

# STADT GROSS-GERAU

# BEBAUUNGSPLAN " IM SCHACHEN - 2.ÄNDERUNG "

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Herstellung eines Geh- und Radweges. Der Geh- und Radweg wird gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen 2010 (ERA 2010) auf einer Breite von etwa 2,50 m als asphaltierter Zweirichtungsradweg mit beidseitiger Bänkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ausgebaut.

Der Weg wird mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen (gelbes Licht) oder getakteten LED-Leuchten ausgeleuchtet, es sei denn, andere zukünftige Leuchtmittel haben die gleiche Schutzwirkung.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

keine

## C Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6a BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände sowie überschwemmunggefährdete Gebiete, Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Lage in einer Erdbebenzone).

### 2. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006 S. 1704 zu beachten. Der Plan kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernäsungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungschäden 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 Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgarage, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In 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 Vernässung 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 ggfs. 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.

### 3. Überschwemmungsfährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte G 85 des „Hochwasserrisiko-Managementplans Rhein (Obernhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HO 100), die bei Versagen von Dämmen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschritten werden könnte. Es ist § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

[https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/Rhein-g-karten/Rhein\\_G085.pdf](https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/Rhein-g-karten/Rhein_G085.pdf)

### 4. Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der stark befahrenen Bahnstrecke Mainz-Darmstadt sowie aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Industrieanlagen erheblich durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAntz 2011, S. 1311) ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebietes um den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main sowie innerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438) festgesetzt wurde (Tagschutzzone 2 und Nachtschutzzone).

### 5. Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Gemäß DIN 4149: 2005-04 liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergundklasse S). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLUG verwiesen. (<http://www.hinug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrung.html>).

## D Hinweise

### 6. DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Am Marktplatz 1, 64521 Groß-Gerau eingesehen werden.

### 7. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

### 8. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor. 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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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.

### 9. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen (§ 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, 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.

### 10. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom 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 mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstückflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messenebene vorliegt, sollen die Erdauhubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.

Die Art und Weise der Sondiermaßnahmen sowie die Meldung von Funden erfolgt über den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen. Das darauffolgende weitere Verfahren ist unbedingt mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, kmrd@prda.hessen.de, 06152-12-0 abzustimmen. Dazu besteht auch die Möglichkeit akute Funde an die Dienststelle des Polizeipräsidiums Südhessen in Darmstadt, 06151-969 3030, zu melden.

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, 64283 Darmstadt, Tel: 06152-12-0).

### 11. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume 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 Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 12. Artenschutz

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

#### Rodungen

Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG).

#### Erhalt der Böschung

Die südlich angrenzende Böschung auf dem Gewerbegrundstück Hans-Böckler-Straße 7 (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Flst.Nr. 174/7, außerhalb des Plangebietes) darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die dort vorhandene Vegetation ist zu erhalten.

#### Schutz der Mauer- und Zauneidechsen

Um zu verhindern, dass Eidechsen in die Baustelle gelangen, werden die Gleisanlagen und die o.g. Böschung vor Beginn der Bauarbeiten durch Replizenzaune von der Baustelle getrennt. Der Bereich zwischen den Zaunen wird vor dem Zaunbau gemäht und danach bis zum Beginn der Baumaßnahme kurzgehaltem, damit er für eine Besiedelung durch Eidechsen nicht interessant ist (Vergrämen). Diese beiden Maßnahmen erfolgen während der Winterzeit der Eidechsen zwischen Ende Oktober und Mitte März. Der Zaunverlauf wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

#### Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tieren zu informieren (Vogel, Eidechsen). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tieren unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

### 13. Schutz der angrenzenden Bahnanlagen

Auf die von den stromführenden Teilen der nahegelegenen DB-Oberleitungs-/Speseleitungsanlagen ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen, die einschlägigen Bestimmungen hierzu sind zu beachten.

Bei der Ausführung örtlicher Arbeiten darf die Standsicherheit der benachbarten Gleisanlagen und Oberleitungsmaste in keiner Weise beeinflusst werden. Es dürfen keine Rutschungen und Erschütterungen stattfinden. Um die Standsicherheit von Oberleitungs masten nicht zu gefährden, muss bei evtl. Erdabgrabungen oder Rammarbeiten ein Abstand von mindestens 5 m zur Vorderkante der Mastfundamente eingehalten werden, andernfalls muss ein statischer Nachweis zur Standsicherheit geführt werden.

Dem Bahngelände dürfen keine Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässer zugeführt werden.

Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.

