A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 1

Planungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 (1) BauGB**

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

1.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5 — **§ 8 BauNVO**

1.1.1 Zulässige Nutzungen — § 8 (2) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen: — § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordellbetriebe und bordellähnliche Nutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: — § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, wenn wegen baulicher oder technischer Vorkehrungen die nach Maßgabe der dort vorhandenen Stoffe einzuhaltenden Abstände des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Stand: November 2010, geändert am 06.11.2013)“ unterschritten werden dürfen.

1.1.4 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.5 Emissionskontingente — § 1 (4) Nr. 2 i.V.m. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.
In dem Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE1 bis GE5 ist ein Vorhaben allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig, wenn dessen von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgestrahlten Schallemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südzuckergelände“ und an den maßgeblichen Immissionsorten im geplanten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südzuckergelände“, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung) einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach DIN 45691:2006-12 für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1:
Emissionskontingent (LEK) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Teilgebiete	Emissionskontingent (LEK) – Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingent (LEK) – Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²
GE1	51	36
GE2	57	42
GE3	50	35
GE4	57	42
GE5	58	43

Die Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche des Gewerbegebiets GE (Teilgebiete GE1 - GE5) im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO an.

Die Emissionskontingente (LEK) gemäß Tabelle 1 für das Gewerbegebiet (Teilgebiete GE1 – GE5) erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis K, mit dem Bezugspunkt Koordinatensystem UTM 32 Rechtswert (X): 462480,62; Hochwert (y): 5530597,14; um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente LEK,zus.

Tabelle 2:
Zusatzkontingente (LEK,zus) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Richtungssektor	Anfangswinkel[1]	Endwinkel[1]	Zusatzkontingent (LEK,zus) in dB(A)	
			Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	30	110	1	1
B	110	171	2	2
C	171	221	0	0
D	221	224	5	5
E	224	230	4	4
F	230	238	2	2
G	238	247	1	1
H	247	256	14	14
I	256	321	15	15
J	321	352	11	11
K	352	30	13	13

1) Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach Nr. 5 45691:2006-12, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,j zu ersetzen ist.
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil eines Teilgebiets GE1 – GE5 zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) Nr. 5 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.
Sind dem Vorhaben mehrere Teilgebiete GE1 – GE5 oder Teile von Teilgebieten GE1 – GE5 zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7) Nr. 5 DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissions-kontingente aller dieser Teilgebiete GE1 – GE5 und Teile von Teilgebieten GE1 – GE5 erfolgt.
Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691:2006-12 anderer Teilgebiete GE1 – GE5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (LEK) nach 45691:2006-12 öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 — **§ 4 BauNVO**

1.2.1 Zulässige Nutzungen: — § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- in der Teilfläche WA2:
  Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen: — § 4 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- in der Teilfläche WA1:
  Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: — § 4 (3) BauNVO und § 1 (5) BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen.

1.2.4 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen — § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO und § 1 (9) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Sendeanlagen von Mobilfunkbetreibern,
- Gartenbaubetriebe,

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen — § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Die maximale Gebäudehöhe darf in GE1 – GE5 durch technisch oder funktional bedingte Bauteile/Dachaufbauten/Werbung um maximal 3,50 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden.

Abweichend davon können bis zu 100% der Dachfläche mit Solarpanelen überdeckt werden.

Dabei muss für technisch oder funktional bedingte Bauteile jeweils ein Mindestabstand von 3 m zur nächsten Gebäudeaußenwand eingehalten werden.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen — § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Für die Teilgebiete WA1 und WA2 wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt beschränkt:

2.2.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,00 m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraße A) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (z.B. Firsthöhe bei geneigten Dachflächen, z.B. Oberkante der Attika bei einem Flachdach).

2.2.1.2 Maximal zulässige Wandhöhe (Traufhöhe)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraße A) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss i.S. von § 2 Abs. 4 HBO ausgebildet wird, gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses. Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Wandhöhe maximal um 1 m überschreiten.

