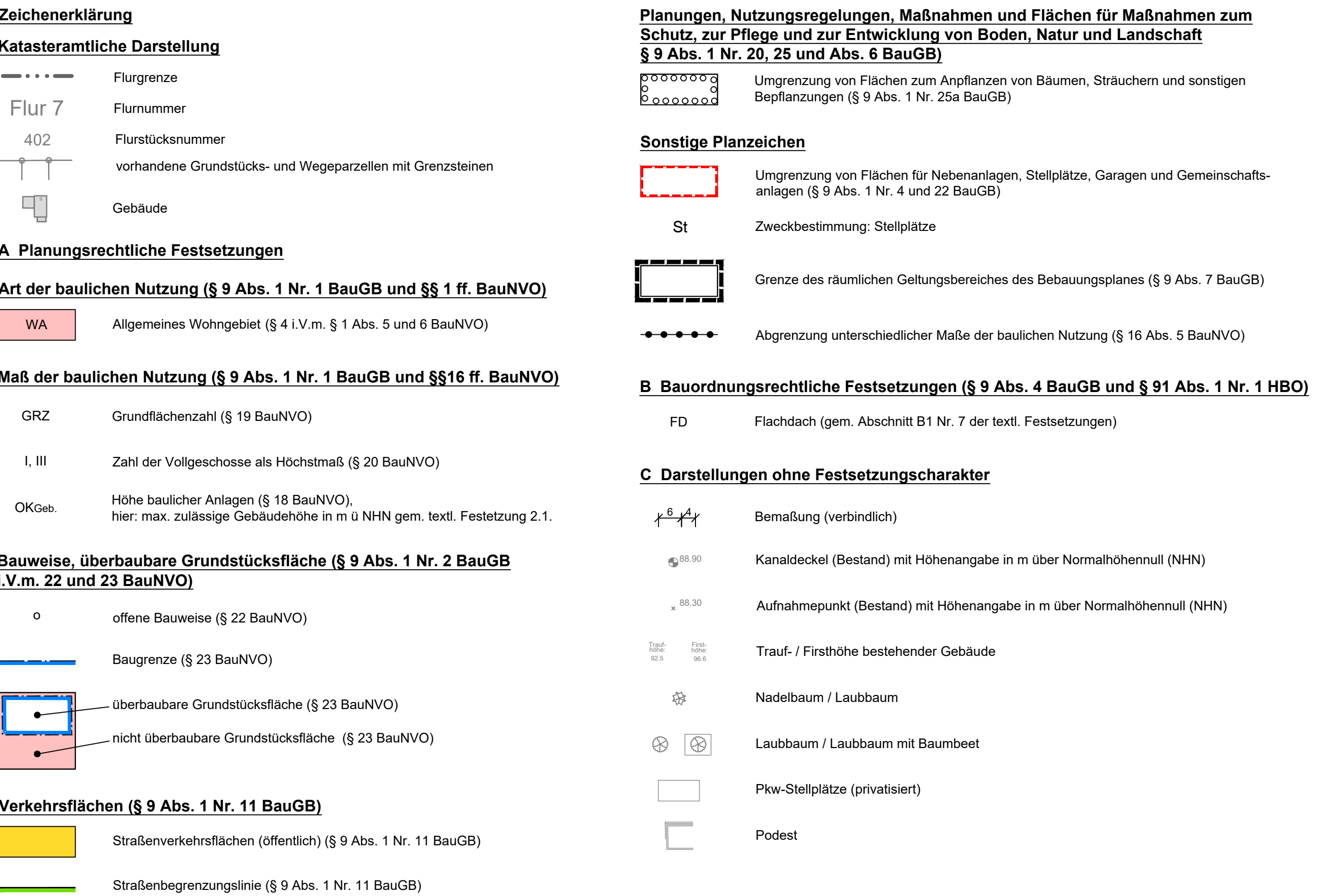


Eduard-Anthes-Straße"



- ## Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauVO)
- ### 4.1 Stellplätze und Tiefgaragen
- Stellplätze sind zulässig:
- in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Rampen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig),
 - ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauVO).
- ### 4.2 Nebenanlagen
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauVO (Feuerwehrausstattungen, Fahrradstellanlagen inkl. Überdachung, Gartentünnen, Pergolen sowie Ausstattungselemente des KITA-Spielfeldes wie z.B. Spielgeräte, Sonnensegel, Gartenschuppen, Wasserbecken etc.) sowie Zisternen zur Regenwassernutzung, sind - mit Ausnahme der Pflanzflächen an den nördlichen und westlichen Grundstücksrändern - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauVO).
- ## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
- ### 5.1 Oberflächenbefestigung
- Befestigte, nicht überdachte Grundstücksreflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird auf Festschrift § 9 verwiesen.
- ### 5.2 Zeitlich begrenzte Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Bevor das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeführt wird, ist es in geeigneten Rückhaltungseinrichtungen zeitlich begrenzt zurückzuhalten. Es wird auf die Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWW verwiesen (Bü 11).
- ### 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- ### 6.1 Grundstücksbepflanzung
- Die nicht überbauten oder zu begrünen, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksreflächen) sind als Stellplätze. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal gepflegt, Mindestanforderung 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Anmerkungen gemäß Hinweis 22, Liste 1 Bäume). Sonstige Pflanzverpflichtungen können auf die erforderliche Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden (z.B. aus der Stellplatzsatzung).
- ### 6.2 Dachbegrünung
- Flachdächer von eingeschossigen Bauteilen sind bis zu 70 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen oder Balkone dienen.
- ### 6.3 Grundstücksneinfriedung
- Innerhalb der entlang der Nord- und Westgrenze des Fl.S.Nr. 402 festgesetzten 2,0 m breiten „Flechte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist eine bis zu 2,0 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Laubbhecke anzupflanzen (Euphrasia: Kombination von vier bis acht Straucharten gemäß Hinweis 22, Liste 1, Hecken und Sträucher).
- Entlang der südlichen Grenzlinie des Fl.S.Nr. 402 ist das Grundstück mit einer bis zu 1,5 m hohen, freiwachsenden oder geschnittenen Laubbhecke anzupflanzen (Euphrasia: Kombination von vier bis acht Straucharten gemäß Hinweis 22, Liste 1, Hecken und Sträucher).

- Tuija, (Lebensbaum) Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Chamaecyparis (Scheinzypresse) sowie Nadelgehölze sind unzulässig.
- 6.4 Begrünung von Tiefgaragen**
- Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,5 m Stärke (z.B. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.
- 6.5 Begrünung der Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets**
- Die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ (St) im Osten des Plangebiets entlang der Stammels- / Straße ist mit einem Laubbaum je 4 Pkw-Stellplätze zu bepflanzen (Ankermündung und Mindestqualität siehe A 6.1). Die Stellplatzreihen sind durch eine max. 1,5 m hohe geschnittene Laubhecke voneinander abzugrenzen (Ankermündung siehe A 6.3).
- 6.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungsfläche**
- Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Angestrichene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- B1 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**
- 7. Baukörper**
- Die Außenwände der Gebäude sind verputzt oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 40 % der Wandflächen können in Holz verkleidet werden. Glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.
- 8. Dachgestaltung**
- Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.
- 9. Außenanlagen**
- Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenüber öffentlichen Flächen mit Rasenkanntestreifen bis zu 0,1 m Höhe, sowie einer bis zu 1,5 m hohen frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecke abzugrenzen (Empfehlung: Kombination von vier bis fünf Sträutern gemäß Hinweis 22, Laute II.; Hecken und Strüchler). Die Hecke kann durch einen max. 1,5 m hohen Drahtgitter-, Stabgitter- oder Maschenzaun ersetzt werden. Dies gilt nicht im Zufahrtbereich zu privaten Pkws/Anlagen, die unmittelbar von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- Abgraben und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- Pergolen sind aus Holz und Stahl zulässig.
- Private Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen (z.B. Feuerwehruhrstellflächen) sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Kies, Schotterrasen) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Blumenbefestigungen sind nicht zulässig.
- Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einbrüche abzusichern. Dies kann auch durch Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen oder durch eine Verkleidung erfolgen.
- 10. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

- ## 1. Einleitung
- Es ist § 78b Abs. 1 WHG zu beachten. Die Errichtung neuer Heizwärmeverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 Wasserschutzgebiete (WHG) ist verboten, wenn andere wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersecht errichtet werden kann. Es wird empfohlen, bei Sanierung und Neubau bauseitliche Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorkehrungen beim Bau, wie bei der Erweiterung und bei Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.
- ## 2. Grundlagen
- ### 2.1. DIN-Normen
- Sofort in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreistadt Groß-Gerau, Am Marktplatz 1, 64521 Groß-Gerau eingesehen werden.
- ### 2.2. Versicherung von Niederschlagswasser
- Die Versicherung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Amt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Stepp-Strasse 4, 64521 Groß-Gerau (Antrag zur Gewährung einer Erlaubnis zur Versicherung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser)
- ### 2.3. Trinkwasserschutzgebiet
- Das Plangebiet liegt in der Weileren Schutzzone (Zone II) als Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Aus Gründen des Wasserschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und umzusetzen. Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassererzeugungsanlage Wasserwerk Dornheim“ vom 20.02.1984 (Stanz. 14/1984 S.712) hingewiesen.
- Darüberhinaus, speziell bei Sanierungsmaßnahmen, die von 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Maßnahmenwasserschutzanforderungen nach Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesen der Wasserschutzgebietsverordnung durch neueren wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.
- Generell gemäß der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AWStV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.
- Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die jeweils aktuellen Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwasserschutzanlagen der Hessenwasser GmbH & Co.KG relevant (Anlage „Anforderungen zum Umgang mit 01/16“).
- ### 2.4. Altlasten
- Informationen zu Altlasten (Altstandorte, Altablagungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwassererschädigungen liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organochemische Auffälligkeiten zu achten und zu analysieren. (Boden- und Fauna). Ergänzt sich um die darüberlieferten Kenntnisse, die den Vorhandt einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, die sich umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/4 d.15, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfällen heranzuziehen.
- 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 die Allgemeinheit herbeizuführen.

