A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 1

Planungsrechtliche Festsetzungen **§ 9 (1) BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5 **§ 8 BauNVO**

1.1.1 Zulässige Nutzungen § 8 (2) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen: § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordellmäßige und bordellähnliche Nutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, wenn wegen baulicher oder technischer Vorkehrungen die nach Maßgabe der dort vorhandenen Stoffe einzuhaltenden Abstände des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Stand: November 2010, geändert am 06.11.2013)" unterschritten werden dürfen.

1.1.4 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.5 Emissionskontingente § 1 (4) Nr. 2 i.V.m. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.

In dem Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE1 bis GE5 ist ein Vorhaben zulässig (oder sind eine ausnahmsweise zulässig), wenn dessen von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgetrennten Immissionen an dem maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Südzuckergelände" und an dem maßgeblichen Immissionsort im geplanten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Südzuckergelände" die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach DIN 45691:2006-12 für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent (LEK) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Teilgebiet	Emissionskontingent (LEK) – Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingent (LEK) – Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²
GE1	51	36
GE2	54	39
GE3	55	35
GE4	57	42
GE5	54	39

Die Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 gelten die zulässige, immissionswirksame Schallleistung pro Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche des Gewerbegebiets GE (Teilgebiete GE1 - GE5) im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO an.

Die Emissionskontingente (LEK) gemäß Tabelle 1 für das gesamte gelbe(Teilgebiete GE1 – GE5) erhohen sich für die Richtungssektoren A bis K, mit dem Bezugspunkt Koordinatenpunkt UTM 32 Rechtswert (X): 462480,62; Hochwert (y): 5630597,14; um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente LEK,zus.

Tabelle 2: Zusatzkontingente (LEK,zus) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Richtungssektor	Anfangsgrad	Endwinkel	Zusatzkontingent (LEK,zus) in dB(A)	
			Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	30	110	2	2
B	110	171	2	2
C	171	221	0	0
D	221	224	5	5
E	224	230	4	4
F	230	238	2	2
G	238	247	1	1
H	247	256	14	14
I	256	321	15	15
J	321	360	13	13
K	362	30	13	13

1) Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden; 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach Nr. 5 45691:2006-12, wobei in dem Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,i zu ersetzen ist.
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil eines Teilgebiets GE1 – GE5 zuzuordnen ist, und die Gleichungen (4) und (5) Nr. 5 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.
Sind dem Vorhaben mehrere Teilgebiete GE1 – GE5 oder Teile von Teilgebieten GE1 – GE5 zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7) Nr. 5 DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissions-kontingente aller dieser Teilgebiete GE1 – GE5 und Teile von Teilgebieten GE1 – GE5 erfolgt.
Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr,i gemäß Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschritten.

Die Inanspruchnahme oder die relevante Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691:2006-12 anderer Teilgebiete GE1 – GE5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (LEK) nach 45691:2006-12 offentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 **§ 4 BauNVO**

1.2.1 Zulässige Nutzungen: § 4 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- in der Teilfläche WA2:
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen: § 4 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- in der Teilfläche WA1:
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: § 4 (3) BauNVO und § 1 (5) BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen.

1.2.4 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO und § 1 (9) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Sendeanlagen von Mobilfunkbetreibern,
- Gartenbaubetriebe,

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Die maximale Gebäudehöhe darf in GE1 – GE5 durch technisch oder funktional bedingte Bauteile um maximal 3,50 m auf nochmals 10 % der Dachfläche überschritten werden.

Abweichend davon können bis zu 100% der Dachfläche mit Solarpanelen überdeckt werden.

Dabei muss für technisch oder funktional bedingte Bauteile jeweils ein Mindestabstand von 3 m zur nächsten Gebäudeaußenwand eingehalten werden.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Für die Teilgebiete WA1 und WA2 wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

2.2.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,00 m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraße A) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (z.B. Firsthöhe bei geneigten Dachflächen, z.B. Oberkante der Attika bei einem Flachdach).

2.2.1.2 Maximal zulässige Wandhöhe (Traufhöhe)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraße A) bis zur Schnittlinie der Wandaußenfläche mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss (i.S. von § 2 Abs. 4 HBO) ausgebildet wird, gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses. Die Bindung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Wandhöhe maximal um 1 m überschreiten.

