

# Kreisstadt Groß-Gerau

## Bebauungsplan "Fabrikstraße - 2. Änderung"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

### Zeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

**WA\*** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm (Bahn, Flugverkehr)

##### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

III-IV Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

III-IV Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

105,00 mÜNN max. Oberkante Gebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO) in Ü über Normalnull (NN)

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

**Baugrenze**

geschlossene Bauweise

##### Verkehrsfächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen

##### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bereich mit erhöhten Ansprüchen an den baulichen Lärmschutz (Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung des gebauten Bestands, ohne Lüdenschluss)

##### Planarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Höhensymbol (Bestand) in m über Normalnull (NN)

Isophonen in dB(A) bei freier Schallausbreitung

Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Knastraße Straßenname

Kita Mühbach Beschriftung Nutzungszweck

##### Zeichen der Kartenunterlage

Flurnummer

Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Trafostation

##### Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Fabrikstraße - 2. Änderung" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne "Fabrikstraße (1894)" und "Fabrikstraße - 1. Änderung" (2003).

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Bahn-, Flugverkehr) - WA\* (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl  
Angrenzend zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Adolf-Kolping-Straße und Fabrikstraße) müssen die Außenwände eines Staffgeschosses um mindestens 1 m von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Dies gilt auch für Dachgeschosse mit nur einer geneigten Dachfläche (z.B. Pultdach, z.B. geobogener Dachabschnitt).

2.2 Geschosflächenzahl  
Die zulässige Geschosflächenzahl ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen) bis zu einer Geschosflächenzahl von 1,2 zu erhöhen. (§§ 16, 20 und 21a BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse  
Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§§ 16, 20 und 21a BauNVO)

### B Baugrundrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.4 Höhen baulicher Anlagen  
Die maximale zulässige Gebäudeoberkante beträgt 105,00 m über NN. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Gebäuden mit mehreren Höhen entspricht dies der Firsthöhe, bei Flachdächern ist die Höhe der Atika einschließlich Dachrandabdeckung maßgeblich. Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Hausströme etc. dürfen diese Höhen um bis zu 2,0 m auf einer maximalen Grundfläche von 5 % des darunterliegenden Geschosses überschreiten. (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.1 Die Höhenlage der Tiefgaragen (inkl. Erdüberdeckung) darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßen nicht überschreiten (mittlere Höhenlage des angrenzenden Gehweges). (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.2 Die Höhenlage der Tiefgaragen (inkl. Erdüberdeckung) darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßen nicht überschreiten (mittlere Höhenlage des angrenzenden Gehweges). (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

3 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§§ 12, 23 BauNVO)

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Tiefgaragenüberdeckung  
Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,6 m zu versehen, als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.

4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Liste A und B der Artenempfehlung zur Grundstücksbepflanzung, Hinweis Nr. 19) zu bepflanzen. Dabei sind pro Baum 10 m<sup>2</sup> und je Strauch 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

4.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen. Hierbei ist eine Verschiebung des Baumstandortes bis zu 3 m zulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume können auf die nach 4.2 vorzunehmenden Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden.

5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von städtischen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Anordnung von Aufenthaltsräumen, Bindungen für die Grundrissgestaltung  
An den mit Verkehrslärm stark belasteten Nordfassaden der Gebäude sind zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Räume mit zu öffnenden Fenstern in Richtung der Lärmquellen unzulässig (Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Überwachungsräume in Betriebsstätten, Bäume in Pflege- und Seniorheimen). Hier können Nebenräume (Bad, WC, Abstell- und Hauswirtschaftsraum, Küche etc.), Treppenhäuser, Aufzüge und andere haustechnische Anlagen sowie gewerblich genutzte Räume (Arztpraxen, Büro) angeordnet werden.

Kleinoohnen (Apartments) sowie Bettenräume in Pflege- und Seniorheimen, die ausschließlich von der Nord- oder Westfassaden der Gebäude aus belichtet und belüftet werden können, sind unzulässig.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) an den Fassaden um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden.

5.2 Lärmpegelbereiche  
Die nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche und das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie durch Gewerbe und Anlagen werden ermittelt für den Lastfall:

- Berücksichtigung des gebauten Bestands, ohne Lüdenschluss im Bereich 1090/11 und 1090/16
- Immissionshöhe Erdgeschoss
- Beurteilungspegel nachts.

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Mäßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich
bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70 bis 75	V
> 75 bis 80	VI

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude in Folge eines baulichen Lüdenschlusses). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Für den Fall des baulichen Lüdenschlusses im Nordwesten des Plangebietes (Flurstücke 1090/11, 1090/16) können die Lärmpegelbereiche für exemplarisch ausgewählte Geschosse fassadenweise den Abbildungen 2.1.3, 2.1.3.3 und 2.5.3 der schalletechnischen Untersuchung entnommen werden (Bericht Nr. 15-2590, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64287 Darmstadt).

5.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen  
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind 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 geringere Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Für den Fall des baulichen Lüdenschlusses im Nordwesten des Plangebietes (Flurstücke 1090/11, 1090/16) können die Beurteilungspegel nachts für exemplarisch ausgewählte Geschosse fassadenweise den Abbildungen 2.1.2, 2.3.2 und 2.5.2 der schalletechnischen Untersuchung entnommen werden (Bericht Nr. 15-2590, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64287 Darmstadt).

### B Baugrundrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

6 Staffgeschoss und Dächer mit nur einer geneigten Dachfläche  
Angrenzend zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Adolf-Kolping-Straße und Fabrikstraße) müssen die Außenwände eines Staffgeschosses um mindestens 1 m von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Dies gilt auch für Dachgeschosse mit nur einer geneigten Dachfläche (z.B. Pultdach, z.B. geobogener Dachabschnitt).

Davon ausgenommen sind Treppenhäuser: Außenwände von Treppenhäusern sind entlang der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen, jedoch nicht mehr als 5,0 m je Treppenhäuser.

7 Satteldach, Drempelhöhe (Kniestock)  
Bei Dachgeschossen mit zwei geneigten Dachflächen (Satteldach) sind Drempel bis zu einer Höhe von 80 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Außenkante Dachhaut, zulässig.

### C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

8 Anschluss an das Nachbargebäude  
Die Lage der Außenwände der Gebäude darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 2,0 m in Form von Drahtläufen in Verbindung mit heimeichen und standortgerecht Heck- oder Laubgehölzen zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 19: Artenempfehlung zur Grundstücksbepflanzung).

9 Einfriedungen  
Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von Drahtläufen in Verbindung mit heimeichen und standortgerecht Heck- oder Laubgehölzen zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 19: Artenempfehlung zur Grundstücksbepflanzung).

10 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen gewerblicher Nutzungen im Plangebiet an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschoss zulässig. Auf der Fassadenfläche liegende Werbeanlagen, Aushängeschilder und flächige Leuchtschilder sind bis zu einer Gesamtlänge von 4 m<sup>2</sup> pro Fassade zulässig und dürfen einen Flächenanteil der Erdgeschossfassade von 10 % nicht überschreiten.

11 Flächen, bei deren Bepflanzung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.  
Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bepflanzung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried mit Datum vom 9. April 1999 festzulegen und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried mit Datum vom 9. April 1999 können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vermassungsfahrer in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vermassungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschließern des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierbei kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine "weiße Wanne" (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine "schwarze Wanne" (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vermaßtes oder vermassunggefährdetes Gebiet investiert und keine Schutzmaßnahmen gegen Vermassungen trifft, kann bei auftretenden Vermassungen keine Entschädigung verlangen.

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 noch in gesonderten Gründungsunterlagen zu erarbeiten und mit dem Kreisrausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau abzustimmen.

Hochwassersisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte Rhein G85 des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschztz innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzzeirrichtungen überschritten werden könnte.

Aufgrund § 48 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. hochwasserresistente Holzbohlungen). Grundätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Die o.g. Gefahrenkarte kann u.a. auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie in Wiesbaden eingesehen werden.  
[http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/RheinIV-karten/Rhein\\_G085.pdf](http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/RheinIV-karten/Rhein_G085.pdf)

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet um den Flughafen Frankfurt/Main erheblichen Lärmemissionen durch den Flugverkehr ausgesetzt. Insbesondere die Gebäude nördlich der Adolf-Kolping-Straße werden durch den nördlichen Fassadenbereich durch den Verkehrslärm von der benachbarten Bahnstrecke Mainz - Aschaffenburg belastet (insbesondere Güterverkehr).

### D Hinweise

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

13 Versickerung von Niederschlagswasser  
Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisrausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau, (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

14 Altlasten  
Im Bereich des Plangebietes befand sich zu einem früheren Zeitpunkt die Helvelia-Konservenfabrik. In der Altlastenkarte FIS-AG des Regierungspräsidiums Darmstadt ist die Fläche unter der Schlüsselnummer 433.006.030-001.151 mit dem Status „altlastenverdächtig aufgegeben" erfasst. Im Jahr 1990 wurde eine hygienisch-toxikologische Gefährdungsbeurteilung ausgehend von möglichen Bodenbelastungen u.a. im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches durch das Institut Dr. Neumayr erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, das hinsichtlich der Bebaubarkeit des Gebietes keine Einschränkungen bestehen. Für nähere Details wird auf die Auswertungen des Gutachtens verwiesen, das beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden kann. Im Übrigen gilt: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Flächen sind vor der Errichtung der Bauteile und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

15 Bodenkennblätter  
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennblätter bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der örtlichen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 des Gesetzes zum Schutz der Kulturgüter, iHdSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.

16 Kampfmittel  
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsfußbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenwurfgebietes befindet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abrubarbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen maßgeblichen Anomalien), sind aus Sichtmagnetgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

### E Sonstige Festsetzungen

17 Leitungsbeschränkungen  
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien VG 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzelneigungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Planungsmaßnahmen im Näherbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

18 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz  
Die nachfolgenden Hinweise E1 bis E5 machen auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam, das unabhängig von der Realisierung dieses Bebauungsplanes in jedem Fall zu beachten ist und z.T. erhebliche Sanktionen nach sich ziehen kann. Darüber hinaus werden fachliche Empfehlungen aus dem Artenrichtlinien-Fachbeitrag vorgestellt, die zu einer ökologischen Aufwertung der wohnungsnahe Freizeitanlagen beitragen können (E5 und E7, unverbindliche Anregungen).

E1: Schonung von Gehölzen  
Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich gesichert werden um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.

E2: Rodung von Gehölzen  
Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch ist grundsätzlich vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Mit Errichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Rodungsarbeiten abgesehen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

E3: Gartenaufflächen  
Im Falle einer Baufeldreimung auf der bisher unbebauten Flächen ist es notwendig, die vorhandenen Gartenaufflächen in der Vegetationsperiode abzuräumen, um eine Zerstörung evtl. vorhandener Ruhestätten zu vermeiden (z.B. ggf.).

E4: Hinweis an die Baufirmen  
Die aufzuführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vogel, Fledermaus). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tieren (z.B. Fledermaus) unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

E5: Flächen außerhalb des Plangebietes  
Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die außerhalb der Fläche stehenden Gehölze nicht zu beeinträchtigen, um der lokalen Vogelwelt Ausweichmöglichkeiten zu bieten (z.B. im Rahmen der Baustelleneinrichtung).

E6: Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter  
An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzenstämmen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung Insektenfressender Vogelarten oder für Fledermäuse angebracht werden. An den Fassadenoberkanten können z.B. einzelne Kästen oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden.

E7: Extensive Dachbegrünung  
Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen (Garage, Carport, Geräteschuppen etc.) können zusätzliche Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

### F Sonstige Festsetzungen

19 Artenempfehlungen zur Grundstücksbepflanzung

#### Liste A: Heimische Laubbäume für den naturnahen Garten

Nr.	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
A1	Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
A2	Kleiner Feldahorn	Acer campestre 'Nanum'
A3	Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
A4	Kupfer-Felsenbirne (als Hochstamm)	Amelanchier lamarckii
A5	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigata Monument'
A6	Kornelkirsche (als Hochstamm)	Cornus mas
A7	Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
A8	Blumenesche	Fraxinus ornus
A9	Apfelorn	Crataegus lavalle 'Carierei'
A10	Zierapfel	Malus 'John Downie'
A11	Holzahorn	Malus silvestris
A12	Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'
A13	Steinweissel	Prunus mahaleb
A14	Traubenkirsche	Prunus padus
A15	Wildbirne	Pyrus communis 'Beech Hill'
A16	Mehlbeere	Sorbus aria
A17	Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucuparia
A18	Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia 'Edulis'
A19	Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia 'Fastigata'
A20	Speerling	Sorbus domestica
A21	Eibe	Taxus baccata

#### Liste B: Heimische Großsträucher für den naturnahen Garten

B1	Haselnuss	Corylus avellana
B2	Kornelkirsche	Cornus mas
B3	Liguster	Ligustrum vulgare
B4	Pflaumenhölchen	Prunus europaeus
B5	Stechpalme	Ilex aquifolium
B6	Weißdorn	Crataegus monogyna
B7	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
B8	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
B9	Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
B10	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
B11	Sauerdorn / Berberitze	Berberis vulgaris
B12	Sandorn	Hippophae rhamnoides
B13	Schlehe	Prunus spinosa
B14	Kreuzdorn / Faulbaum	Rhamnus catharticus
B15	Roter Hartleigler	Cornus sanguinea
B16	Hundrose	Rosa canina
B17	Weinrose	Rosa rubiginosa
B18	Holunder	Sambucus nigra

#### Liste C: Geeignete Sträucher für Schnitthecken

C1	Hainbuche	Carpinus betulus
C2	Liguster	Ligustrum vulgare
C3	Rotbuche	Fagus sylvatica
C4	Kornelkirsche	Cornus mas
C5	Eibe	Taxus baccata
C6	Buchs	Buxus sempervirens

### G Sonstige Festsetzungen

20 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.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

A