



## A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

### Gewerbegebiet GE1\* gem. § 8 BauNVO

„erhebliche Vorbereitung durch Verkehrsflärm (Straßenverkehr, Fluglärm) Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/innenstadtrelevantem Sortiment im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelsraum des Landes Hessen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl: 1,8

Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 15,0 m. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Die Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschliff mit der Dachfläche beträgt maximal 9,0 m.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der im Bebauungsplan festgesetzten nachstehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

In den nach Westen hin orientierten Fassadenfronten, die nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeeilede gegen die Straße „Am Hermannsberg“ abgeschirmt werden, sind keine netzweidigen Fenster, Tore und sonstige Öffnungen, die Schallaustrahlung ermöglichen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude, in denen Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO untergebracht sind.

### Gewerbegebiet GE2\* gem. § 8 BauNVO

„erhebliche Vorbereitung durch Verkehrsflärm (Straßenverkehr, Fluglärm)

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Zählarten zulässigen Speditionen sowie spezielltechnische Betriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/innenstadtrelevantem Sortiment im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelsraum des Landes Hessen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl: 2,2

Zahl der Vollgeschosse: III-IV

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 22,0 m. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Die Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschliff mit der Dachfläche beträgt maximal 14,0 m.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der im Bebauungsplan festgesetzten nachstehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

#### Lärmgebereiche gemäß DIN 4109

Bei der Anordnung 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 Lärmgebereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 im Plan im Gezeichnetenmaßstab Außenlärmgebiete wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmgebietbereich
> 70 bis 75	V
> 75	VI

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

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsantrag der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmgebiete an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Anordnung oder der Errichtung von Außenbauteilen sind Überwachungsgeräte in Baugrubenbereichen und schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf den schalldämmten Außenbauteilen 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 Baugenehmigungsantrag der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nichts geringeres Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession

#### Mögliche Zonierung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession

GEH.	Gehölzpflanzung
SUK.	Sukzession
HOCH.2	Hochstaufenfur
HOCH.5	Einmalige Mahd alle 2 Jahre

#### Anzupflanzender Einzelbaum (Standortvorschlag)

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke (GGV)

#### Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke und des UWG

#### Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen im Sinne des BlmSchG

#### Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Grenze der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hermannsberg - Ost“

#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innenhalb der Fläche ist bei einer Breite von 3 m eine mindestens zweihäufige und bei einer Breite von 5 m eine mindestens dreihäufige Laubgehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzuordnen und im Bestand zu erhalten. Im Bereich der bestehenden Leitungstrassen sind ausschließlich flachwurzelnde Bäume und Sträucher zu verwenden.

### Öffentliche und private Grünflächen - Gehölzpflanzung

Soweit nicht bereits vorhanden, sind auf mindestens 70 % der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung einheimische und standortgerechte Laubgehölze (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzuordnen und im Bestand zu erhalten. Immerhin müssen die Pflanzungen an den Straßen und Plätzen standortgerecht sein. Ansonsten ist eine in der Hohenwiesenlage gestaffelte Pflanzung vorzunehmen, wobei innerhalb der Plan ausgewiesenen Randzone einheimische und standortgerechte Sträucher und in der Bebauungszone und zu anderen Pflanzungen hinzugetretenen Bäume einzupflanzen und zu erhalten sind. Insofern ist im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten nachstehenden öffentlichen Grünflächen anzuordnen, wobei ausschließlich standortgerechte Gras-Kraut-Mischungen zu verwenden sind. Im Bereich der bestehenden Leitungstrassen sind bei Anpflanzungen ausschließlich flachwurzelnde Bäume und Sträucher zu verwenden.

### Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Auf mindestens 65 % der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz ist eine starke Vegetationsdecke anzulegen, um die Fläche zu erhalten. Hierzu ist die gesamte Fläche mit standortgerechten Gras-Kraut-Mischungen einzupflanzen. Zusätzlich kann innerhalb der Fläche für Maßnahmen - im Bereich der zu entwickelnden Hochstaufenfur - 10 einheimische und im Bestand zu erhaltenen standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen.

### Anzupflanzende Einzelbäume

Innenhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzuordnen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige (3 m verpfälzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen, wie Rammhügel und Baumscheiben, zu sichern.

### Leitungsschutzmaßnahmen

Mindestens 65 % der Fläche für Maßnahmen ist als Hochstaufenfur zu entwickeln. Hierzu ist die gesamte Fläche mit standortgerechten Gras-Kraut-Mischungen einzupflanzen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Die zwischen den Straßen „Am Hermannsberg“ und „Im Neugrund“ verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg darf nicht wasserundurchlässig bestellt werden.

