



Festsetzungen nach der Planzeichenvorordnung	
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,35 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>80,00 m ü. NN Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</p> <p>91,29 m ü. NN Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)</p> <p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p>
<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)</p> <p>--- Baugruppe (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)</p> <p>SüGa Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen</p> <p>T Zweckbestimmung: Technik für Nahwärmeerzeugung</p> <p>G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)</p> <p>SD Satellitdach</p>
<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche</p>	<p>Planarstellungen ohne Festsetzungscharakter</p> <p>Straßeneinteilung Bestand</p> <p>Straßeneinteilung Gehweg/Fahrtbahn - Planung (Farbtafelstellung)</p> <p>Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)</p> <p>Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)</p> <p>Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)</p> <p>Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)</p> <p>Zu fallender Baum</p> <p>Zu pflanzende Hecke</p> <p>Gep plante öffentliche Stellplätze</p> <p>Leitung unterirdisch Bestand</p> <p>Strom</p> <p>TK Telekom</p> <p>Kanaldeckel Bestand</p>
<p>Fläche für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)</p>	<p>III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (wie z.B. Schallschutz, Brandschutzmaßnahmen gegen Naturgefahren) im Plan festzulegen sind; schwankende Grundwasserstände sind überschnittungsgefährdetes Gebiet. Es wird auf Punkt II „Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB“ der städtebaulichen Festsetzungen verwiesen.</p>

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.2 Maximale zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Maximale zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang wie Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Solarenergiegewinnung bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch verglaste eingeschossige An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Dies gilt nicht in den Vorgartengebieten. Als Vorgartengebiete sind die nördlich gelegene Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straße Am Hammelsberg) definiert.

Als Wintergärten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in engem räumlichen Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das Maß der Tiefe der Abstandfläche beträgt abweichend von § 6 Abs. 5 der hessischen Bauordnung (HBO) 3,00 m.

Hinweis: Die Giebelseiten der Gebäuden innerhalb des Plangebietes müssen zueinander eine Abstandfläche von ca. 3,3 m im Sinne § 6 Abs. 5 HBO betragen. Es wird auf Kap. 19.4 „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen“ der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der mit „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität kann bis 0,5 m abgewichen werden.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Pavillons, eines Wertstoffsammlerplatzes sowie die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen der technischen Infrastruktur (z.B. Telekom) zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

8.1 Oberflächenbeseitigung

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zufwege) entweder versickerungsfähig auszubauen, oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit der Bauangegabe durch geeignete Gutachten nachzuweisen.

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

9.1 Grundstücksbepflanzung

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

Pro 400 m² angefangenes Baugrundstück ist mindestens ein schmal- bzw. kleinkröniger Baum mit einem Stammmumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung Nr. 24 empfohlen. Bestehende Bäume innerhalb des Baugrundstücks können angerechnet werden.

Textliche Festsetzungen

9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es sind 4 schmalkrönige Bäume mit einem Stammmumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Planenschrift anzupflanzen. Von der dargestellten Lage der anzupflanzenden Bäume kann entlang der Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abhängigkeit sind sie zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung Nr. 24 empfohlen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer einzubauen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachteiligere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. um Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsenden und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung „Grundstücksbepflanzung - Schmal- bzw. kleinkrönige Bäume“ unter Punkt 24 empfohlen.

11.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

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

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

12.1 Dachformen und -neigungen

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig.

12.2 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.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten bzw. Dachzeilen und der seitlichen Außenwand muss mindestens 1,00 Meter betragen. Der höchste Punkt einer Giebel- bzw. Dachzeilenansicht muss mindestens 1,00 m (gemessen auf der Dachhöhe) unter der Firstlinie liegen.

Dachguben und -einschnitte sind gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

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

12.3 Mültonnenabstellplätze

Mültonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.

14. Einfriedungen

Zur Abschirmung der privaten Vorgärten (untereinander und zum Straßenraum) können die Wohnbaugrundstücke in den Vorgärtenbereichen mit einer bis zu 1,5 m hohen Heckpflanzung aus Laubgehölzen (siehe Punkt 24 „Artenempfehlung - Heckpflanzung“) oder einer bis zu 1,5 m hohen Heckpflanzung mit integrierten Holz- oder Maschendrahtzaun eingefriedet werden. Als Vorgärten wird die nördlich gelegene Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straße Am Hammelsberg) definiert.

Zur Abschirmung der privaten Vorgärten (untereinander und zum Straßenraum) und zu angrenzenden Grundstücksflächen können die Wohnbaugrundstücke mit einer bis zu 2,0 m hohen Heckpflanzung aus Laubgehölzen (siehe Punkt 24 „Artenempfehlung - Heckpflanzung“) oder einer entsprechenden Heckpflanzung mit einem 2,0 m hohen integrierten Holz- oder Maschendrahtzaun eingefriedet werden. Als Wohngartenbereich wird die südlich gelegene Fläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der südwestlich verlaufenden Grenze des Geltungsbereichs definiert.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (wie z.B. Schallschutz, Brandschutzmaßnahmen gegen Naturgefahren) im Plan festzulegen sind; schwankende Grundwasserstände sind überschnittungsgefährdetes Gebiet. Es wird auf Punkt II „Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB“ der städtebaulichen Festsetzungen verwiesen.

Die Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme (Maßnahme M3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Groß-Gerau geregelt. Der Bebauungsplan „Siedlerplatz“ liegt dem städtebaulichen Vertrag zugrunde.

An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzflächen von Neupflanzungen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung insektenassensierender Vögelarten oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen (z.B. Hasselfeld Natur-schutz Fledermauspatentquartier FSQ) Spaltenquartiere (z.B. für Zwergfledermaus) vorgeschrieben bereitgestellt werden.

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel, Fledermaus) zu informieren und für Hinweise auf deren Verschütze zu sensibilisieren (z. B. Korfunde, Piepelaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Fledermaus) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingehend werden.

Textliche Festsetzungen

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmassnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. nach in gesonderten Gründungsunterlagen zu erarbeiten und mit dem Kreissausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau abzustimmen.

Es wird auf die orientierende Untersuchung „Neubau eines „Siedlerplatzes Am Hammelsberg“ im Ankenod in Groß-Gerau“ vom 12.09.2014 (AniA, Darmstadt) zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit und der abfallrechtlichen Bewertung des Bodens verwiesen. Darin wird der Grundwasserferllaststand im Bereich des Plangebietes wird im August 2014 mit 2,08 und 2,46 m angegeben. Dies entspricht einem Grundwasserstand von 87,05 m ü. NN gemäß Bohrung am 30.08.2014. Die orientierende Untersuchung kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Weiterhin liegt das Plangebiet gemäß der Abfallkarte Rhein G-86 des Hochwassersisiko-managementplans Rhein (Oberhessen - Hessisches Ried) im Weschnitz innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Dämmen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wasserführenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwasserresistente Heizblauung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszuliegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwasserresistente Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden. Mobilar mobil zu halten.

Die entsprechende Karte (G-86) zum Plangebiet mit der aktuellen Darstellung des überschwemmunggefährdeten Gebietes kann auf folgender Internetseite heruntergeladen werden: <http://www.hwg.de/start/wasser/hochwasser/hochwassersisiko-managemntplann/rhein/hw-gefahrenkarten.html>

IV. Hinweise

15. DIN-Normen

Solfern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle eingehenden DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

16. Altlasten

Am 30.08.2014 führte das Ingenieurbüro AniA Darmstadt orientierende Untersuchungen der ungesättigten Bodenzone durch. Die Ergebnisse sind in dem Untersuchungsbericht der AniA Darmstadt vom 12.09.2014 dokumentiert und zeigen erhöhte Schwermetallwerte, in deutlich unvertreterten Konzentrationen auf.

Die Grundstücke Flur 24, Nr. 381 und 382 wurden in der Altlastenkarte ALTIS des Landes Hessen unter dem Status „Vorfeld“ aufgenommen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Detailuntersuchung des Untergrundes (08.07.2015) durch das Büro bis Sanierungstechnik aus Bensheim erstellt. Die Auffüllung des Geländes, das heißt die ersten 0,35 m und das Liegende bis 1,0 m unter GOK wurden beprobt und der Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht. Des Weiteren wurde auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Als Untersuchungsparameter wurden Schwermetalle (SM) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgelegt.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Boden- sowie Grundwasserproben keine umweltrelevanten Schadstoffbelastungen aufweisen. Die jeweiligen Beurteilungswerte bzw. geringfügigkeitsschwellenwerte werden unterschritten.

Die orientierende Untersuchung des Büros AniA Darmstadt vom 12.09.2014 sowie die Detailuntersuchung des Untergrundes des Büros bis Sanierungstechnik vom 08.07.2015 sind der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt und können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Darüber hinaus ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Ds 41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

17. Maßnahmen zum Artenschutz – Regelung im städtebaulichen Vertrag

Zur Erfassung und Bewertung der planrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Stadt Groß-Gerau, Bebauungsplan „Siedlerplatz“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Hinweise zur Grünordnung, Beratungsgesellschaft NATUR obfR, Nackerhenk, Februar 2015.