2.2.1.3 Dachaufbauten

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie Antennen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

Abweichende Bauweise — § 22 (1,2,4) BauNVO

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hierzu sind Gebäudelängen von mehr als 50 m allgemein zulässig.

3.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Unzulässigkeit von Nebenanlagen — § 23 (5) i.V.m. §§ 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Einrichtungen für die Tierhaltung, auch solche für Kleintierhaltung, ausgeschlossen.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" — **§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 20 BauGB**

Die sich zwischen den beiden Maßnahmenflächen (M 5 – Eidechsenhabitat und M 6 – Ehemalige Gleisanlagen) befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung GR1 ist nur mit einem hellen Oberflächenbelag zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen — **§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB**

5.1 Öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Versickerung“ (siehe auch Maßnahme M 4)

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Versickerung“ dient in erster Linie der Versickerung von Niederschlags-wasser. Sie ist im Sinne eines Landschaftsparks mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie großzügigen Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- auf 90 % der Fläche: Anlegen von Rasenflächen und naturnahen, Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet (GE) und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA), Untergeordnete technische Bauwerke für die Wasserwirtschaft sind in der Fläche zulässig (Leitungen, Schächte, Nebenanlagen, Wege etc.).
- auf 10 % der Fläche: Anlegen von Gehölzen an den Rändern zum GE und WA. Dabei sind insgesamt mindestens 40 Einzelbäume entlang der Grenze zum GE anzupflanzen. Für Baumanpflanzungen ist die Artenauswahlliste (siehe unter F) vorrangig zu verwenden.
- innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf max. 10 % der Fläche Geh-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Verweilplätze einschließlich des Spielplatzes zulässig,
- zu befestigende Freiflächen (z. B. in Form von Wegeverbindungen, Verweilplätzen) sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlags-wasser über bewachsene Bodenzonen vor Ort versickern kann (z. B. in begrünten Mulden),
- zu befestigende Freiflächen sind nur mit einem hellen Oberflächenbelag zulässig.
- innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist an der gekennzeichneten Fläche ein Spielplatz zulässig.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung unter 6.4.4 (M 4 – Versickerung 2) sind zu beachten.

5.2 Öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Eidechsenhabitat“ (siehe auch Maßnahme M 5)

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Eidechsenhabitat“ ist als Ersatzlebensraum für streng geschützte Mauereidechsen auszubilden (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- Anlegen einer von Südwesten nach Nordosten ansteigenden, terrassenförmigen Schotterrasen- und Sandflächen. Die einzelnen Abschnitte können durch niedrige Gabionen- oder Natursteinmauern abgegrenzt werden,
- Anpflanzen von Sträuchern und Stauden auf ca. 20 % der Fläche.

Für Strauch- und Staudenpflanzungen ist die Artenauswahlliste (siehe unter F) zu verwenden.

Die Festsetzungen unter 6.4.5 (M 5 – Eidechsenhabitat) sind zu beachten.

Hinweis:
Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt durch die Maßnahmen im genehmigten Bauantrag zur Herstellung eines Eidechsenhabitats (Aktenzeichen IV/1.1-BV-2013-552-ke-ba1).

5.3 Öffentliche Grünfläche 3 (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung „Bahnbrache“ (siehe auch Maßnahme M 6)

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 mit der Zweckbestimmung „Bahnbrache“ dient dem Erhalt vorhandener Lebensräume für die streng geschützte Mauereidechse. Die Fläche zwischen der Bahnstrecke Mainz-Darmstadt und dem geplanten Geh- und Radweg parallel zur Bahn ist in ihrem Ausgangszustand zu belassen und entsprechend der naturschutz-rechtlichen Anforderungen zu unterhalten (siehe Maßnahme M 6).

Die Festsetzungen unter 6.4.6 (M 6 – Ehem. Gleisanlagen) sind zu beachten.

5.4 Öffentliche Grünfläche 4 (ÖG 4) mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ (siehe auch Maßnahme M 2)

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleit-grün“ dient dem Erhalt vorhandener Lebensräume für die streng geschützte Mauereidechse. In der Fläche zwischen der L 3094 und dem geplanten Gewerbegebiet soll die Ludwig-Kayser-Straße bis auf einen schmalen Geh- und Radweg zurückgebaut werden.

Die entsiegelten Flächen werden als Schotterrasen angelegt. Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Ausnahmsweise kann an einer Stelle eine sog. „Notzufahrt“ von insgesamt nicht mehr als 6 m Breite angelegt werden, um eine Zufahrtsmöglichkeit von der L 3094 zum geplanten Gewerbegebiet zu schaffen. Die Notzufahrt ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotterrasen).

Die Festsetzungen unter 6.4.2 (M 2 – ehem. Ludwig-Kayser-Straße) sind zu beachten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 und 22 BauGB**

6.1 Niederschlagswasserversickerung

6.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

6.1.1 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende, nicht verwendete, Niederschlagswasser ist durch eine oder mehrere der folgenden Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen:
- Rigolen-/Beckenversickerung unterhalb der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück,
- begrünte Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück,
- Ableitung des Niederschlagswassers durch hintereinandergeschaltete Mulden in die Muldenversickerung in der mit „M 3 – Versickerung 1“ gekennzeichneten Fläche,
- ableiten des Niederschlagswassers durch hintereinandergeschaltete Mulden in die Muldenversickerung in die Öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Versickerung“ zusätzlich mit „M 4 – Versickerung 2“ gekennzeichnete Fläche,
- eine Kombination der zuvor genannten Maßnahmen.

6.1.2 Stellplätze, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen

Flächen von Stellplätzen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Pflasterbelägen mit Rasen- und Splittfugen, Schotterrasen).

Ausgenommen hiervon sind private Verkehrsflächen für die innere Erschließung der Baugrundstücke (insbesondere Fahrbahnen und Ladehofflächen).

6.2 Wohngebiete WA 1 – WA 2

6.2.1 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende, nicht verwendete, Niederschlagswasser ist durch eine oder mehrere der folgenden Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen:
- Dezentrale Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück (Versickerung über bewachsene Bodenzonen vor Ort),
- ableiten des Niederschlagswassers durch hintereinandergeschaltete Mulden in die Muldenversickerung in die Öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Versickerung“ zusätzlich mit „M 4 – Versickerung 2“ gekennzeichneten Fläche,
- eine Kombination der zuvor genannten Maßnahmen.

6.2.2 Stellplätze, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen

Flächen von Stellplätzen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Pflasterbelägen mit Rasen- und Splittfugen, Schotterrasen). Ausgenommen hiervon sind die privaten Erschließungsanlagen (GFL 2).

6.3 Vermeidung Lichtemissionen / Artenschutz

Fuß- und Verkehrswegbereiche dürfen nur mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen (gelbes Licht) oder getakteten LED-Leuchten ausgeleuchtet werden, es sei denn, andere zukünftige Leuchtmittel haben die gleiche Schutzwirkung.

6.4 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1 M 1 – Nordring

6.4.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz

Zum Schutz der innerhalb in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche lebenden Zauneidechse (streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch artgerechte Maßnahmen (z. B. durch Freihalten von 50 % der Fläche von Beschattung durch Entfernung lebensraumungünstiger Vegetationsstrukturen) dauerhaft zu erhalten.

6.4.1.2 Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung

Zur Entwicklung der Lebensräume sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Anreicherung von Sand- und Totholzhaufen oder andere artgerechte Maßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung innerhalb der umgrenzten Flächen sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn erhebliche Störungen der Arten vermieden und die Funktion (Qualität und Größe für die angenommene Population) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht beeinträchtigt wird.

6.4.2 M 2 – ehem. Ludwig-Kayser-Straße

Zum Schutz der Mauereidechse (streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch artgerechte Maßnahmen (z. B. durch Freihalten von 50 % der Fläche von Beschattung durch Entfernung lebensraumgünstiger Vegetationsstrukturen) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung innerhalb der umgrenzten Flächen sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn erhebliche Störungen der Arten vermieden und die Funktion (Qualität und Größe für die angenommene Population) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche ÖG 4 (Nr. 5.4) sind zu beachten.