Die Sicht der Triebfahrzeugführer auf die Signale darf durch Lärmschutzmaßnahmen oder sonstige geplante Bebauung nicht behindert werden. Andernfalls sind vor Baubeginn zusätzliche Signalwiederholer aufzustellen. Die Signalsicht darf ferner durch Straßen-, Parkplatz-, Werks- oder Werbebeleuchtung nach der Bahn nicht überstrahlt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und keine Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortauschungen von Signalbildern vorkommen.

Vom Plangebiet aus muss erforderlichenfalls durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. statischer Zaun) ein unbefugtes Betreten des Bahnbetriebsgeländes bzw. unbeabsichtigtes Abrollen von Fahrzeugen dorthin wirksam verhindert werden. Soweit notwendig, müssen im Bereich von Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen die Oberleitungsmaste mit Leitplanen (Anprallschutz) gesichert werden.

Bei Anpflanzungen auf den an das Bahnbetriebsgelände angrenzenden Flächen dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen durch Bäume und Gehölze muss deren Pflanzabstand zu den Bahnanlagen einschließlich Oberleitungsanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Trasse der Deutschen Bahn AG mit Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb oder durch Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen gerechnet werden muss. Hierzu gehören insbesondere Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## E Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BauOvO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (GVBl. I S. 2254)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 368)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 708)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).

Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

## F Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Bekanntmachung am 11.07.2019 im Groß-Gerauer Echo).

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2019 bis einschließlich zum 21.11.2019 öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeit hatte in dieser Zeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu äußern (§§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.11.2019 aufgefordert.

### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Groß-Gerau den .....

Erhard Walther, Bürgermeister

### Ausfertigung

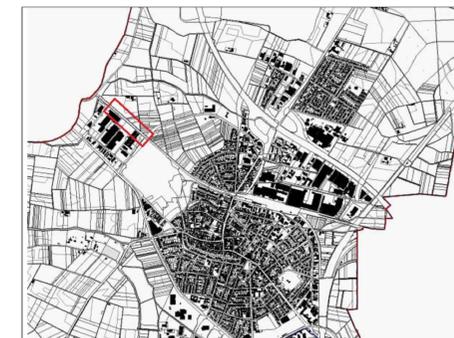
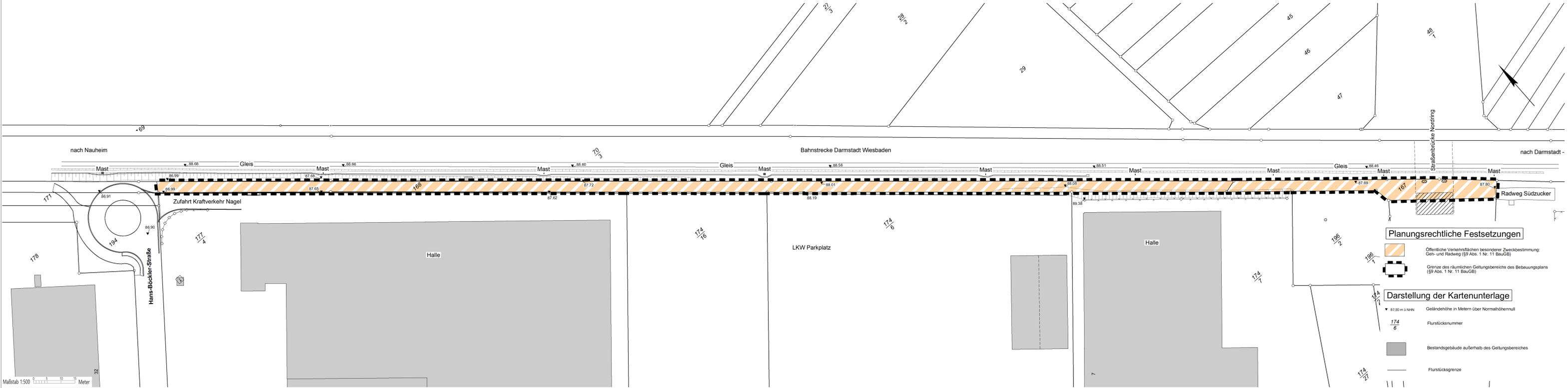
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2020 beschlossenen Bebauungsplan „Im Schachen - 2. Änderung“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgemittelt. Groß-Gerau den .....

Erhard Walther, Bürgermeister

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Im Schachen - 2. Änderung“ tritt durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan 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 .....

Erhard Walther, Bürgermeister



**Stadt Groß Gerau**  
Bebauungsplan „Im Schachen - 2. Änderung“  
Stadtverwaltung Groß-Gerau  
Stadtplanung und Bauverwaltung  
Am Marktplatz 1  
64521 Groß-Gerau  
SB2019/01  
Christopher Wetzel  
Dipl.-Ing. Detlef Schwotzer  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Gartenstraße 15  
64521 Groß-Gerau  
K 19 219: