächer sind unzulässig.</p> <p>dachten Stellplätze sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ zulässig.</p> <p>– Dächer von Garagen sind vollflächig extensiv einzubauen, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung, ist dies gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 10 cm zu verhindern.</p> <p>– Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der Traufseite des Gebäudes betragen. Dachaufbauten müssen mit einer Dachneigung $> 30^\circ$ zulässig.</p> <p>– Gauben bzw. Dacheinschnitten und der seitlichen Außenwand müssen unter der Firstlinie liegen. Der höchste Punkt einer Gaube bzw. des Dacheinschnitts (gemessen auf der Dachschräge) unter der Firstlinie liegen.</p> <p>– Dachaufbauten und -einschnitte sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> 	<p>12. Staffelgeschoss</p> <p>Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses ist der Neubau parallel zur entsprechenden bestehenden Gebäudestruktur liegend zu errichten.</p> <p>13. Mülltonnenanlagen</p> <p>Mülltonnenanlagen sind in der Nähe der Mülltonnenabfuhr von Mietwohnungen aufzustellen.</p> <p>14. Einfriedung</p> <p>Die Wohnbaufassade (Fl.St.Nr. 65/100) ist mit einem empfohlenen Drahtzaun befestigt.</p> <p>Zur Abschirmung der Wohnbaugruppe (siehe Artenempfehlungen) ist ein schenkdrahtzaun zu errichten.</p> <p>15. Aufschüttungen</p> <p>Geländemodellierung ist zulässig.</p> <p>III. Kennzeichnung</p> <p>Flächen, bei denen Bepflanzungen oder Bepflanzungen (hier: hohes Grün) vorgesehen sind, sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.</p> <p>Das Plangebiet „Ried“ ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.</p> <p>Auf Grund der geplanten Bepflanzung in Nasspflanzungen (weiterhin darauf zu verzichten auf Unterkeile, die zu Wassereinlagerungen führen) ist die Wasseroberfläche untergeordnet (hochwertiger als die Bepflanzung gedichtet) zu gestalten.</p> <p>Die zusätzliche Bepflanzung in Nasspflanzungen (weiterhin darauf zu verzichten auf Unterkeile, die zu Wassereinlagerungen führen) ist die Wasseroberfläche untergeordnet (hochwertiger als die Bepflanzung gedichtet) zu gestalten.</p> <p>Die für die Bemessungskennwerte zur Bauausführung und in der Welt, Wasserwirtschaft und Büro Meßmechanik kann bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Grundwasserstand kann bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin liegt der Grundwasserstand bei Versager der Genehmigungsplanung vor.</p> <p>Aufgrund § 4 Abs. 1 HBO kann bei der Genehmigungsplanung vorzusehen, dass die Genehmigung zu verhindern sich auch, wenn die Sanierung des Grundwassers zu halten.</p> <p>Hierzu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gebäude – Auf das Außenwandprofil keine Räume – Eingänge – Hochwasserschutz – Elektrische Anlagen – In den unteren Stockwerken zu halten. <p>Die entsprechenden Gefahren sind auf der Internetseite http://www.hessenwasser.de/absetzungen/Rhein_Gebiet.html aufgeführt.</p> <p>IV. Hinweise</p> <p>16. DIN-Normen</p> <p>Sofern in den Plänen vorgeführten DIN-Normen zu beachten sind.</p> <p>17. Wasserschutzgebiete</p> <p>Die Bestimmungen sind zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet „Ried“ ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.</p> <p>Hessenwasserwirtschaftsverordnung vom 24.02.1988 (GVBl. I S. 100) ist zu beachten.</p> <p>Muster-Weiterbildungsvorlage für die Genehmigung von Bauten in Gewässern (DVGW-Arbeitsblatt) ist zu beachten.</p> <p>Verordnung über die Bemessung und die Absetzung von Stoffen und Stoffgruppen (RiStWag) ist zu beachten.</p> <p>Richtlinien für die Genehmigung von Bauten in Gewässern (RiStWag) ist zu beachten.</p> <p>Arbeitsblatt für die Genehmigung von Bauten in Gewässern (Arbeitsblatt) ist zu beachten.</p> <p>Merkblatt für die Genehmigung von Bauten in Gewässern (Merkblatt) ist zu beachten.</p> <p>Anforderungen an die Genehmigung von Bauten in Gewässern (Anforderungen) ist zu beachten.</p>
--	--

