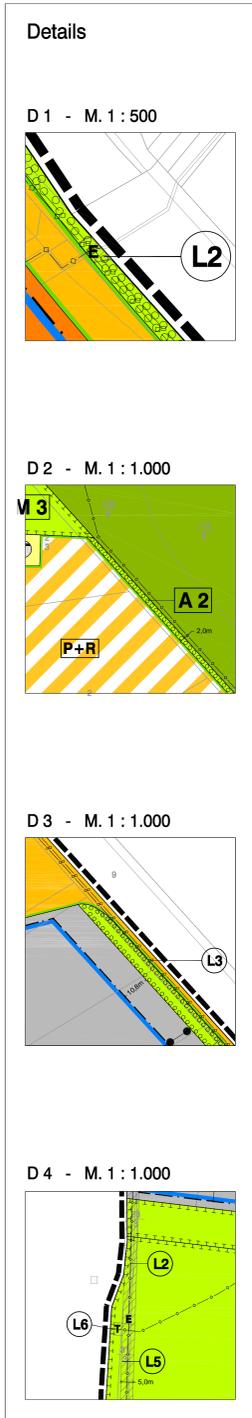
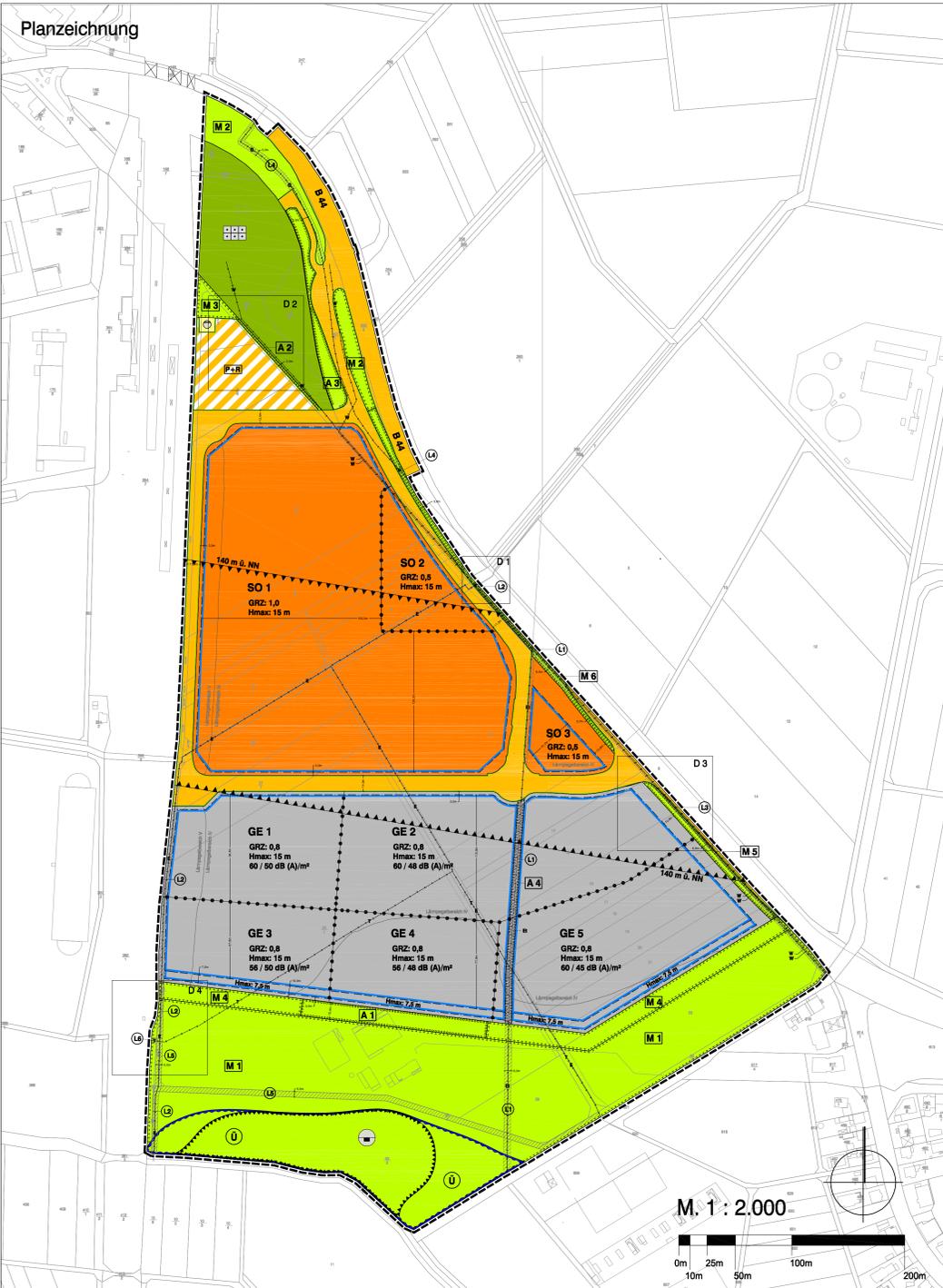