2.2.1.3 Dachaufbauten

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie Antennen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

Abweichende Bauweise § 22 (1,2,4) BauNVO

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hierzu sind Gebäudelängen von mehr als 50 m allgemein zulässig.

3.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Unzulässigkeit von Nebenanlagen § 23 (5) i.V.m. §§ 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Einrichtungen für die Tierhaltung, auch solche für Kleintierhaltung, ausgeschlossen.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg" **§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 20 BauGB**

Die sich zwischen den beiden Maßnahmenflächen (M 5 – Eidechsenhabitat und M 6 – Ehemalige Gleisanlagen) befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung GR1 ist nur mit einem hellen Oberflächenbelag zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB**

5.1 Öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Versickerung" (siehe auch Maßnahme M 4)

Die öffentliche Grünfläche OG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Versickerung" dient in erster Linie der Versickerung von Niederschlags-wasser. Sie ist im Sinne eines Landschaftsparks mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie großzügigen Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- auf 90 % der Fläche- Anlegen von Rasenflächen und naturnahen, Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet (GE) und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA); Untergeordnete technische Bauwerke für die Bewirtschaftung und die Pflege der Versickerungsanlagen (Leitungen, Schächte, Nebenanlagen, Wege etc.).
- auf 10 % der Fläche- Anlegen von Gehölzen an den Rändern zum GE und WA. Dabei sind insgesamt mindestens 40 Einzelbäume entlang der Grenze zum GE anzupflanzen. Für Baumanpflanzungen ist die Artenauswahlliste (siehe unter F) vorrangig zu verwenden.
- innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf max. 10 % der Fläche Geh- Rad- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Spielplatzes zulässig.
- zu befestigende Freiflächen (z. B. in Form von Wegeverbindungen, Verweilplätzen) sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlags-wasser über bewachsene Bodenzonen vor Ort versickern kann (z. B. in begrünten Mulden).
- zu befestigende Freiflächen sind nur mit einem hellen Oberflächenbelag zulässig.
- innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist an der gekennzeichneten Fläche ein Spielplatz zulässig.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung unter 4.4.4 (M 4 – Versickerung 2) sind zu beachten.

5.2 Öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Eidechsenhabitat" (siehe auch Maßnahme M 5)

Die öffentliche Grünfläche OG 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Eidechsenhabitat" ist als Ersatzlebensraum für streng geschützte Mauereidechse auszubilden (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- Anlegen einer von Südwesten nach Nordosten ansteigenden, terrassenförmigen Schotterrasen- und Sandflächen. Die einzelnen Abschnitte können durch Natursteinmauern oder Natursteinmauern abgegrenzt werden.
- Anpflanzen von Sträuchern und Stauden auf ca. 20 % der Fläche.

Für Strauch- und Staudenpflanzungen ist die Artenauswahlliste (siehe unter F) zu verwenden.

Die Festsetzungen unter 6.4.5 (M 5 – Eidechsenhabitat) sind zu beachten.

Hinweis:
Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt durch die Maßnahmen im genehmigten Bauantrag zur Herstellung eines Eidechsenhabitats (Aktenzeichen IV/1.1-BV-2013-552-ke-ba1).

5.3 Öffentliche Grünfläche 3 (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung „Bahnbrache" (siehe auch Maßnahme M 6)

Die öffentliche Grünfläche OG 3 mit der Zweckbestimmung „Bahnbrache" dient dem Erhalt vorhandener Lebensräume für die streng geschützte Mauereidechse. Die Fläche zwischen der Bahnstrecke Mainz-Darmstadt und dem geplanten Geh- und Radweg parallel zur Bahn ist in ihrem Ausgangszustand zu belassen und entsprechend der naturschutz-rechtlichen Anforderungen zu unterhalten (siehe Maßnahme M 6).

Die Festsetzungen unter 6.4.6 (M 6 – Ehem. Gleisanlagen) sind zu beachten.