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Soweit möglich Schonung des vorhandenen Gehölzbestands, um ggf. wiederkehrend nutzbare Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.
- Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollte mit dem Abriss- und mit Rodungsmaßnahmen nach dem Ende der beschriebenen Fristen begonnen werden müssen, wird vorab eine Begleitung erforderlich.
- Der Abriss von Gebäuden ist bis Ende April des Jahres 2016 durchzuführen, um einen eventuellen künftigen Fledermausbesatz in den Gebäudeteilen möglichst vor Verletzen- und Tötungsgefahren zu schützen. Ist dies nicht innerhalb genannter Frist möglich, können Vorarbeiten bis zum 31.03.2016 durchgeführt werden. Im Fall eines positiven Nachweises sind geeignete Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme (Maßnahme M3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Groß-Gerau geregelt. Der Bebauungsplan „Siedlerplatz“ liegt dem städtebaulichen Vertrag zugrunde.
- An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzflächen von Neupflanzungen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung insektenassensierender Vögelarten oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen (z.B. Hasselfeld Natur-schutz Fledermauspatentquartier FSQ) Spaltenquartiere (z.B. für Zwergfledermaus) vorgeschrieben bereitgestellt werden.
- Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel, Fledermaus) zu informieren und für Hinweise auf deren Verschütze zu sensibilisieren (z. B. Korfunde, Piepelaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Fledermaus) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

18. Bodenkennlinie (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien 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 erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessen@archaologie.de, Ankenod in Groß-Gerau“ vom 12.09.2014 (AniA, Darmstadt) zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit und der abfallrechtlichen Bewertung des Bodens verwiesen. Darin wird der Grundwasserferllaststand im Bereich des Plangebietes wird im August 2014 mit 2,08 und 2,46 m angegeben. Dies entspricht einem Grundwasserstand von 87,05 m ü. NN gemäß Bohrung am 30.08.2014. Die orientierende Untersuchung kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Weiterhin liegt das Plangebiet gemäß der Abfallkarte Rhein G-86 des Hochwassersisiko-managementplans Rhein (Oberhessen - Hessisches Ried) im Weschnitz innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Dämmen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wasserführenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwasserresistente Heizblauung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszuliegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwasserresistente Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden. Mobilar mobil zu halten.

Die entsprechende Karte (G-86) zum Plangebiet mit der aktuellen Darstellung des überschwemmunggefährdeten Gebietes kann auf folgender Internetseite heruntergeladen werden: <http://www.hwg.de/start/wasser/hochwasser/hochwassersisiko-managemntplann/rhein/hw-gefahrenkarten.html>

IV. Hinweise

15. DIN-Normen

Solfern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle eingehenden DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

16. Altlasten

Am 30.08.2014 führte das Ingenieurbüro AniA Darmstadt orientierende Untersuchungen der ungesättigten Bodenzone durch. Die Ergebnisse sind in dem Untersuchungsbericht der AniA Darmstadt vom 12.09.2014 dokumentiert und zeigen erhöhte Schwermetallwerte, in deutlich unvertreterten Konzentrationen auf.

Die Grundstücke Flur 24, Nr. 381 und 382 wurden in der Altlastenkarte ALTIS des Landes Hessen unter dem Status „Vorfeld“ aufgenommen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Detailuntersuchung des Untergrundes (08.07.2015) durch das Büro bis Sanierungstechnik aus Bensheim erstellt. Die Auffüllung des Geländes, das heißt die ersten 0,35 m und das Liegende bis 1,0 m unter GOK wurden beprobt und der Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht. Des Weiteren wurde auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Als Untersuchungsparameter wurden Schwermetalle (SM) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgelegt.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Boden- sowie Grundwasserproben keine umweltrelevanten Schadstoffbelastungen aufweisen. Die jeweiligen Beurteilungswerte bzw. geringfügigkeitsschwellenwerte werden unterschritten.

Die orientierende Untersuchung des Büros AniA Darmstadt vom 12.09.2014 sowie die Detailuntersuchung des Untergrundes des Büros bis Sanierungstechnik vom 08.07.2015 sind der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt und können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Darüber hinaus ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Ds 41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

21. Stellplatzsatzung

Private Stellplätze sind 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-gerau.de>) einzusehen.

22. Brandschutztechnische Forderungen

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehrreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrezeptions sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

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

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

Das Rohrnetz ist so auszuliegen, 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 notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrrufzeit mit Bewegungsfähigkeit gem. DIN 14006 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrrufzeiten mit Bewegungsfähigkeiten 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 ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrrufzeiten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen ungeschnittenermaßen nutzbar sind.

Solfern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungslösungen der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerrät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungsweg generell auch über die Rettungsleitstelle zu gewährleisten.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbehälter - behälter) herzustellen.

Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rutschau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

23. Versickerung und Einleitung in Gewässer

Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerung/ Einleitungen in Gewässer gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr.4 i.V. mit § 57 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Textliche Festsetzungen

24. Artenempfehlungen

Öffentlicher Raum

Schmalkrönige Bäume

Acer platanoides "Colonnare"	Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenahorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Ulmus horroliciana „Lobel“	Schmalkrönige Stadulm

Grundstück- bzw. kleinkrönige Bäume

Acer campestre „Elastrk“	Feldahorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“	Rothorn
Malus "John Downie"	Zierapfel
Malus sylvestris	Holzäpfel
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche
Pyrus communis „Beech Hill“	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhüchlichen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wittiger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heckenpflanzungen (Formschnitte erforderlich)

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenvorordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch 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. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 929)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert 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. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 2749)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahren

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	04.04.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung	am	11.04.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	12.04.2013 bis 26.04.2013
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	27.01.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	05.02.2015