Bebauungsplan GG 08, Kreisstadt Groß-Gerau



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

Gewerbegebiete GE 1 - GE 5
Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauVO u. § 1 Abs. 5 BauVO)
Zulässig sind:
• Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen,
• Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
• Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Tankstellen.
Nicht zulässig sind:
• Anlagen für sportliche Zwecke.

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Gewerbegebiete GE 3 - GE 5
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet
Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

SO Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauVO)
Sondergebiet Einkaufszentrum SO 1 - SO 3
Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauVO wird die maximale Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen insgesamt auf 20.000 m² festgesetzt.
Allgemein zulässige Nutzungen (§ 11 Abs. 2 BauVO)
Im Einzelnen sind folgende Sortimente und Verkaufsfächen zugelassen:
1) Verbrauchsmarkt und Lebensmittelmarkt
• Kernsortiment: Lebensmittel, Drogeriewaren.
• Maximale Verkaufsfläche: 3.200 m²
• Sortimentsbegrenzung: Zentrenrelevante Randsortimente auf max. 100 m² begrenzt.

2) Baumarkt
• Kernsortiment: Baumarktartikel, Elektrowaren, Kleinmöbel.
• Maximale Verkaufsfläche: 3.000 m²
• Sortimentsbegrenzung: Zentrenrelevante Randsortimente auf 700 m² begrenzt, davon 200 m² Haushaltswaren, 300 m² Heimtextilien und 200 m² für Leuchten, Deko und Geschenkartikel.

3) Gartencentermarkt
• Kernsortiment: Pflanzen, Erden, Sämereien.
• Maximale Verkaufsfläche: 4.000 m²
• Sortimentsbegrenzung: Zentrenrelevante Randsortimente auf 400 m² begrenzt, davon 200 m² Haushaltswaren und 200 m² Blumen, Gestecke, Keramik.

4) Elektrofachmarkt
• Kernsortiment: Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren.
• Maximale Verkaufsfläche: 3.000 m²
• Flächenbegrenzung: Braune Ware (Elektrolagergeräte, Tonträger, Foto, Computer) auf max. 50% der Verkaufsfläche begrenzt.

5) Sportfachmarkt
• Kernsortiment: Sportartikel.
• Maximale Verkaufsfläche: 1.200 m²
• Sortimentsbegrenzung: Freizeitbekleidung max. 100 m².

6) Spezialmöbelmarkt
• Kernsortiment: Spezialmöbel (z. B. Büro, Küchen, Betten, Design und Schulmöbel).
• Maximale Verkaufsfläche: 3.500 m²
• Sortimentsbegrenzung: Zentrenrelevante Randsortimente auf max. 200 m² Haushaltswaren und Heimtextilien begrenzt.

7) Kfz-Fachmarkt
• Kernsortiment: Kfz-Zubehör, Reifen.
• Maximale Verkaufsfläche: 800 m².

8) Fachmarkt für Bodenbeläge
• Kernsortiment: Fliesen, Tapete, sonstige Bodenbeläge.
• Maximale Verkaufsfläche: 1.500 m².

9) Tierfachmarkt
• Kernsortiment: Tierzubehör, Tiernahrung.
• Maximale Verkaufsfläche: 780 m²
• Sortimentsbegrenzung: Keine lebenden Tiere mit Ausnahme von Fischen.