5.4 Öffentliche Grünfläche 4 (ÖG 4) mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" (siehe auch Maßnahme M 2)

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleit-grün" dient dem Erhalt vorhandener Lebensräume für die streng geschützte Mauereidechse. In der Fläche zwischen der L 3094 und dem geplanten Gewerbegebiet soll die Ludwig-Kayser-Straße bis auf einen schmalen Geh-und Radweg zurückgebaut werden.

Die entsiegelten Flächen werden als Schotterrasen angelegt. Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Ausnahmsweise kann an einer Stelle eine sog. Ausfahrt von eingesamt nicht mehr als 6 m Breite angelegt werden, um eine Zufahrtsmöglichkeit von der L 3094 zum geplanten Gewerbegebiet zu schaffen. Die Notzufahrt ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotterrasen).

Die Festsetzungen unter 6.4.2 (M 2 – ehem. Ludwig-Kayser-Straße) sind zu beachten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 und 22 BauGB**

6.1 Niederschlagswasserversickerung

6.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

6.1.1 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende, nicht verwendete, Niederschlagswasser ist durch eine oder mehrere der folgenden Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen:

- Rigolen-/Beckenversickerung unterhalb der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück,
- begrünte Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück,
- Ableitung des Niederschlagswassers durch hinterteinandergeschaltete Mulden- die Muldenversickerung in der mit „M 3 – Versickerung 1" gekennzeichneten Fläche,
- ableiten des Niederschlagswassers durch hinterteinandergeschaltete Mulden in die Öffentliche Grünfläche OG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Versickerung" zusätzlich mit „M 4 – Versickerung 2" gekennzeichnete Fläche,
- eine Kombination der zuvor genannten Maßnahmen.

6.1.2 Stellplätze, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen

Flächen von Stellplätzen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Pflasterbelägen mit Rasen- und Splittfugen, Schotterrasen).

Ausgenommen hiervon sind private Verkehrsflächen für die innere Erschließung der Baugrundstücke (insbesondere Fahrbahnen und Ladenhöfchen).

6.2 Wohngebiete WA 1 – WA 2

6.2.1 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende, nicht verwendete, Niederschlagswasser ist durch eine oder mehrere der folgenden Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen:

- Dezentrale Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück (Versickerung über bewachsene Bodenzonen vor Ort),
- ableiten des Niederschlagswassers durch hinterteinandergeschaltete Mulden in die Muldenversickerung in die Öffentliche Grünfläche OG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Versickerung" zusätzlich mit „M 4 – Versickerung 2" gekennzeichneten Fläche,
- eine Kombination der zuvor genannten Maßnahmen.

6.2.2 Stellplätze, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen

Flächen von Stellplätzen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Pflasterbelägen mit Rasen- und Splittfugen, Schotterrasen). Ausgenommen hiervon sind die privaten Erschließungsanlagen (GFL 2).

6.3 Vermeidung Lichtemissionen / Artenschutz

Fuß- und Verkehrswegebereiche dürfen nur mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen (gelbes Licht) oder getakteten LED-Leuchten ausgeleuchtet werden, es sei denn, andere zukünftige Leuchtmittel haben die gleiche Schutzwirkung.

6.4 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1 M 1 – Nordring

6.4.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz

Zum Schutz der innerhalb in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche lebenden Zauneidechse (streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch artgerechte Maßnahmen (z. B. durch Freistellen von 50 % der Fläche von Beschattung durch Entfernung lebensraumungünstiger Vegetationsstrukturen) dauerhaft zu erhalten.

6.4.1.2 Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung

Zur Entwicklung der Lebensräume sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Anreicherung von Sand- und Totholzhaufen, mit einer Größe von mindestens 10 m² zu ergänzen. Entwicklung und Wiederherstellung ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung innerhalb der umgrenzten Flächen sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn erhebliche Störungen der Arten vermieden und die Funktion (Qualität und Größe für die angenommene Population) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche OG 4 (Nr. 5.4) sind zu beachten.