6.4.3 M 3 – Versickerung 1

Die in der Planzeichnung mit „M 3 – Versickerung 1“ gekennzeichnete Fläche ist im Sinne eines Landschaftsparks mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie großzügigen Rasenflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten.
Die Fläche ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für alle Grundstücke des Gewerbegebiets für die Niederschlagswasserversickerung.

Die Fläche ist zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt zu gestalten:

- auf 90 % der Fläche: Anlegen von Rasenflächen und begrünten Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet (z. B. in Form von Versickerungsmulden). Untergeordnete technische Bauwerke für die Wasserwirtschaft sind in der Fläche zulässig (Leitungen, Schächte, Nebenanlagen, Wege etc.),
- auf 10 % der Fläche: Anlegen von Gehölzen an den Rändern zum Gewerbegebiet und der Mainzer Straße. Dabei sind insgesamt mindestens 25 Einzelbäume anzupflanzen. Für Baumanpflanzungen ist die Artenauswahlliste (siehe unter F) zu verwenden.

Innerhalb der Grünfläche sind auf max. 10 % der Fläche Geh-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Verweilplätze einschließlich des Spielplatzes zulässig, Diese sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser über bewachsene Bodenzonen versickern kann (z.B. in begrünten Mulden).

6.4.4 M 4 – Versickerung 2 (innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG 1)

Die in der Planzeichnung mit „M 4 – Versickerung 2“ gekennzeichnete Fläche ist Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft. Sie ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für alle Grundstücke des Gewerbegebiets und für alle Grundstücke des Wohngebiets für die Niederschlagswasserversickerung. Innerhalb der Fläche sind zulässig:

- Begrünte Versickerungsanlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Begrünte Versickerungsanlagen des auf den befestigten Freiflächen der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Versickerung“ anfallenden Niederschlagswassers.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche ÖG 1 (Nr. 5.1) sind zu beachten.

6.4.5 M 5 – Eidechsenhabitat

Zum Schutz der Mauereidechse ist die Fläche („M5 – Eidechsenhabitat“) durch artgerechte Maßnahmen (z. B. durch Freihalten von 50 % der Fläche von Beschattung durch Entfernung lebensraumungünstiger Vegetationsstrukturen) dauerhaft zu erhalten.

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung innerhalb der umgrenzten Flächen sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn erhebliche Störungen der Arten vermieden und die Funktion (Qualität und Größe für die angenommene Population) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche ÖG 2 (Nr. 5.2) sind zu beachten.

6.4.6 M 6 – Ehem. Gleisanlagen

Zum Schutz der innerhalb in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche lebenden Mauereidechse (streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind die vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch artgerechte Maßnahmen (z. B. durch Freihalten von 50 % der Fläche von Beschattung durch Entfernung lebensraumungünstiger Vegetationsstrukturen) dauerhaft zu erhalten.

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung innerhalb der umgrenzten Flächen sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn erhebliche Störungen der Arten vermieden und die Funktion (Qualität und Größe für die angenommene Population) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche ÖG 3 (Nr. 5.3) sind zu beachten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

7.1 GFL1 - Geh- und Radweg parallel der Bahnstrecke Mainz-Darmstadt

Die gemäß Planzeichnung mit „GFL1“ gekennzeichnete Fläche wird mit nachfolgenden Rechten belastet:
- Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht (Kfz) zugunsten der Anlieger (z.B. Wartung, Feuerwehr, etc.)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

7.2 GFL2 - private Erschließungsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Die gemäß Planzeichnung mit „GFL2“ gekennzeichneten Flächen werden mit nachfolgenden Rechten belastet:
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 9 (2) BauGB**

8.1 Schallschutzanlage entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 (LSM1)

Auf der in der Planzeichnung mit LSM1 gekennzeichneten Fläche ist eine durchgehend geschlossene Schallschutzwand mit der in der Planzeichnung für die unterschiedlichen Abschnitte festgesetzten Mindesthöhe der Oberkante zu errichten. Bodennahe Kleintierdurchlässe sind vorzusehen.