10) Betten- und Matratzenfachmarkt
• Kernsortiment: Betten und Matratzen.
• Maximale Verkaufsfläche: 1.000 m².

11) Getränkefachmarkt
• Kernsortiment: Getränke.
• Maximale Verkaufsfläche: 600 m².

12) Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 16 BauVO)

GRZ: 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO), z.B. 0,8

Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauVO)
In SO 2 und SO 3 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden.

H max: maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauVO)
15 m
über mittlerer Geländeoberfläche 88,50 m ü. NN, z.B. 15 m
Höhe der baulichen Anlagen - technische Aufbauten § 18 Abs. 2 BauVO
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudeskante einhalten.

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Baugrenze

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

Stellplätze in den Sondergebieten
In den Sondergebieten ist je 25 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz zu errichten. In den Sondergebieten sind insgesamt maximal 800 Stellplätze zulässig.

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

• Straßenverkehrsfläche
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
• Zweckbestimmung: Park + Ride Parkplatz
• Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)

Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
Öffentliche Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

Flächen für Abgrabungen
Schaffung eines wechsellagernden Standortes
Nördlich des Landgrabens erfolgt eine Abgrabung in einem Teilbereich der ausgewiesenen Retentionsfläche im Bereich der Fläche M 1. Die Geländehöhe wird der Höhe des gegenüberliegenden Geländes angepasst. Die Abgrabung erhält eine flache Böschung (ca. 1:5) zur nördlichen und östlichen Wisenfläche. Eine Abgrabung erfolgt bis maximal 1 m tief, die Abgrabung darf eine Höhe von 88,00 m ü. NN nicht unterschreiten.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

Offener Wasserzug
Fläche M 1 (nördlicher Geltungsbereich, Neuanlage)
Die Neuanlage erhält als Orstrand im Charakter eines offenen Wasserzuges auf anstehendem Boden. Die Wisen sind mit einer Wiesensaat als Heusaat einzulassen. Die Wisen sind mit einer Wiesensaat als Heusaat einzulassen. Die Abgrabungsbereiche nördlich des Landgrabens sind als Rohbodenstandort der Sukzession überlassen. Mit Beginn des aufkommenden Gebirgsfußwuchses wird extensives Feuchtwiesenland als Heusaat eingest. Die Wisen werden ein- bis zweischichtig gemäht. Im Osten der Abgrabungsfläche wird eine 20 cm tiefe Mulde (ca. 900 m²) modelliert. Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Feldgehölez
Fläche M 2 (nördlicher Geltungsbereich, Bestandsfläche)
Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Heckenstrukturen und der mit Einzelbäumen bestandenen Wisenflächen.
Bestehende Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Im Bereich der Einfahrten ist auf die Aussparung eines ausreichenden Sichtdreiecks zu achten. Auf Leitungsstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungsstrassen ist die Fläche als extensive Wisenfläche auszubilden. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Bäume sowie stark rankende und kriechende Gehölze gepflanzt werden. Grenzabstände nach Hess. Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

Feldhecke
Fläche M 3 (westlich der Dauerkleingärten, Bestandsfläche)
Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Heckenstruktur.
Bestehende Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen aus Strüchern heimischer Arten zu ergänzen. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Bäume sowie stark rankende und kriechende Gehölze gepflanzt werden. Grenzabstände nach Hess. Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

Heckenpflanzung
Fläche M 4 (südlich der Gewerbegebiete, Neuanlage)
Die Heckenpflanzung dient als Ersatzmaßnahme der nach § 15d HNEat geschützten Biotope.
Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Strüchern höhengestaffelt in Richtung Gewerbegebiet zu erstellen, die Anfangsanzahl beträgt 1 Stück/m². Die Ausdehnung der Fläche beträgt 15 m in der Breite.
Auf Leitungsstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungsstrassen ist die Fläche als extensive Wisenfläche, analog zu der angrenzenden Wisenfläche M 1, auszubilden.
Geländeverläufe zwischen dem gewachsenen Gelände und der neuen Geländetopographie in den Gewerbegebieten sind nur im Bereich der Heckenstrukturen mit einer Neigung von 1:5 oder flacher möglich. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Bäume sowie stark rankende und kriechende Gehölze gepflanzt werden. Grenzabstände nach Hess. Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

Heckenstrukturen
Fläche M 5 (Heckenstrukturen entlang der B 44, Bereich der Gewerbegebiete, Neuanlage)
Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Strüchern höhengestaffelt in Richtung Gewerbegebiet zu erstellen, die Anfangsanzahl beträgt 1 Stück/m². Die Ausdehnung der Fläche beträgt 15 m in der Breite.
Auf Leitungsstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungsstrassen ist die Fläche als extensive Wisenfläche, analog zu der angrenzenden Wisenfläche M 1, auszubilden.
Geländeverläufe zwischen dem gewachsenen Gelände und der neuen Geländetopographie in den Gewerbegebieten sind nur im Bereich der Heckenstrukturen mit einer Neigung von 1:5 oder flacher möglich. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Bäume sowie stark rankende und kriechende Gehölze gepflanzt werden. Grenzabstände nach Hess. Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

Heckenstrukturen
Fläche M 6 (Heckenstrukturen entlang der B 44, Bereich der Sondergebiete, Neuanlage)
Eine Bepflanzung ist als dreireihige Hecke aus 70% heimischen Sträuchern und einem Anteil von 30% immergrünen Sträuchern zu erstellen. Darüber hinaus sollen bevorzugt Gehölze mit langhaltendem Laub gepflanzt werden. Die Anfangsanzahl beträgt 1 Stück/m². Ein Schnitt der Hecke ist zulässig, die Hecke muss eine Mindesthöhe von 2,20 m aufweisen. Im Bereich der Einfahrten ist auf die Aussparung eines ausreichenden Sichtdreiecks zu achten.

Niederschlagswasser der Änderungsbereiche
In den Änderungsbereichen ist das anfallende Niederschlagswasser von Änderungsbereichen und Liep-Standorten sowie von Umzugsgebieten zu lassen und gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zu zulassen.

Entwässerung der Gewerbegebiete
Das auf dem Grundstück anfallende, potenziell verschmutzte Niederschlagswasser von Flächen wie z. B. Änderungsbereichen und Liep-Standorten ist zu lassen, zurückzuführen und getrennt mit dem Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zu zulassen.

Das erforderliche Volumen für die Regenwasserentwässerung beträgt 275 m³ pro Hektar potenziell verschmutzter Fläche. Dieses Volumen kann ober- oder unterirdisch bereitgestellt werden, die Dichtigkeit des Speicherraums ist zu gewährleisten.

Die Drosselabgabe aus dem Speicherraum in die Schmutzwasserkanalisation beträgt 10 l/s pro Hektar potenziell verschmutzter Fläche. Die Di. d. r. sehr kleinen Drosselablässe lassen sich über eine Pumpe richtig dosieren.

Die Fußbodenhöhe der Gebäude werden mit einer Mindesthöhe von 88,10 m ü. NN festgesetzt. Unterkellerungen bedürfen einer „Wassersperre“.

Das Niederschlagswasser der Dach- und gering verschmutzten Hofflächen ist oberflächlich abzuführen und einem verteilten anzufließenden Grünbereich auf dem Grundstück zuzulassen. Dieser verteilte Grünbereich muss 15 % der angeschlossenen versiegelten Fläche betragen. Die Sohle dieser Grünfläche darf nicht tiefer als 87,80 m ü. NN liegen.

Die Fußbodenhöhe der Gebäude werden mit einer Mindesthöhe von 88,10 m ü. NN festgesetzt. Unterkellerungen bedürfen einer „Wassersperre“.

Das Niederschlagswasser der Dach- und gering verschmutzten Hofflächen ist oberflächlich abzuführen und einem verteilten anzufließenden Grünbereich auf dem Grundstück zuzulassen. Dieser verteilte Grünbereich muss 15 % der angeschlossenen versiegelten Fläche betragen. Die Sohle dieser Grünfläche darf nicht tiefer als 87,80 m ü. NN liegen.

