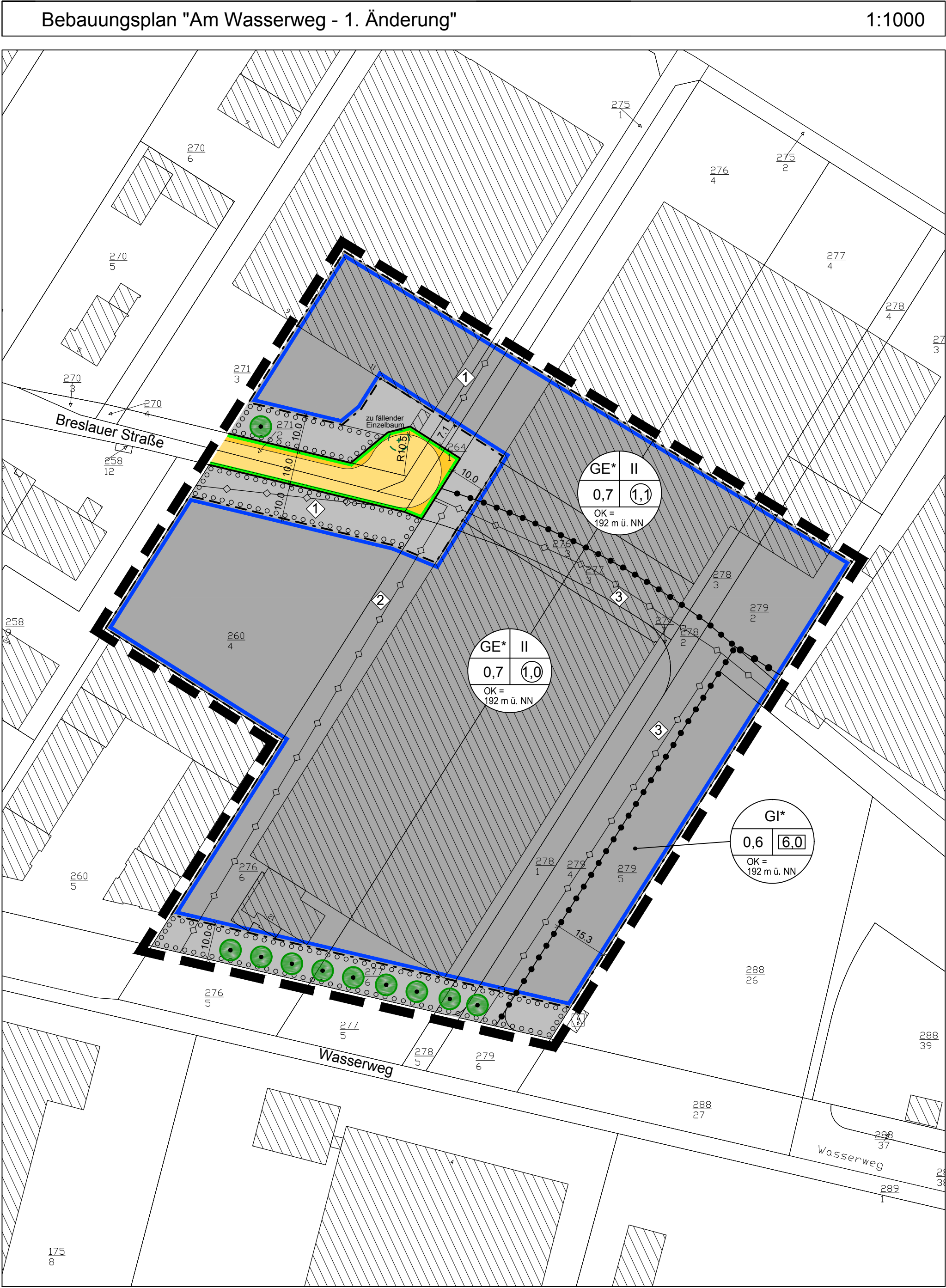




Festsetzungen nach der PlanzV	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)	
 Gewerbegebiet* (§ 9 BauNVO)	
 Industriegebiet* (§ 9 BauNVO)	
★ Erhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)	
0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)	
1,0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)	
6,0 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)	
OK = 192 m ü. NN Maximale Gebäudeoberkante über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)	
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
 Straßenbegrenzungslinie	
Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
 Bestehende Ver- und Entsorgungstrassen Die genaue Lage ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu ermitteln (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung	
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
 Erhaltung von Bäumen (Der genaue Standort ist zu prüfen)	
Sonstige Planzeichen	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung	