Die Schallschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, November 1997) zu erfüllen. Die Schallschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption (DLa) hat mindestens 8 dB, entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 1: Produktspezifische Merkmale der Schallabsorption, November 1997) zu erfüllen.

8.2 Schallschutzanlage entlang der Gewerbeflächen (LSM 2)

Auf der in der Planzeichnung mit LSM2 gekennzeichneten Fläche sind zulässig:

8.2.1 Eine durchgehend geschlossene Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe der Oberkante auf der Höhe von 96,30 m ü.N.N.. Die Lärmschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2, November 1997) zu erfüllen. Die Schallschutzwand ist bahnseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption (DLa) hat mindestens 8 dB, entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1, November 1997 zu erfüllen.

8.2.2 Ein durchgehendes geschlossenes Gebäude mit einer Mindestgebäudehöhe auf Höhe 96,30 m ü.N.N. Die Außenwand dieses Gebäudes ist bahnseitig bis zu einer Höhe von 96,30 m ü.N.N. hochabsorbierend zu verkleiden. Die Schallabsorption (DLa) hat mindestens 8 dB, entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1, November 1997) zu erfüllen.

8.2.3 Eine Kombination der Schallschutzwand (Ziff. 8.2.1) und des Gebäudes (Ziff. 8.2.2). Schallschutzwand und Gebäude sind an der Nahtstelle fugendicht anzuschließen.

8.3 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

8.3.1 Wohnnutzung und sonstige Übernachtungsräume - Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen und sonstiger Übernachtungsräume nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989), mindestens gemäß den Anforderungen der in der Festsetzung Ziffer 8.3.3 aufgeführten Tabelle für die Schallschutzmaßnahme LSM4 und dem darin der Schallschutzmaßnahme zugeordneten Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln.

8.3.2 Sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) - Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der sonstigen von der Festsetzung Ziffer 8.3.1 nicht erfassten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach der DIN 4109 mindestens gemäß den Anforderungen der in der Festsetzung Ziffer 8.3.3 aufgeführten Tabelle für die Schallschutzmaßnahme LSM3 und dem darin der Schallschutzmaßnahme zugeordneten Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit LSM3 –LSM5 festgesetzten Flächen im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach der DIN 4109 mindestens gemäß den Anforderungen der in der Festsetzung Ziffer 8.3.3 aufgeführten Tabelle und den darin den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln.

8.3.3 Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109

Tabelle 3:
Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegel-bereich nach DIN 4109 Tabelle 8	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle i.V. mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume1) und Ähnliches
LSM 3	III	>60,0 bis = 65,0	40	35	30
LSM 4	IV	>65,0 bis = 70,0	45	40	35
LSM 5	V	>70,0 bis = 75,0	50	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8.4 Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und sonstigen Übernachtungsräumen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und sonstigen Übernachtungsräumen nach der DIN 4109 fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

8.5 Sonstige Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm — **§ 9 (2) BauGB**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 erst dann zulässig, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

a) Die Schallschutzanlage LSM1 nach Festsetzung Ziffer 8.1 ist entsprechend den Festsetzungen als durchgehend geschlossene Schallschutzanlage errichtet.
b) Eine der Schallschutzanlagen LSM2 nach Festsetzung Ziffer 8.2 ist entsprechend den Festsetzungen als durchgehend geschlossene Schallschutzanlage errichtet.
c) Im Grundbuch der Grundstücke, auf denen die Schallschutzanlagen LSM1 und LSM2 festgesetzt sind, ist zugunsten der Stadt Groß-Gerau eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die die Stadt Groß-Gerau berechtigt, im Falle eines vollständigen oder teilweisen Abgangs einer oder aller Schallschutzanlagen LSM1 und LSM2 auf diesen Grundstücken bis zur Wiederherstellung der jeweiligen LSM vorübergehende Lärmschutzmaßnahmen zu errichten und zu unterhalten. Im Bereich der LSM1 muss die vorübergehende Lärmschutzmaßnahme die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhen und im Bereich der LSM2 eine Mindesthöhe von 96,30 m ü.N.N haben. Die vorübergehenden Lärmschutzmaßnahmen haben die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 (Lärmschutz-vorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, November 1997) zu erfüllen. Die vorübergehenden Lärmschutzmaßnahmen sind bahnseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption (DLa) hat mindestens 8 dB, entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1 November 1997 zu erfüllen.
d) Im Baulastenverzeichnis für die Grundstücke nach 8.5 a) ist eine Baulast eingetragen, die den jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, im Falle eines vollständigen oder teilweisen Abgangs einer oder aller Schallschutzanlagen LSM1 und LSM2 die Errichtung und Unterhaltung vorübergehender Lärmschutzmaßnahmen nach 8.5 c) durch die Stadt Groß Gerau bis zur Wiederherstellung der Schallschutzanlagen LSM1 und LSM2 zu dulden.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**