Die für die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehene Grünfläche erhält eine 20 cm starke bewässerte Oberbodenschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 1 - 10^{-5}$ m/s; der anstehende Boden hat eine größere Durchlässigkeit.
Der Oberboden ist mit einer Rasensaat einzulassen; fischwurzende Sträucher und fischwurzende Bäume können sowohl im tieferen Bereich als auch an den Böschungen gepflanzt werden. Die Pflanzen müssen mehrstündigen Wasserreinstaus vertragen.

Auf der äußeren Grenze des Grundstücks (im Westen zur Bahn, im Süden zur Aue des Land- bzw. des Schilmmgraben, im Osten zur B 42) ist zwischen dem abgesehenen Grünbereich und der Grundstücksgrenze ein Wall zu schaffen, der 0,30 m höher als die Sohle des Grünbereichs ist und den „grünen“ Retentionsbereich absperren soll. Der Wall ist in Richtung der öffentlichen Grünfläche eine kleinere Öffnung, durch die die 6 l/s pro Hektar der angeschlossenen versiegelten Fläche nach außen abgeleitet werden können.

Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind Metallwerkstoffe zu verwenden, wenn diese dauerhaft beschichtet sind und das anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich windet.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

Schutzbereiche von Leitungen

Die mit „L1“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der BASF Anlagengesellschaft festgesetzt. Arbeiten innerhalb des Schutzbereichs sind in der Planung und Ausführung abzustimmen und mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen. Die Anwesenheit von Schutz- oder Einleitungsflächen ist schriftlich anzuerkennen. Maximale Breite der Leitungsstrasse: 6 m.

Die mit „L2“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Überlandwerks Groß-Gerau GmbH festgesetzt. Maximale Breite der Leitungsstrasse: 5 m.

Die mit „L3“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Wasservekes Gerau Land festgesetzt. Maximale Breite der Leitungsstrasse: 4 m.

Die mit „L4“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der HSE Technik GmbH & Co. KG festgesetzt. Maximale Breite der Leitungsstrasse: 6 m.

Die mit „L5“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Überlandwerks Groß-Gerau GmbH und der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Maximale Breite der Leitungsstrasse: 1,5 m.

Die mit „L6“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Maximale Breite der Leitungsstrasse: 6 m.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

Abgrenzung Lärmpegelbereich, mit Einschnitt z.B. Lärmpegelbereich V

Emissionskontingenz für die Gewerbegebiete
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingenz laut DIN 45691 (2) oder die in der Tabelle 2 (20.00 - 22.00 Uhr) nach nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Ausweisung der Emissionskontingenz Lux, Tag und Nacht

Teilfläche	Lux tags in dB(A) m ²	Lux nachts in dB(A) m ²
GE 1	80	50
GE 2	90	48
GE 3	56	50
GE 4	56	48
GE 5	90	45

• Emissionskontingenz LEK, z.B. Tag 60 dB (A) m² / Nacht 48 dB (A) m²

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO i.V.m. DIN 4109)

Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei Gebäuden sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche IV und V) passive Lärmenschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Nov. 1989, erforderlich.

Tabelle 2: Auszug Tabelle 6, DIN 4109, Nov. 1989

Lärmpegelbereich	Luftschalldämmung erf. FWR des gesamten Außenbauteils eines Raums	Außenbauteil in Wohnungen
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen in der Nähe der Gleisanlage sind nach dem Berechnungsverfahren der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu dimensionieren.

Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVO)

Heckenstrukturen südlich der Gewerbegebiete (A 1)
Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Strüchern höhengestaffelt in Richtung Gewerbegebiet zu erstellen, die Anfangsanzahl beträgt 1 Stück/m². Die Ausdehnung der Fläche beträgt 15 m in der Breite.
Auf Leitungsstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungsstrassen ist die Fläche als extensive Wisenfläche, analog zu der angrenzenden Wisenfläche M 1, auszubilden.
Geländeverläufe zwischen dem gewachsenen Gelände und der neuen Geländetopographie in den Gewerbegebieten sind nur im Bereich der Heckenstrukturen mit einer Neigung von 1:5 oder flacher möglich.

Heckenstrukturen zwischen Dauerkleingärten und Park + Ride Parkplatz (A 2)
Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Strüchern zu erstellen. Die Anfangsanzahl beträgt 1 Stück/m².