- Bodenkernanalysen (s. 20) (§2 HSDG)**
- Das Flangelbeil befindet sich innerhalb eines römischen Siedlungsareals. Im Rahmen der archäologischen Untersuchungen zu den nahegelegenen Bebauungsplänen (Aufg. Esch III - 10. Änderung) und Aufg. Esch III - 12. Änderung, Am Kastell² (2018) wurde das Bodenkernmal „Römischer Wüst Groß-Grerau“ entdeckt. Es ist davon auszugehen, dass dieses Bodenkernmal in den Güttereisbereich des Bebauungsplanes (Aufg. Esch III - 11. Änderung, Änderungs-Ärtes-S.2) hineinreicht.
- Es wird auf das Bodenkernmal „Römischer Wüst Groß-Grerau“ nach § 2 Abs. 2 HSDG, auf die Gemeingutswertminderungen für die Beseitigung oder Veränderung des Bodenkernmals nach § 18 Abs. 1 HSDG sowie auf die Möglichkeit der Veräußerung des Bodenkernmals nach § 19 Abs. 1 HSDG hingewiesen. Die Beseitigung sowie auch bei baugenehmigungsfreier Umsetzung als separates Vorhaben beantragt werden. Die Genehmigung erfolgt auf der Grundlage der im Rahmen der archäologischen Untersuchungen im Vorfeld der Bebauung erhalten, deren Kosten vom Veranlasser zu tragen sind (§ 18 Abs. 5 HSDG).
- Vor Durchführung bodengereiferegender Maßnahmen ist eine archäologische Voruntersuchung auf den entsprechenden Flächen durchzuführen. Art und Umfang der archäologischen Gutachten sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Aufzuteilung Darmstadt (s.Ä-Rodde-Strategie 1, 6.0209 Darmstadt, poststelle.archaeologie@lkdh.hessen.de, Tel. 06391 263-100) abzustimmen. Wenn bei der HSDG-Erörterungsmappe bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, Aufzuteilung Darmstadt, oder dem Unteren Denkmaltschaftsbehörde beim Kreis Groß-Grerau unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HSDG-SG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine Genehmigung der Landesregierung erforderlich sein. Die Landesregierung kann für Denkmalpflege, Hessen, Aufzuteilung Darmstadt (s.o.) 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.
- 19. Kampfmittel**
- Dem Kampfmittelräumtand liegen aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindengräben zu rechnen ist (Schießen RP Darmstadt vom 25.04.2018). Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsallokation dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine weitere Untersuchung der Fläche erforderlich. Sollten im weiteren Erkessens im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverwandte Gegenstände zutage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Funde unverzüglich an die Polizei bzw. die Kampfmittelräumtand zu übergeben. (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumtand des Landes Hessen, Luisenpark 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).
- 20. Leitungschutzmaßnahmen**

- 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 zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

- Liste II: Hecken und Strucher**
Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Crataegus* div. sp. (Weißdorn),
Anemolachiar ovata (Gemeine Felsenrose), *Anemolachiar lamarkii* (Küpfel-Felsenrose), *Berberis vulgaris* (Gewöhnliche
 Berberitze), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Haintriegel), *Corylus avellana*
 (Haselnuss), *Gonomyrus europaeus* (Pfeifenknäuel), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Ilex aquifolium* (Stechpalm),
Mespilus germanica (Echte Mispel), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Fragulaulus oder Kreuzdorn / Fäulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa*
glauca (Hechtrose), *Salix purpurea* (Purpur-Weiden), *Salix repens* (Kraich-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).
- Es wird empfohlen aus Thuja- (Lebensbaum) Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Chamaecyparis (Scheinzypresse) sowie
 Nadelgehölze zu verzichten.
- 23. Stellplatzatzung**
- Stellplätze sind gemäß der Stellplatzatzung der Kreisstadt Groß-Gerau vom 18. Juni 2019 nachzuweisen. Die
 Stellplatzatzung ist Teil der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau einsehbar
 (<http://www.gross-gerau.de>).
- E Rechtsgrundlagen**
- Stand 27.07.2019
- Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. 3534)
- Bauinutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. 3786)
- Planeinzelnachricht** (PlanZ) 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes
 vom 04.05.2017 (BGBl. I. 1057)
- Hessische Bauordnung** vom 28.05.1918 (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. 3434).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010
 (GVBl. S. 629, 2011 I. S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I. 2585), zuletzt
 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I. 2754).
- Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom
 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. 1274),
 zuletzt geändert durch das 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. 54), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I. 708)

-
- Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit integrierter bauordnungsrechtlicher und wasserrechtlicher Satzung sowie der Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Grau bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
-
- Datum Erhard Walther, Bürgermeister