In der Planzeichnung sind die Gehölzbestände als Einzelbäume und innerhalb der mit E1 bis E5 bezeichneten Flächen sachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), insbesondere die Ziffern 3.7 bis 3.11 ist zu beachten.

Die Flächen im Einzelnen:
- E1: Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze zwischen der L 3094 und der ehemaligen Ludwig-Kayser-Straße.
- E2: Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze nördlich der ehemaligen Ludwig-Kayser-Straße.
- E3: Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze nördlich der Mainzer Straße. innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Versickerung“.
- E4: Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze an der Mainzer Straße, der Kirchgartenstraße und an der Fabrikstraße innerhalb der Wohngebiete.
- E5: Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze an der Fabrikstraße.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich — **§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB**

Die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind im Teilbereich 1 „Ehemaliges Südzuckergelände“ und Teilbereich 2 „Zuckerteiche“ des Bebauungsplans festgesetzt und werden als Sammelausgleichsmaßnahme den Bau- und Nutzungsgebieten des Teilbereichs 1 ganz zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 (4) BauGB i. V. m § 81 HBO**

1. Beleuchtung von Werbeanlagen und baulichen Anlagen

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltung sowie grelle und fluoreszierende Farben (u.a. Skybeamer) sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen und baulichen Anlagen muss blendfrei sein. Beleuchtungen dürfen nicht direkt in die freie Landschaft abstrahlen.

2. Grundstückseinfriedungen

2.1 Gewerbegebiete GE1 – GE5

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, den Bahngleisen und den Grünflächen sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 Einfriedungen nur in Form von Metallzäunen oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei erhöhten Sicherheitsanforderungen eine maximale Höhe von 3,00 m zugelassen werden.

2.2 Wohngebiete WA1 und WA2

Die privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind entlang der gemeinsamen Grenze zur öffentlichen Grünanlage ÖG1 (Versickerung) mit einer bis zu 2 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt F, Nr. 2) einzufrieden. Die Hecke kann von einem bis zu 1,5 m hohen Holz/Metall- oder Maschendrahtzaun begleitet werden.

3. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten oder als Stellplätze oder Zufahrten/Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist pro 250 m² angefangenes Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlung (Punkt F, Nr. 2) zu pflanzen.

4. Stellplätze in den Wohngebieten WA1 und WA2

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und den privaten Erschließungswegen nicht zulässig. Zulässig sind hier oberirdisch nur Stellplätze und Carports. Tiefgaragen sind auch innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu den privaten Erschließungswegen zulässig.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 2

Planungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 (1) BauGB**

1. Wasserflächen — **§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i. V. m. 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB**

Mühlbach

Der Teilabschnitt des Mühlbachs, der als Wasserfläche festgesetzt wird, ist Teil der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Festsetzungen unter „Konzept Renaturierung „Zuckerteiche“ sind zu beachten.

2. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB**

Konzept Renaturierung „Zuckerteiche“

- Führung des Mühlbaches durch die Absetzbecken der Zuckerteiche unter Öffnung der Querriegeldeiche auf den dafür erforderlichen Längen als naturnahes, landschaftstypisches Fließgewässer mit Ausbildung eines Niedrigwasserbettes mit Kies-, Sand- und Schlammbänken. Schaffung von Flachufer- und Verlandungszonen sowie von steileren Uferzonen auf der Südseite mit Neubildung von Uferabbrüchen im Rahmen der natürlichen Abflussdynamik im Hochwasserfall. Der alte Bachlauf ist mit seinen vorhandenen Biotopstrukturen und Artenvor-kommen als unterstromig angeschlossener Altarm zu erhalten
- Wiedervernässung der durch eine zunehmende Verlandung bedrohten Absetzbecken durch die teilweise Flutung der Absetzbecken im Hochwasserfall
- Schaffung von standort- und artgerechten Laichgewässern für Amphibien (z. B. durch Anlegen von vegetationsarmen und fischfreien Tümpeln und Abgrabungsgewässern mit sonnen-exponierten Flachwasserzonen)
- Schaffung von Sand- und Kiesinseln als artgerechte Brut- und Ruhestätte für wassergebundene Vogelarten
- Aufwertung der durch Ruderalisierung (Brennessel- und Holunderbuschbestände) beeinträchtigten Röhrichtbestände
- Erhalt und Entwicklung der südexponierten Dämme und Deiche als artgerechten Lebensraum der dort vorkommenden Reptilien/Amphibien (z. B. durch ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen).

Hinweis:
Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt durch ein Konzept „Renaturierung Zuckerteiche“ (Anlage 11 zur Begründung des Bebauungsplanes) als Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

C. Kennzeichnung — § 9 (5) BauGB

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich und überschwemmungsgefährdetes Gebiet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried.
Der Plangeltungsbereich Teil 1 ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Gemäß der Kurzstellungnahme zur Ableitung von Bemessungswasser-ständen zur Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 vom 14.05.2013 (Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult IBU Hofmann, einzusehen beim Amt für Bauen, Liegenschaften, Umwelt und Verkehr der Stadt Groß-Gerau) können für das Plangebiet folgende Bemessungswasserstände zugeordnet werden:
Plangebiet östlich ˜ 86,50 NN+m
Plangebiet westlich ˜ 86,00 NN+m

Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Groß-Gerau, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Weiterhin liegt der gesamte Geltungsbereich (Teilbereich 1 und 2) in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.
Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. (siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2013

D. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BauGB

1. Trinkwassertransportleitung mit Schutzstreifen

Im Teilbereich 1 befinden sich eine Trinkwassertransportleitung (DN 1300) mit einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 5,00 m beiderseits der Leitungsachse sowie ein Bauwerk der Hessenwasser GmbH & Co. KG.
Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief verwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.
Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt; die entsprechenden Regelungen sind zu beachten.

2. Streckenfernmeldekabel F46 (22/24) Mz.-Bischofsheim – Groß-Grau sowie Kabel der DB Netz AG

Im Teilbereich 1 liegt ein Streckenfernmeldekabel südlich der Bahngleise im unmittelbaren Grenzbereich teilweise über öffentliche Fläche (Fabrikstraße).
Weiterhin befindet sich südwestlich der Bahngleise eine Kabeltrasse, deren genaue Lage nicht bekannt ist und mit Schürfgruben (ca. alle 50m) erfasst werden muss, um eventuelle spätere Probleme durch grenznahe Bebauung (z.B. Lärmschutzwände oder Hallen) zu vermeiden.

3. 20kV Kabel- und Steuerkabeltrasse, Trafostationen

Im Teilbereich 1 liegen eine 20kV Kabeltrasse, eine Steuerkabeltrasse sowie zwei Trafostationen der Stadtwerke Groß-Gerau Versorgungs GmbH.

4. Ferngas- und Produktleitung der HSE HEAG Südhessische Energie AG

Im Teilbereich 1 liegt eine Ferngas- und Produktleitung der HSE HEAG Südhessische Energie AG.
Am südöstlichen und südlichen Rand des Teilbereiches 2 verläuft eine inaktive Ferngas- und Produktleitung der HSE HEAG Südhessische Energie AG.
Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der HSE HEAG Südhessische Energie AG sind deshalb vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. 110-kV und 380-kV -Freileitung

Im Teilbereich 2 liegen eine 110-kV-Freileitung und eine 380-kV Höchstspannungsleitung.