Heckenstrukturen zwischen Dauerkleingärten und Zufahrt (A 3)
Eine Bepflanzung der Fläche ist zu mindestens 30% aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Strüchern zu erstellen. Die Anfangsanzahl beträgt 1 Stück/m². Die weiteren Flächen sind mit einer Rasen- oder Wiesensaat zu begrünen. Auf Leitungsstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungsstrassen ist die Fläche als extensive Wisenfläche auszubilden.

Rasen- und Wisenfläche (A 4)
Eine Bepflanzung ist als geschlossene Rasen- oder Wisenfläche zu erstellen. Eine Bepflanzung innerhalb des Schutzbereichs mit Gehölzen ist nicht zulässig.
Auf 30% der Fläche sind Wege zulässig. Die maximale Breite der einzelnen Wege beträgt 6 m. Die Fläche A4 darf von Wagen nur rechtwinklig gekreuzt werden. Zwischen den einzelnen Wegen ist eine begrünte Fläche von mindestens 10 m anzugeben.

Fassadenbegrünung in den Gewerbegebieten
Alle zur Geltungsbereichsgrenze gerichteten Außenwände ab 50 m² Anstrichfläche sind mindestens zu 30% der Anstrichfläche vertikal mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Fassadenbegrünung im Sondergebiet SO 1
Alle zur Geltungsbereichsgrenze gerichteten Außenwände ab 50 m² Anstrichfläche sind mindestens zu 20% der Anstrichfläche vertikal mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Dachflächen von Gebäuden in den Gewerbegebieten
60% aller Dachflächen in den Gewerbegebieten sind zu begrünen. Es sind vorrangig Bepflanzungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden, herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Substrataufgabe wird mit mindestens 5 cm festgesetzt.

Auf Grundstücksflächen der Gewerbegebiete
Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück 1 Klein- bis großkröniger Laubbuchstamm zu pflanzen.
20% der Grundstücksflächen sind als begrünte Fläche zu belassen. 50% dieser Flächen stehen als Retentions- und Versickerungsbereiche zur Verfügung.
Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken, an den Grundstücksrändern zu begrünen. Die Heckenpflanzungen sind zu mindestens 50% aus heimischen Gehölzen herzustellen. Die Pflanzhöhe beträgt bei freiwachsenden mehrreihigen Hecken 1 Stück/m², bei linearen Schnitthecken 3 Stück/m.

Auf Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 2 und SO 3
Je 1.000 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück 1 Klein- bis großkröniger Laubbuchstamm zu pflanzen.
50% der Grundstücksflächen sind als begrünte Fläche zu belassen. Diese Flächen stehen als Retentions- und Versickerungsbereiche zur Verfügung.
Mindestens 20% der begrünten Fläche ist mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den Grundstücksrändern zu begrünen. Die Heckenpflanzungen sind zu mindestens 50% aus heimischen Gehölzen herzustellen.
Bepflanzungen der Entwässerungsmündungen sind bis zur Hälfte der Böschungslänge zulässig, die Böschungslänge sollte das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten.
Die Entwässerungsmündungen sind mit Landschaftsrasen einzulassen und als Rasenfläche auszubilden.

Öffentlicher Straßenraum
Es sind Baumreihen aus einer Baumart pro Straße einseitig des Straßenlängers im Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen. Für Zufahrten und/oder Zugänge sind achsiale Verschönerungen entlang der Straßentransfront von bis zu 3 m zulässig. Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 2 m x 2 m im lichten Maß aufweisen und offen gehalten werden.

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 1a Abs. 3 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 1a BauVO)

Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft
Über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen und Maßnahmen hinaus werden folgende Grundstücke zugeordnet und folgende Maßnahme festgesetzt:

- Gemarkung Berkach, Flur 2, Flurstück 8 und 9/1 mit 16.861 m² Umwandlung von Acker Intensiv in Grünland.
- Gemarkung Dornheim, Flur 6, Flurstück 46 mit 23.406 m² Umwandlung von Acker Intensiv in Grünland.