Textliche Festsetzungen	
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO
7 Begrünung der Grundstücksfreiflächen	Es sind 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Auf privaten und öffentlichen Parkplätzen sind für je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind Bäume und Gehölze entsprechend Artenempfehlungen unter Ziffer 17.
C Kennzeichnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB
8 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.	
8.1 Schwankende Grundwasserstände	Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten. Diese können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrisschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Anschneiden des Grundwasserhorizontes die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubrockene Räume, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös verdichtet) erforderlich. Im Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrisschäden. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässetes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen 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 ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten und mit dem Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau abzustimmen.
8.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß § 46 Abs. 1 HWG (Hessisches Wassergesetz) im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins, welches bei Eintreten eines Extremhochwassers (>HQ 100) überschwemmt werden kann. Die gesetzlichen Anforderungen nach § 46 Abs. 3 HWG sind zu beachten. Aufgrund § 46 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. hochwasserresichere Heizöllagerung). Grundsätzlich 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 entsprechenden Hochwassergefahrenkarten für das Vorhabengebiet können auf der nachfolgenden Internetseite eingesehen werden: http://www.hlmw.de/stadt.html > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G085.pdf bzw. HWGK Rhein G086.pdf“.
8.3 Verkehrslärm	Die Grundstücke nördlich der Breslauer Straße sind durch Verkehrslärm von der benachbarten Autobahn A 67 belastet.
D Hinweise und Empfehlungen	
9 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.
10 Trinkwasserschutzgebiet	Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.
11 Versickerung von Niederschlagswasser	Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau (Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).
12 Altlasten	Aufgrund von Einträgen in der Altflächendatei hat die Stadt Groß-Gerau eine „Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung“ für die Grundstücke Breslauer Str. 9 und 14 durchführen lassen. Die Einzelfallrecherchen (Ingenieurbüro EDJ, IL-19/70331, Griesheim, 19.06.2017) kommen zu dem Ergebnis, dass kein weiterer Handlungsbedarf für die betrachteten Altstandorte besteht. Die Einzelfallrecherchen wurden dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung der Einzelfallrecherchen führte dazu, dass 1. die Herstellung fotochemischer Erzeugnisse in der Altfläche Breslauer Straße 9 gelöscht wurde 2. und die Altfläche Breslauer Straße 14 gelöscht wurde, da es keine Hinweise auf einen gewerblichen Güterverkehr gibt. Die Einzelfallrecherchen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. 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 Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
13 Bodendenkmäler	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler, HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.
14 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. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64263 Darmstadt, Tel. 06152-12-0).
15 Leitungsschutzmaßnahmen	Tiefwurzelnähe müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Textliche Festsetzungen	
16 Artenschutzmaßnahmen (gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)	Maßnahmen während der Bauzeit Während der Bauzeit sind die bestehenden Gehölze gegen Beschädigung und Inanspruchnahme zu schützen. Sollte ein Erhalt von Einzelbäumen nicht möglich sein, sind die Bäume durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zu anderen Zeiten ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus muss eine ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) die ausführenden Maßnahmen begleiten, um die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausschließen zu können. Maßnahmen zur Anlage und Pflege von Gehölzen Maßnahmen zur Anlage und Pflege von Gehölzen sind aus