### Dachbegrünung

Innenhalb der Gewerbegebiete sind Dachflächen von Gebäuden - mit Ausnahme verglaster Flächen von Scheidehöfen oder vergleichbar aufgefassten Dachkonstruktionen - zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

### Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung - Spießlage sowie im Geländebereich des Plangebietes B (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Flurstück Nr. 452) werden vollständig den Baugrundstücksflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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

### Grundstücksfreiflächenbegrenzung

Die Festsetzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung - Spießlage sowie im Geländebereich des Plangebietes B (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Flurstück Nr. 452) werden vollständig den Baugrundstücksflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### C) Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

#### Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

##### Höhe bzw. schwankende Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“; hier sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2/1999, S. 1639 und 31/2000, S. 1704) zu beachten. Diese können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Auf Grundflächen mit einem hohen Grundwasserstand besteht eine Verkehrsgefährdung in Nassenböden und einer Gefahr von Sezessionsrisiken (z.B. Verlust von Unterkeilung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Verkehrsmauern gegen Vernerhöhung) an. Bei hochwasserfördernden Gebäuden sollte bei Ansiedlungen von Sezessionsrisiken eine Ausführung als druckwasserhaltende Bauweise erfolgen. Hier für kann eine „Schwimmende“ Verkehrsfläche (Hergestellt aus einer Betonplatte, die auf einer schwimmenden Betonplatte aufgesetzt ist) in Frage kommen. Bei hochwasserfördernden Gebäuden ist die Gefahr von Setzrissen.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigend hinzunehmen. Wer in einem bereits vernässtes oder vernässungsfähiges Gebiet hineinbauen und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernerhöhung trifft, kann bei auftretender Vernerhöhung keine Entschädigung verlangen.

Die für die Benennung der einzelnen Grundungs- und Baulichtmaßnahmen erforderlichen Bemerkungen sind in den Vorschriften der „Grundwasserbewirtschaftungspläne“ (z.B. „Grundwasserbewirtschaftungsplan des Kreises Ried“) festgelegt. Hierfür kann die „Vorschriften der „Grundwasserbewirtschaftungspläne““ (z.B. „Grundwasserbewirtschaftungsplan des Kreises Ried“) herangezogen werden.

Zur Sicherung der Grundwasserbewirtschaftung ist eine Anwendung der Vorschriften des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ erforderlich.

Zur Sicherung der Grundwasserbewirtschaftung ist eine Anwendung der Vorschriften des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ erforderlich.

##### Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“; hier sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2/1999, S. 1639 und 31/2000, S. 1704) zu beachten. Diese können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Auf Grundflächen mit einem hohen Grundwasserstand besteht eine Verkehrsgefährdung in Nassenböden und einer Gefahr von Sezessionsrisiken (z.B. Verlust von Unterkeilung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Verkehrsmauern gegen Vernerhöhung) an. Bei hochwasserfördernden Gebäuden sollte bei Ansiedlungen von Sezessionsrisiken eine Ausführung als druckwasserhaltende Bauweise erfolgen. Hier für kann eine „Schwimmende“ Verkehrsfläche (Hergestellt aus einer Betonplatte, die auf einer schwimmenden Betonplatte aufgesetzt ist) in Frage kommen. Bei hochwasserfördernden Gebäuden ist die Gefahr von Setzrissen.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigend hinzunehmen. Wer in einem bereits vernässtes oder vernässungsfähiges Gebiet hineinbauen und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernerhöhung trifft, kann bei auftretender Vernerhöhung keine Entschädigung verlangen.

Die für die Benennung der einzelnen Grundungs- und Baulichtmaßnahmen erforderlichen Bemerkungen sind in den Vorschriften der „Grundwasserbewirtschaftungspläne“ (z.B. „Grundwasserbewirtschaftungsplan des Kreises Ried“) festgelegt. Hierfür kann die „Vorschriften der „Grundwasserbewirtschaftungspläne““ (z.B. „Grundwasserbewirtschaftungsplan des Kreises Ried“) herangezogen werden.

Zur Sicherung der Grundwasserbewirtschaftung ist eine Anwendung der Vorschriften des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ erforderlich.

Zur Sicherung der Grundwasserbewirtschaftung ist eine Anwendung der Vorschriften des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches