



Textliche Festsetzungen

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Auf den privaten Baugrundstücken anliegenden, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in einer Mulde zu versickern. Die Sohle der Versickerungsmulde darf nicht tiefer als 86,75 m ü. NN liegen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen. Das Regelwerk kann beim Magistrat der Kreistadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Die Versickerung des auf den privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zulässig (s. Punkt 8.3).

8.3 Entwässerung der privaten Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet der Zone III A (s. Punkt 16) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen nicht zulässig.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist wie folgt auszuführen:

- Oberflächenabiebelung des Niederschlagswassers auf angrenzenden Grünflächen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch entsprechende Rückhalteanlagen (Drosselleinrichtung) und sukzessive Abiebelung des Abwassers in die vorhandene Ortskanalisation. Die einzuleitende Drosselleitung ist mit den Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.

Eine Kombination der beiden Entwässerungsmethoden ist zulässig. Die Ausführung der Entwässerung der Verkehrsflächen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken Groß-Gerau abzustimmen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrcht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Planstraße 1

Die im zeichnerischen Teil mit „Planstraße 1“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrcht zugunsten der Anlieger des Plangebietes und der Versorgungsträger zu belasten.

Planstraße 2

Die im zeichnerischen Teil mit „Planstraße 2“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrcht zugunsten der Anlieger des Plangebietes und der Versorgungsträger zu belasten.

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

10.1 Eingrünung Wohngebiet

Die mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
- Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzengruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

10.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro 500 m² angelegenes Baugrundstück ist mindestens ein schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlungen Nr. 25.2 zu pflanzen.

10.3 Dachbegrünung

Garagen und weitere nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen $\leq 8^\circ$ sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, hiervon ausgenommen sind Carports.

II. Baurechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Baurecht (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

11.1 Dachformen und -neigungen

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

| Dachform | Dachneigung |
|---------------------|----------------|
| Gegenschiele Dächer | 25° - 40° |
| Flachdächer | $\leq 8^\circ$ |

Gekrümmte Dachformen, Krüppelwalmdächer und Pultdächer sind unzulässig.

Die Dächer von Garagen und überbauten Stellplätzen sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig. Flachdächer und Dächer von Garagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die Nutzung als Terrasse, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung, ist zulässig.

11.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung > 30° zulässig.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und der seitlichen Außenwand muss mindestens 1,00 Meter betragen. Der höchste Punkt einer Gaube bzw. des Dacheinschnittes muss mindestens 1,00 m (gemessen auf der Dachschräge) über der Firstlinie liegen.

Dachgauben und -einschnitte sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Abb. 1 Dachaufbauten und -einschnitte

Textliche Festsetzungen

Die Schutzbezugsverordnung vom 24.02.1984 und das Informationsblatt „Anforderungen zum vorsorgenden Gewässererschutz für Arbeiten in Wasserschutzbereichen der Hessenwasser GmbH & Co KG, Oktober 2007“ liegen beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau zur Einsicht bereit. Die anderen technisch-gebotswerte können bei der Hessenwasser GmbH & Co KG eingesehen werden (Taunusstraße 100, 64521 Groß-Gerau, Tel. 069-25490-6201, info@hessenwasser.de).

18. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwassererschädigungen liegen für das Flägelgebiet nicht vor. Die Branche „Cartierei“ wird im Handbuch Altlasten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie „Erfassung von Altflächen, Codierung und Einstufung von Altflächen“, Band 2, Teil 1, Wiesbaden 1998, der Branchenklasse 3 zugeordnet. Bei dem ehemaligen Gartenergielehand handelt es sich um einen potenziellen Altstandort.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Amt für Wasser- und Umwelt Darmstadt (Bz. IV/04.41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

19. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: Bebauungsplan Galtensee Am Hohenweg in Groß-Gerau, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brestnach, April 2014. Das Gutachten liegt beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau zur Einsicht bereit.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Arten, insbesondere von 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(en) |
|-----|--|--------------------|
| 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. | Vogel, Fledermäuse |
| M 2 | Beginn von Abriss- und Baubarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen Anfang Oktober und Ende Februar – Winterquartiere in Gebäuden werden nicht erwartet | Vogel, Fledermäuse |
| M 3 | Keine Durchführung von Baubarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Antriebsverlust) und um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden | Fledermäuse |

20. Bodenkennzähler (§ 20 HDStG)

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

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessen@archaologie.de, Altes-Rhodens Straße 1, 64289 Darmstadt, Tel. 06151-1656-16, archaologie.darmstadt@hessenarchaologie.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 Vg 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungslinien aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungslinien gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungslinien sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

22. Kampfmittel

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

23. Stellplatzsatzung

Private Stellplatzsatzung ist gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau (<http://www.gross-geraue.de>) einzusehen.

24. Brandschutztechnische Forderungen

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter V 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und V 31-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Hydranten 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 3211 einzubauen. Der Hydrantenanschluss 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 mehr als 5 m betragen.

Das Rohrnetz ist so auszulagern, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck 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 notwendiger Fenster oder Türen zum Gelände bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrrufzeit mit Bewegungsflächen gem. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr* auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrrufen 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 Befähigungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4.5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrrufen und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Solfern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 6 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrgesetzverordnung in der Hilfstreit von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist die Rettungswegs generell baulich sicherzustellen. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswegs ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

| Verfahren | | |
|---|------------|--------------------------|
| Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung | am | 08.05.2013 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am | 16.05.2013 |
| Beschluss des Entwurfes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung | am | 19.11.2013 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | 19.12.2013 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB | vom bis | 06.01.2014 06.02.2014 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am | 13.12.2013 |
| Erneute beschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB | am | 15.04.2014 |
| Erneute beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 16.04.2014 |
| Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung | am | 15.07.2014 |
| Ausfertigung | | |
| Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. | | |
| Groß-Gerau, | | |
| | | |
| Stefan Sauer, Bürgermeister | | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | | |
| Groß-Gerau, | | am |
| | | |
| Stefan Sauer, Bürgermeister | | |