I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete GE 1 - GE 5

Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO u. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Gewerbegebiete GE 3 - GE 5

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

SO Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Sondergebiet Einkaufszentrum SO 1 - SO 3

In den Sondergebieten „Einkaufszentrum" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird die maximale Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen insgesamt auf 20.000 m² festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Im Einzelnen sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen:

1) Verbrauchermarkt und Lebensmittelläden
   - Kernsortiment: Lebensmittel, Drogeriewaren.
   - Maximale Gesamtverkaufsfläche: 3.300 m²
   - Sortimentsbegrenzung: Zentrenrelevantes Randsortiment Haushaltswaren auf max. 100 m² begrenzt.

2) Baumarkt
- Kernsortiment: Baumarktartikel, Elektrowaren, Kleinmöbel.
- Maximale Verkaufsfläche: 9.000 m²
- Sortimentsbegrenzung: Zentrenrelevante Randsortimente auf 700 m² begrenzt, davon 200 m² Haushaltswaren, 300 m² Heimtextilien und 200 m² für Leuchten, Deko und Geschenkartikel.

3) Gartenfachmarkt
- 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 (Elektrokleingeräte, 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, Teppiche, 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.

13) Dienstleistungsbetriebe, freiberufliche Nutzungen, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, Schank- und Speisewirtschaften, Sportstätten sowie Tankstellen mit Waschstraßen sind allgemein zulässig. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen. Sonstige Betriebe im Sinne der §§ 33c und 33d der Gewerbeordnung (GewO) sind allgemein zulässig.

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

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

Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
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: 15 m maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) über mittlerer Geländehöhe 88,50 m ü. NN, z.B. 15 m

Höhe der baulichen Anlagen - technische Aufbauten § 18 Abs. 2 BauNVO
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 Gebäudekante einhalten.

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

Baugrenze

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

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.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

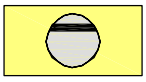
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P+R Zweckbestimmung: Park + Ride Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

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



Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Öffentliche Grünfläche

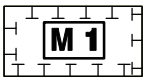
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächen für Abgrabungen

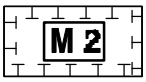
Schaffung eines wechselfeuchten Standortes
Nördlich des Landgrabens erfolgt eine Abgrabung in einem Teilbereich der ausgewiesenen Retentionsfläche im Bereich der Fläche M 1. Die Geländehöhe wird der Höhe des gegenüberliegenden Geländes angepasst. Die Abgrabung erhält eine flache Böschung (ca. 1:8) zur nördlichen und östlichen Wiesenfläche Eine Abgrabung erfolgt bis maximal 1 m tief, die Abgrabung darf eine Höhe von 86,00 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 BauGB)



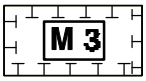
Offener Wiesenzug

Fläche M 1 (südlicher Geltungsbereich, Neuanlage)
Die Neuanlage entsteht als Ortsrand im Charakter eines offenen Wiesenzuges auf anstehendem Boden.
Die Wiesen sind mit einer Wiesenansaat als Heuansaat einzusäen.
Der Abgrabungsbereich nördlich des Landgrabens wird als Rohbodenstandort der Sukzession überlassen.
Mit Beginn des aufkommenden Gehölzaufwuchses wird extensives Feuchtgrünland als Heuansaat eingesät
Die Wiesen werden ein- bis zweischürig gemäht.
Im Osten der Abgrabungsfläche wird eine 20 cm tiefe Mulde (ca. 900 m²) modelliert.
Aufschüttungen sind nicht zulässig.



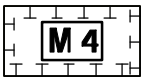
Feldgehölz

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



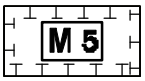
Feldhecke

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



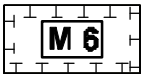
Heckenpflanzung

Fläche M 4 (südlich der Gewerbegebiete, Neuanlage)
Die Heckenpflanzung dient als Ersatzmaßnahme der nach § 15d HENatG geschützten Biotope.
Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Sträuchern höhengestaffelt in Richtung Gewerbegebiet zu erstellen, die Anfangspflanzdichte beträgt 1 Stück/m². Die Ausdehnung der Fläche beträgt 15 m in der Breite.
Auf Leitungstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungstrassen ist die Fläche als extensive Wiesenfläche, analog zu der angrenzenden Wiesenfläche M 1, auszubilden.
Geländeversätze zwischen dem gewachsenem Gelände und der neuen Gebietstopographie 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 Sträuchern höhengestaffelt in Richtung Gewerbegebiet zu erstellen, die Anfangspflanzdichte beträgt 1 Stück/m².
Auf Leitungstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten.
Im Bereich der Einfahrten ist auf die Aussparung eines ausreichenden Sichtdreiecks zu achten.



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 langhaftendem Laub gepflanzt werden. Die Anfangspflanzdichte beträgt 1 Stück/m².
Ein Schnitt der Hecke ist zulässig, die Hecke muss eine Mindesthöhe von 2,50 m aufweisen.
Im Bereich der Einfahrten ist auf die Aussparung eines ausreichenden Sichtdreiecks zu achten.

Niederschlagswasser der Andienungsbereiche
In den Baugebieten ist das anfallende Niederschlagswasser von Andienungsbereichen und Lkw-Standplätzen sowie von Umschlagplätzen zu fassen und gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zu zuleiten.

Entwässerung der Gewerbegebiet
Das auf dem Grundstück anfallende, potenziell verschmutzte Niederschlagswasser von Flächen wie z. B. Andienungsbereichen und Lkw-Standflächen ist zu fassen, zurückzuhalten und gedrosselt mit dem Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Das erforderliche Volumen für die Regenwasserrückhaltung 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 i. d. R. sehr kleinen Drosselabflüsse 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 „Weißen Wanne".

Das Niederschlagswasser der Dach- und gering verschmutzten Hofflächen ist oberflächennah abzuführen und einem vertieft anzulegenden Grünbereich auf dem Grundstück zuzuleiten. Dieser vertiefte Grünbereich muss 15 % der angeschlossenen versiegelten Fläche betragen. Die Sohle dieser Grünfläche darf nicht tiefer als 87,60 m ü. NN liegen.

Die für die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehene Grünfläche erhält eine 20 cm starke belebte Oberbodenschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert kf ≈ 1 · 10-5 m/s; der anstehende Boden hat eine größere Durchlässigkeit.
Der Oberboden ist mit einer Rasensaat einzusäen; flachwurzelnde Sträucher und flachwurzelnde Bäume können sowohl im tiefliegenden Bereich als auch an den Böschungen gepflanzt werden. Die Pflanzen müssen mehrstündigen Wassereinstau verkraften.

Auf der äußeren Grenze des Grundstücks (im Westen zur Bahn, im Süden zur Aue des Land- bzw. des Schlimmergrabens, im Osten zur B 42) ist zwischen dem abgesenkten Grünbereich und der Grundstücksgrenze ein Wall zu schütten, der 0,30 m höher als die Sohle des Grünbereichs ist und den „privaten" Retentions-/Versickerungsbereich abgrenzt. Dieser Wall hat in Richtung der öffentlichen Grünfläche eine kleinere Öffnung, durch die rd. 6 l/s pro Hektar der angeschlossenen versiegelten Fläche nach außen abgeleitet werden können.

Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind Metallwerkstoffe nur zu verwenden, wenn diese dauerhaft beschichtet sind und das anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verändern.

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

Schutzbereiche von Leitungen

L1 Die mit "L1" gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der BASF Aktiengesellschaft festgesetzt. Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind in der Planungs- und Ausführungsphase mit der BASF AG abzustimmen und die Anweisungen zum Schutz der Ethylenfernleitungen sind schriftlich anzuerkennen. Maximale Breite der Leitungstrasse: 6 m.

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

L3 Die mit "L3" gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Wasserwerks Gerauer Land festgesetzt. Maximale Breite der Leitungstrasse: 4 m

L4 Die mit "L4" gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der HSE Technik GmbH & Co. KG festgesetzt. Maximale Breite der Leitungstrasse: 5

L5 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 Leitungstrasse: 5 m.

L6 Die mit "L6" gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Maximale Breite der Leitungstrasse: 5 m.

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

Lärmpegelbereich V — Abgrenzung Lärmpegelbereich, mit Einschrieb z.B. Lärmpegelbereich V

Emissionskontingentierung für die Gewerbegebiete
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (E) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Ausweisung der Emissionskontingente L_{EK}, Tag und Nacht

Teilfläche	L_{EK} tags in dB(A) m²	L_{EK} nachts in dB(A) m²
GE 1	60	50
GE 2	60	48
GE 3	56	50
GE 4	56	48
GE 5	60	45

60 / 48 dB (A)/m² Emmissionskontingente 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 BauGB i.V.m. DIN 4109)

Passive Schallschutzmaßnahmen

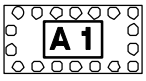
Bei Gebäuden sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche IV und V) passive Lärmschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Nov. 1989, erforderlich.

Tabelle 2: Auszug Tabelle 8, DIN 4109, Nov. 1989

Lärmpegel-bereich	Luftschalldämmung erf. R'w,res des gesamten Außenbauteils eines Raums	
	Beherbergungsstätten/Unterrichtsräume/ Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

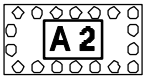
Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen in der Nähe der Gleisanlage sind nach dem Berechnungsverfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu dimensionieren.

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



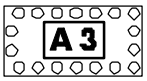
Heckenstrukturen südlich der Gewerbegebiete (A 1)

Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Sträuchern höhengestaffelt in Richtung Gewerbegebiet zu erstellen, die Anfangspflanzdichte beträgt 1 Stück/m². Die Ausdehnung der Fläche beträgt 15 m in der Breite.
Auf Leitungstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungstrassen ist die Fläche als extensive Wiesenfläche, analog zu der angrenzenden Wiesenfläche M 1, auszubilden.
Geländeversätze zwischen dem gewachsenem Gelände und der neuen Gebietstopographie in den Gewerbegebieten sind nur im Bereich der Heckenstrukturen mit einer Neigung von 1:5 oder flacher möglich.



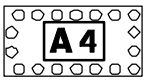
Heckenstrukturen zwischen Dauerkleingärten und Park + Ride Parkplatz (A 2)

Eine Bepflanzung ist aus heimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie aus heimischen Sträuchern zu erstellen. Die Anfangspflanzdichte 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 Sträuchern zu erstellen. Die Anfangspflanzdichte beträgt 1 Stück/m². Die weiteren Flächen sind mit einer Rasen- oder Wieseneinsaat zu begrünen.
Auf Leitungstrassen sind die Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. In den Bereichen der Leitungstrassen ist die Fläche als extensive Wiesenfläche auszubilden.



Rasen- und Wiesenfläche (A 4)

Eine Bepflanzung ist als geschlossene Rasen- oder Wiesenfläche zu erstellen. Eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens 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 Wegen nur rechtwinklig gekreuzt werden. Zwischen den einzelnen Wegen ist eine begrünte Fläche von mindestens 10 m anzulegen.

Fassadengestaltung in den Gewerbegebieten

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

Fassadengestaltung im Sondergebiet SO 1

Alle zur Geltungsbereichsgrenze gerichteten Außenwände ab 50 m² Ansichtsfläche sind mindestens zu 20% der Ansichtsfläche vertikal mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Dachflächen von Gebäuden in den Gewerbegebieten

56% aller Dachflächen in den Gewerbegebieten sind zu begrünen. Es sind vorrangig Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden, herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Substratauflage wird mit mindestens 5 cm festgesetzt.

Auf Grundstücksfreiflächen der Gewerbegebiete

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück 1 klein- bis großkroniger Laubhochstamm 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 bepflanzen. Die Heckenpflanzungen sind zu mindestens 50% aus heimischen Gehölzen herzustellen. Die Pflanzdichte beträgt bei freiwachsenden mehrreihigen Hecken 1 Stück/m², bei linearen Schnitthecken 3 Stück/m.

Auf Grundstücksfreiflächen der Sondergebiete SO 2 und SO 3

Je 1.000 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück 1 klein- bis großkroniger Laubhochstamm 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 bepflanzen. Die Heckenpflanzungen sind zu mindestens 50% aus heimischen Gehölzen herzustellen.
Bepflanzungen der Entwässerungsmulden sind bis zur Hälfte der Böschungsfläche zulässig, die Böschungsneigung sollte das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten.
Die Entwässerungsmulden sind mit Landschaftsrasen einzusäen und als Rasenfläche auszubilden

Öffentlicher Straßenraum
Es sind Baumreihen aus einer Baumart pro Straße einseitig des Straßenkörpers im Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen. Für Zufahrten und/oder Zugänge sind achsiale Verschiebungen entlang der Straßenfront 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 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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:

1) Gemarkung Berkach, Flur 2, Flurstück 8 und 9/1 mit 16.861 m²
Umwandlung von Acker intensiv in Grünland.

2) 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 HENatG
Dem Eingriff durch die Inanspruchnahme von Teilen der nach § 15d Abs. 1 HENatG besonders geschützten Biotope (701 m² Ufer-(Graben-)gehölz in Flur 3, Nr. 11/1 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 Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Bauordnungsrechliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

Einfriedungen in den Gewerbegebieten
Straßenseitig und gegenüber Nachbargrundstücken sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 Einfriedungen nur 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.

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

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen 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 weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer).

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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 besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich. Die Grundwasserflurabstände lagen nach Flurabstandsplan im April 2001 zwischen 0,00 m bis 1,50 m unter Geländeoberkante.

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

Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (§ 69 HWG)
Der Geltungsbereich liegt im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins. Die entsprechenden Regelungen des HWG (Hessisches Wassergesetz) sind einzuhalten.

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

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



Richtfunktrasse mit maximal zulässiger Bauhöhe

V. Hinweise

—◇—◇—	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Bezeichnung siehe Planeinschrieb
Et	Ethylenleitung
E	Elektroleitung / Steuerkabel
G	Gasleitung
W	Trinkwasserfernleitung
T	Telekomleitung
18,2m	Vermaßung in Metern

Verfahren

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom __.__.____ übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, den __.__.____

_____

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

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 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