Ausgleich für die Eingriffe in besonders geschützte Biotope nach § 15d Abs. 1 HNEat
Dem Eingriff durch die Inanspruchnahme von Teilen der nach § 15d Abs. 1 HNEat besonders geschützten Biotope 701 m² Ufer-Graben-Geleise in Flur 3, Nr. 111 teilweise und 3.132 m² Feldgehölz in Flur 3, Nr. 2/3 und 2/6 der Gemarkung Dornberg wird zum Ausgleich die Maßnahme „M4“ zugeordnet.

Sonstige Pflanzungen

• Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)
• Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauVO, § 16 Abs. 5 BauVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauVO)

Dachform und Dachneigung
Für alle Gebäude und baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind nur Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

Einfriedigungen in den Gewerbegebieten
Straßenmäßig und gegenüber Nachbargrundstücken sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 Einfriedigungen in Form von begrünten Metallzäunen oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei erhöhten Sicherheitsanforderungen eine maximale Höhe von 3,00 m zugelassen werden.

Einfriedigungen Dauerkleingärten
Auf der als Dauerkleingärten festgesetzten Fläche sind gegenüber den Nachbargrundstücken Einfriedigungen in Form von begrünten Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtbildern müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht hinausragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weiß-schwarzem, wechsellandem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skyboard).

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauVO)

Flächen für den Hochwasserschutz
Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser im Geltungsbereich sind bei der Bebauung besonders Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich. Die Grundwasserleiter befinden sich nach Flurbestandplänen im April 2001 zwischen 0,00 m bis 1,00 m unter Geländeoberfläche.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauVO)

Risikoüberschneidungsgebiet des Rheins (§ 89 HWG)
Der Geltungsbereich liegt im Risikoüberschneidungsgebiet des Rheins. Die entsprechenden Regelungen des HWG (Hessisches Wassergesetz) sind einzuhalten.

Bauhöhenbeschränkung (§ 12 LuftVf)
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bauhöhenbereich des Flughafens Frankfurt Rhein-Main. Die Erhöhung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Bauverbotszone für Hochbauten (§ 9 FStBz)
Im Abstand von 20 m vom befähigten Fahrbahnrand der B 44 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

V. Hinweise

• Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Bezeichnung siehe Planschrieb
E1 Ethylenleitung
E2 Elektroleitung / Steuerkabel
G Gasleitung
W Trinkwasserleitung
T Telekomleitung
1,2 Vermahlung in Metern

Verfahren

Es wird beschiedigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Nachweise des Liegenschaftskatasters mit dem Stand von _____ übereinstimmen.

Amr für Bodemanagement Heppenheim, den _____

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauVO)	15.07.2003
Öffentliche Bekanntmachung	07.08.2003
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauVO)	20.07.2005
Unterrichtung der Öffentlichkeit	21.07.2005 - 28.07.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauVO)	18.07.2005 - 18.08.2005
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	01.11.2005
Öffentliche Bekanntmachung	04.11.2005
Planungslegung Entwurf	14.11.2005 - 14.12.2005
Beteiligung der Behörden	14.11.2005 - 14.12.2005
Erweiter Beschluss zur öffentlichen Auslegung	21.02.2006
Öffentliche Bekanntmachung	23.02.2006
Planungslegung erneuter Entwurf (2)	07.03.2006 - 07.04.2006
Beteiligung der Behörden	07.03.2006 - 07.04.2006
Erweiter Beschluss zur öffentlichen Auslegung	24.05.2006
Öffentliche Bekanntmachung	01.06.2006
Planungslegung erneuter Entwurf (3)	09.06.2006 - 23.06.2006
Beteiligung der Behörden	03.06.2006 - 12.06.2006
Satzungsbeschluss (§ 10 BauVO)	_____

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauVO am _____ rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauVO zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau bereit gehalten. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Groß-Gerau, den _____

Bürgermeister Kinkel

Übersichtskarte

Kreisstadt Groß-Gerau

Bebauungsplan GG 08

Örtliche Bauvorschriften

Fassung	Datum
Vorentwurf	07.07.2005
Entwurf	14.11.2005
erneuter Entwurf (2)	22.02.2006
erneuter Entwurf (3)	22.05.2006

Kreisstadt Groß-Gerau
Am Marktplatz 1
64521 Groß-Gerau

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
Wilhelmshof Allee 157 - 159
34121 Kassel

Albert Speer & Partner GmbH
Architekten und Planer
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main