Artenschutzgründen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter Nisthilfen für Höhlen- oder Nischenbrüter fördern die Ansiedlung insektenfressender Vogelarten wie Meisen, Rotschwänzchen und Zaunkönig. Diese können an ausreichend hohen Pflanzpählen von Neupflanzungen (möglichst straßenfern) angebracht werden. Dachbegrünung Es wird empfohlen, Flachdächer (Garagen, Hallen etc.) mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern (Garagen, Hallen etc.) wird einerseits die Dachhaut vor UV-Strahlung geschützt, andererseits aber auch Niederschlagswasser zurückgehalten und in Folge der nachfolgenden schütterten Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten Lebensräume für Insekten und Nahrungsräume für Vögel geschaffen. Eine nur wenige Zentimeter dicke Auflage leichter Bimslava als Pflanz- und Dränschicht belastet einerseits nicht die Statik gängiger Fertiggaragen und verhindert zuverlässig das Aufkommen unerwünschter Gehölze und „wuchernder“ Pflanzen. Pflanzgut Es wird empfohlen, bei Begrünungs- Bepflanzungsmaßnahmen grundsätzlich gebietseigenes Pflanzgut aus dem betreffenden Vorkommens- bzw. Herkunftsgebiet zu verwenden.
17 Artenempfehlungen zur Grundstücksbepflanzung	Liste A: Groß- bzw. mittelkronige Bäume Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Quercus robur (Stiel Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Populus tremula (Zitter-Pappel), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Tilia cordata (Winterlinde). Liste B: Klein- bzw. schmal-kronige Bäume Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus Fastigiata (Säulen-Hainbuche), Crataegus laevigata (Rottorn), Crataegus lavalleyi (Apfelforn), Malus sp. (Zierapfel), Malus silvestris (Holzapfel), Prunus mahaleb (Steinweisel), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aria (Meinbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Taxus baccata (Eibe). Liste C: Gehölzpflanzungen Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Cornus mas (Kornelkirsche), Ligustrum vulgare (Gemeine Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ilex aquifolium (Stechpalme), Crataegus div. spec. (Weißdorn), Viburnum lantana (Volliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Berberis vulgaris (Sauerdorn / Berberitze), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Prunus spinosa (Schliehe), Rhamnus cartharticus / Frangula alnus (Kreuzdorn / Faulbaum), Cornus sanguinea (Roter Hartrieel), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne).
18 Oberflächenbefestigung	Soweit weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche Belange noch gesundheitliche Belange entgegenstehen, wird empfohlen, befestigte, nicht überdachte Flächen (oberirdische PKW-Stellplätze, Zuwege etc.) entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, wie z.B. LKW-Stellplätze oder Rangierflächen, sollten mit einem wasserundurchlässigen Belag versehen werden.
19 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 einzusehen (http://www.gross-gerau.de).
20 Versorgungsleitungen innerhalb der Breslauer Straße	In der Breslauer Straße verlaufen die Versorgungsleitungen und Kabel aller für das Stadtgebiet von Groß-Gerau relevanten Versorgungsträger. Dies sind: Stadtwerke Groß-Gerau (Abwasserleitungen) Wasserwerk Gerauer Land (Wasserversorgung) E-netz Südhausen (Gasversorgung) GGV (Stadtwerke Groß-Gerau) (Stromversorgung) Deutsche Telekom (Telekommunikation) Unitymedia (Telekommunikation)
21 Radaranlage Süd am Flughafen Frankfurt	Bauvorhaben ab einer Gesamthöhe von 134 m üNN sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Landesluftfahrtbehörde Hessen vorzulegen (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III, Dezernat 33.3, Luisenplatz 2, 64276 Darmstadt).

Rechtsgrundlagen	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722). - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258). - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), geändert durch Art. 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474). - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 1010 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474). - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749). - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749). - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (BGBl. I S. 294). - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211). - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771). - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 358).	

Textliche Festsetzungen	
A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1 Gewerbegebiet GE* und Industriegebiet GI* (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)	„erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straßenverkehrs- und Fluglärm)“ In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten gilt: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 3 BauNVO). Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt (§ 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 BauNVO).
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der GFZ mitzurechnen.
3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ (s. Ziffer 6.2), sind allgemein zulässig: – Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – Bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 8, 9 und 10 der hessischen Bauordnung (HBO) in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig sind. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ (s. Ziffer 6.2) sind ausschließlich Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen zulässig.
4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Bestehende Ver- und Entsorgungstrasse 1 Im Bereich der mit „1“ gekennzeichneten bestehenden Ver- und Entsorgungstrasse befinden sich folgende Leitungen: – Regen- und Schmutzwasserkanal, Hausanschluss – Gasleitung, E-netz Südhausen – Stromleitung, GGV (Stadtwerke Groß-Gerau) – Kommunikationsleitung, Deutsche Telekom / Unitymedia – Wasserversorgungsleitung, Wasserwerk Gerauer Land

Textliche Festsetzungen	
Bestehende Versorgungsstrasse 2	Im Bereich der mit „2“ gekennzeichneten bestehenden Ver- und Entsorgungstrasse befinden sich folgende Leitungen: – Gasleitung, E-netz Südhausen – Stromleitung, GGV (Stadtwerke Groß-Gerau) – Wasserversorgungsleitung, Wasserwerk Gerauer Land
Bestehende Versorgungsstrasse 3	Im Bereich der mit „3“ gekennzeichneten bestehenden Ver- und Entsorgungstrasse befinden sich folgende Leitungen: – Regen- und Schmutzwasserkanal, Stadtwerke Groß-Gerau (Abwasserleitungen)
5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5.1 Geruchs- und Schadstoffmissionen Von Anlagen dürfen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffmissionen (gas- oder stauförmig) ausgehen, wenn der ungestörte Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist. Die Abgabe (Emissionen) sind nach der Ziffer 5.5.1 in Verbindung mit den Ziffern 5.5.2 bis 5.5.4 der TA-Luft vom 24.07.2002 abzuileten. 5.2 Schallschutz Zum Schutz vor Straßenlärmwirkungen sind die Anforderungen der: – DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 – DIN 4109-2, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Juli 2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (z.B. Büroräume) zu beachten.
6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	6.1 Zu erhaltende Einzelbäume Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). 6.2 Anpflanzungen entlang der Straßen Die mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zu verwenden sind Bäume und Gehölze entsprechend der Artenempfehlungen unter Ziffer 17. Es wird auf Ziffer 3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ verwiesen.

Verfahren	
Aufstellungsbeschluss	Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau hat in ihrer Sitzung am 21.07.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Bekanntmachung am 13.08.2015 im Groß-Gerauer Echo).
Unterrichtung der Öffentlichkeit	Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 06.02.2016 bis zum 20.02.2017 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, Bekanntmachung am 26.01.2017 im Groß-Gerauer Echo).
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.06.2017 bis einschließlich zum 19.07.2017 öffentlich aus-gelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.07.2017 aufgefordert.
Satzungsbeschluss	Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
	Groß-Gerau den 09.11.2017
	gez. Richard Zarges, Erster Stadtrat
Ausfertigung	Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversamm-lung am 05.10.2017 beschlossenen Bebauungsplan „Am Wasserweg“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bauauungsplan wird hiermit ausgetrigt.
	Groß-Gerau den 23.11.2017
	gez. Richard Zarges, Erster Stadtrat
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der integrierten bauordnungsrechtlichen Satzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
	Groß-Gerau den 23.11.2017
	gez. Richard Zarges, Erster Stadtrat

Stadt Groß-Gerau

Bebauungsplan

"Am Wasserweg - 1. Änderung"

010204060100 m

M 1:1000

Oktober 2017

(2462-00-entfassung-gezeichnet)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 2364293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0mail@planungsgruppeda.de