stsetzungen

hosse
ichtung von Staffelgeschossen sind die Außenseiten des Staffelgeschosses, die
rschließenden Verkehrsfläche verlaufen, gegenüber der Außenwand des darun-
Geschosses jeweils um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

abstellplätze
ostellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwen-
materialien aus Kunststoff.

en
augrundstücke sind zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche
(2) mit einer bis zu 2,00 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen (siehe Ar-
ung) einzufrieden, die von einem bis zu 1,50 m hohen Holz-/Metall- oder Maschen-
egleitet werden kann.

nung der privaten Wohngärten (untereinander und zum Straßenraum) können die
ndstücke mit einer bis zu 2,00 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen
empfehlung Nr. 25.2) oder einem bis zu 1,50 m hohen Holz-/Metall- oder Ma-
an eingefriedet werden (oder einer Kombination aus beidem).

ngungen
ellierungen, -aufschüttungen sind bis maximal 1,00 m zulässig.

nungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
i deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwir-
r bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewal-
he bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefähr-
t) erforderlich sind.

ojet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches
chmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich,
künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des
erbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festge-
öffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006,
beachten. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches
tum vom 9. April 1999 können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau einge-
n.

er hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsge-
perioden und eine Gefahr von Setzrisssschäden in Trockenperioden. Es wird wei-
hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht
erung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Ver-
zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Anschneiden des Grund-
wassers die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei
eter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei
er Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös
forderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrisssschäden.

hen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits ver-
vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen ge-
ungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

emessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Be-
nnwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und
ührung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erar-
mit dem Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Um-
- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau abzustimmen.

asserstand beträgt, gemäß Bohrung am 30.08.2013 durch das geotechnische
er aus Groß-Zimmern, 85,09 m ü. NN. Die Bodenerkundung vom Büro Meßmer
Stadt Groß-Gerau eingesehen werden.

igt das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes, das
n eines Deiches überschwemmt werden könnte.

6 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maß-
zusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmun-
ndern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es
itere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei
ng zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering

n z.B.:
ude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
usbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass
ime ohne Fluchtwege entstehen.
erhöht zum Gelände anzulegen.
ersichere Warenlager zu bauen.
e Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
teren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden, Mobiliar mobil zu

chende Karte zum Plangebiet mit der aktuellen Darstellung des überschwem-
deten Gebietes kann auf folgender Internetseite eingesehen werden:
<http://www.hgk.hessen.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/gkar-069.pdf>

in Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufge-
Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen

utzone
ungen entsprechend der Lage in der Trinkwasserschutzone III A sind zu beach-
ojet liegt in der Weiteren Schutzone (Zone III A) des Wasserschutzgebietes des
s Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Aus Gründen des Grundwasser-
d in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und
s technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und ein-
er weist auf einzelne Regelwerke hin:
ung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Dornheim“ vom
4 (StAnz. 14/1984 S. 712),
asserschutzgebietsverordnung des Landes Hessen,
beitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“,
ng über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender
d die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAWs),
n für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten
),
att DWA-A 138,
DWA-M 153,
ungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Wasserschutzgebieten
ewasser

Textliche Festsetzungen

Die Schutzgebietsverordnung vom 24.02.1984 und das Informationsblatt „Anforderungen an den vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Wasserschutzgebieten der Hessenwasser GmbH & Co.KG, Oktober 2007“ liegen beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau zur Einsicht bereit. Die anderen technischen Regelwerke können bei der Hessenwasser GmbH & Co.KG eingesehen werden (Taunusstraße 100, 64521 Groß-Gerau, Tel. 069-25490-6201, www.hessenwasser.de).

18. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Branche „Gärtnerei“ wird im Handbuch Altlasten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie „Erfassung von Altflächen, Codierung und Einstufung von Altstandorten“, Band 2, Teil 4, Baden 1998, der Branchenklasse 3 zugeordnet. Bei dem ehemaligen Gärtneriegelände handelt es sich um einen potenziellen Altstandort.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Fähigkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Landesamt für Umwelt und Geologie (LUG) und das Landesamt für Natur, Umwelt und Landwirtschaft (LNU) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

19. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten „Bebauungsplan Gärtnerei Am Hohenweg“ in Groß-Gerau, Artenschutzgutachten, BfL & Döring, Brensbach, April 2014. Das Gutachten liegt beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau zur Einsicht bereit.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Verunsicherungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern:

Nr.	Maßnahme	betroffene Art
M 1	Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Beginn von Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - Winterquartiere in Gebäuden werden nicht erwartet	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden	Fledermäuse

20. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erfordern.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenArchäologie, Ida-Rhodes Straße 1, 64295 Darmstadt, Tel: 06151-1658-16, archaeologie.stadt@hessenarchaeologie.de), ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

21. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 1250 und GW 1251 ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

22. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

23. Stellplatzsatzung

Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über die Stellplatzsatzung in Groß-Gerau (<http://www.gross-gerau.de>) einzusehen.

24. Brandschutztechnische Forderungen

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVW-Bauteilschlüsselelemente W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht als 5 m betragen.

Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendigerweise höher als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrfahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationenverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell sicherzustellen. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Textliche Festsetzungen

25. Artenempfehlungen

25.1 Grünanlage und Bäume - private Grünfläche

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

25.2 Grundstücksbepflanzung

Kleinkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus lavallei „Carrierrei“	Baum-Weißdorn
Malus „Charlotte“, oder „Wintergold“	„Striped beauty“
Prunus cerasifera „nigra“	Zierapfel
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Birne
Ulmus hollandica „Lobel“	Säuleneberesche
	Schmalkronige Sta

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrilliger Weißdorn
Mesplus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix purpurea.	Purpur-Weiden
Salix repens	Sand-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Heckenpflanzungen (Formschnitte erforderlich)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrilliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

25.3 Eingrünung

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2)
- Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1)
- geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1)
- Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 1)
- durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 1)
- durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 1)
- durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BlmSchG) i. d. F. vom 26.07.2013 (BGBl. I, S. 1)
- fassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 94)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss des Entwurfes, der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger des Entwurfes des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 2 BauGB

Erneute beschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB

Erneute beschränkte Beteiligung der betroffenen Träger des Entwurfes des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß vorgelegten Entwürfe und Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Fassung des Entwurfes des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Bezugnahme auf die im Folgenden aufgeführten Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Groß-Gerau,

.....
Stefan Sauer, Bürgermeister

.....
Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Folgenden aufgeführten Verfahrensschritten durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB
Groß-Gerau,

.....
Stefan Sauer, Bürgermeister

Stadt Groß-Gerau

**Bebauungsplan
"Gärtnerei Am H
Dornheim"**

PLANUNGSGRUPPE

Alicenstraße 23
Telefon (06151) 9950-0

lungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 08.05.2013
lungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 16.05.2013
lungen gemäß § 3 Abs. 2 4 Abs. 2 BauGB durch die	am 19.11.2013
lungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.12.2013
lungen mit Begrünung Abs. 3 BauGB	vom 06.01.2014 bis 06.02.2014
ern öffentlicher Belange zum	am 13.12.2013
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am 15.04.2014
enen Öffentlichkeit gemäß	am 16.04.2014
3 eingegangenen Stellung- nahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Festsetzungen gemäß § 81 versammlung	am 15.07.2014
Reachtung der vorstehenden Stadtverordnetenversamm-	
h Plan enthaltenen Satzun- § 10 Abs. 3 BauGB	am