6.4.2 M 2 – ehem. Ludwig-Kayser-Straße

Zum Schutz der Mauereidechse (streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch artgerechte Maßnahmen (z. B. durch Freihalten von 50 % der Fläche von Beschattung durch Entfernung lebensraumungünstiger Vegetationsstrukturen) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung innerhalb der umgrenzten Flächen sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn erhebliche Störungen der Arten vermieden und die Funktion (Qualität und Größe für die angenommene Population) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche OG 3 (Nr. 5.3) sind zu beachten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

7.1 GFL1 - Geh- und Radweg parallel der Bahnstrecke Mainz-Darmstadt

Die gemäß Planzeichnung mit „GFL1" gekennzeichnete Fläche wird mit nachfolgenden Rechten belastet:

- Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht (Kfz) zugunsten der Anlieger (z.B. Wartung, Feuerwehr, etc.)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

7.2 GFL2 - private Erschließungsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Die gemäß Planzeichnung mit „GFL2" gekennzeichneten Flächen werden mit nachfolgenden Rechten belastet:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 9 (2) BauGB**

8.1 Schallschutzanlage entlang der öffentlichen Grünfläche OG 3 (LSM1)

Auf der in der Planzeichnung mit LSM1 gekennzeichneten Fläche ist eine durchgehend geschlossene Schallschutzwand mit der in der Planzeichnung für die unterschiedlichen Abschnitte festgesetzten Mindesthöhe der Oberkante zu errichten. Bodennahe Kleinterdurchlässe sind vorzusehen.

Die Schallschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften – Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, November 1997) zu erfüllen. Die Schallschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption (DLa) hat mindestens 8 dB, entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften – Teil 1: Produktspezifische Merkmale der Schallabsorption, November 1997) zu erfüllen.

8.2 Schallschutzanlage entlang der Gewerbeflächen (LSM 2)

Auf der in der Planzeichnung mit LSM2 gekennzeichneten Fläche sind zulässig:

8.2.1 Eine durchgehend geschlossene Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe der Oberkanten oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei erhöhten Sicherheitsanforderungen eine maximale Höhe von 3,00 m zugelassen werden.

2.2 Wohngebiete WA1 und WA2

Die privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind entlang der gemeinsamen Grenze zur öffentlichen Grünanlage OG1 (Versickerung) mit einer bis zu 2 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt F, Nr. 2) einzufriedigen. Die Hecke kann von einem bis zu 1,5 m hohen Holz/Metall-oder Maschendrahtzaun begleitet werden.

3. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten oder als Stellplätze oder Zufahrten/Zugänge genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist pro 250 m² angefangenes Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlung (Anl.1 Nr. 2) zu pflanzen.

4. Stellplätze in den Wohngebieten WA1 und WA2

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und den privaten Erschließungswegen nicht zulässig. Zulässig sind hier oberirdisch nur Stellplätze und Carports. Tiefgaragen sind auch innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den privaten Erschließungswegen zulässig.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 2

Planungsrechtliche Festsetzungen **§ 9 (1) BauGB**

1. Wasserflächen **§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (6) BauGB**

Mühlbach

Der Teilabschnitt des Mühlbachs, der als Wasserfläche festgesetzt wird, ist bei der Ausgestaltung naturnahe Fließgewässer mit einer Breite von mindestens 6,0 m zu entwickeln. Das Ufer ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

2. Grundstückseinfriedungen **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

2.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, den Bahngleisen und den Grünflächen sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 Einfriedungen nur in Form von Maschendrahtzäunen oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei erhöhten Sicherheitsanforderungen eine maximale Höhe von 3,00 m zugelassen werden.

2.2 Wohngebiete WA1 und WA2

Die privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind entlang der gemeinsamen Grenze zur öffentlichen Grünanlage OG1 (Versickerung) mit einer bis zu 2 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt F, Nr. 2) einzufriedigen. Die Hecke kann von einem bis zu 1,5 m hohen Holz/Metall-oder Maschendrahtzaun begleitet werden.

3. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten oder als Stellplätze oder Zufahrten/Zugänge genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist pro 250 m² angefangenes Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlung (Anl.1 Nr. 2) zu pflanzen.

4. Stellplätze in den Wohngebieten WA1 und WA2

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und den privaten Erschließungswegen nicht zulässig. Zulässig sind hier oberirdisch nur Stellplätze und Carports. Tiefgaragen sind auch innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den privaten Erschließungswegen zulässig.

B.3.2 Sonstige zutreibdörftige Aufenthaltsräume (Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) - Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenfläche Bodenverbesserung, bzw. einer Altlast i.S.d. BBodSchG vorhanden sind.
Gemäß der fachgutachterlichen Stellungnahme Geologie / Hydrogeologie / Altlasten besteht für den Projektbereich „Gewerbegebiet" nach derzeitigem Sach- / Kenntnisstand keine weitere Handlungsnotwendigkeit im Sinne konkreter Eingriffs- oder sonstiger Bewertungsmaßnahmen.
Für den Bereich des Wohnbaugebietes WA1 und WA2 ist aufgrund der und in Abstimmung mit dem RP Darmstadt/Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt - Dez. IV/D4.1.5 im Zuge der Bauleitplanerstellung ergänzend eine konkrete Gefahrenbeurteilung auszuarbeiten/vorzulegen.
Für den Bereich des Wohnbaues / Parkanlagen sind im Rahmen einer nutzungs- / sachgutachterlichen Gefahrenbeurteilung Nachweise zu führen, dass
a.) im Bezug auf die Prüfwerfungaben der BBodSchV kein Sanierungsbedarf vorliegt(Nachweisführung über flächenintegrierte Beprobungen gemäß der Vorgaben der BBodSchV/Anlage 1 Nr. 4.1.2)
b. Maßnahmen umgesetzt werden, die Gefährdungen der relevanten Schutzgüter vollständig ausschließen.

Für Baugrundstücke, auf denen eine Überbauung/Versiegelung bzw. eine Überbauung mit anschließenden Bodenverbesserungen erfolgt: Vorgehen entsprechend BBodSchV und HLUGHW, Buch Altlasten Band 5/Teil 1 - sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Für Baugrundstücke, auf denen keine Geländemodellierungen/-auffüllungen erfolgt, ist der Nachweis über flächenintegrierte Beprobungen unter Berücksichtigung der Bodenverbesserungen/-auffüllungen zu führen. Sofern aus der Vornutzung lokale Bodenaustausche vorhanden sind, die bezüglich der sensiblen Nutzung einen Handlungsbedarf indizieren, werden diese vorsorglich entfernt.

Grundstücksnah wird im Rahmen der Baufeldentwicklung bzw. der baulichen Eingriffsmaßnahme facharztlich bestätigte Dämme und Deiche als artgerechten Lebensraum der dort vorkommenden Reptilienkrümpfen(z.B. durch ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen).

Hinweis:
Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt durch ein Konzept (Renaturierung Zuckerriesche) im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes) als Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

C. Kennzeichnung **§ 9 (5) BauGB**

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, bzw. bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Verwaltungsgebäudetor Bereich und überschwemmungsgefährdetes Gebiet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried.
Der Plangeltungsbereich Teil 1 ist als verdrängungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände / Altlasten / Kampfmittel) erfordern.

Gemäß der Kurzstellungnahme zur Ableitung von Bemessungswasserständen zur Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 vom 14.05.2013 (Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult IBU Hofmann, einzusehen beim Amt für Bauen, Liegenschaften, Umwelt und Verkehr der Stadt Groß-Gerau) können für das Plangebiet folgende Bemessungswasserstände zugeordnet werden:
Plangebiet oberlich: " 86,50 NHm
Plangebiet westlich " 86,00 NHm

Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Grundwasserschwankungen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Kellergeschossen und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinflüsse vorzusehen. Die zusätzlichen Auflenzungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Sofern der Stadt wurde keine Baugrundkenntnisse für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Grundlagengutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vermutetes oder vorhandenes sungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei außerhalb von Verdrängungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Groß-Gerau, wegen Grundwasserschäden, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Weiterhin liegt der gesamte Geltungsbereich (Teilbereich 1 und 2) in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.
Aufgrund § 46 Abs. 3 WHG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauchnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und im allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu verringern. (siehe „Hochwasserschutzfibel" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013

D. Nachrichtliche Übernahmen **§ 9 (6) BauGB**

1. Trinkwasserstransportleitung mit Schutzstreifen

Im Teilbereich 1 befinden sich e