E. Hinweise

1. Leitungen

Die das Plangebiet durchlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Änderungen sind mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen.

2. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich für den Teilbereich 2 kein begründeter Verdacht vorliegt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
Der Teilbereich 1 befindet sich jedoch in einem Bombenabwurfgebiet. 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 mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Bei der Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.
Auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen wird verwiesen.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen zu benachrichtigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 – Zentraler Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

3. Bodenschutz / Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i.S.d. BBodSchG vorhanden sind.
Gemäß der fachgutachterlichen Stellungnahme Geologie / Hydrogeologie / Altlasten besteht für den Projektbereich „Gewerbegebiet“ nach derzeitigem Sach-/ Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf im Sinne konkreter Eingriffs- oder sonstiger Bewertungsmaßnahmen.
Für den Bereich des Wohnens / Parkanlagen ist nach Vorgabe des und in Abstimmung mit dem RP Darmstadt/Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt - Dez. IV/Da 41.5 im Zuge der Baufeldentwicklung ergänzend eine konkrete Gefahrenbeurteilung auszuarbeiten/vorzulegen.
Für den Bereich des Wohnens / Parkanlagen sind im Rahmen einer nutzungs-/ schutzgutbezogenen Gefahrenbeurteilung Nachweise zu führen, dass
a. in Bezug auf die Prüfwertvorgaben der BBodSchV kein Sanierungsbedarf vorliegt (Nachweisführung über flächenintegrierte Beprobungen gemäß der Vorgaben der BBodSchV/Anhang 1) oder
b. Maßnahmen umgesetzt werden, die Gefährdungen der relevanten Schutzgüter vollständig ausschließen.

Für Baugrundstücke, auf denen eine Überbauung/Versiegelung bzw. eine Überdeckung mit unbelasteten Bodensubstraten erfolgt – Vorgaben entsprechend BBodSchV und HLUG/Hd. Buch Altlasten Band 6/Teil 1 - sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Für Baugrundstücke, auf denen keine Geländemodellierungen/-auffüllungen erfolgt, ist der Nachweis über flächenintegrierte Beprobungen unter Berücksichtigung nutzungsorientierter Beprobungstiefen zu führen. Sofern aus der Vornutzung lokale Bodensubstrate vorhanden sind, die bezüglich der sensibleren Nutzung einen Handlungsbedarf indizieren, werden diese vorsorglich entfernt.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Baufeldentwicklung bzw. der baulichen Eingriffsmaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich werden. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Im Weiteren sind anfallende/verdrängte Aushubböden – sofern keine Verwertung im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgt/möglich ist – im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz einer abfalltechnischen Bewertung zu unterziehen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu beteiligen.

Auf die Ausführungen der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Sachstand Geologie / Hydrogeologie / Altlasten / Nachnutzungskonzept des Ingenieurbüros für Baugrund und Umweltconsult Hofmann, Dezember 2013, Hohenahr, einzusehen beim Amt für Bauen, Liegenschaften, Umwelt und Verkehr der Stadt Groß-Gerau wird verwiesen.

4. Baugrund

Gemäß der Fachgutachterlichen Stellungnahme zum Sachstand Geologie/ Hydrogeologie / Altlasten / Nachnutzungskonzept (Dezember 2013) des Ingenieurbüros für Baugrund und Umweltconsulting Hofmann sind „die Baugrundeigenschaften in Bezug auf das Tragfestigkeitsverhalten für die heterogenen Auffüllungen, die wechselnd konsistenten Lehme sowie die hangend noch locker gelagerten Flugsande als stark herabgesetzt (bei gleichzeitig erhöhter Setzungsaffinität) zu bewerten. Ausreichend gute Tragfestigkeiten bestehen erst mit Übergang in mindestens mitteldicht gelagerte Flugsandbildungen bzw. die unterlagernden Sande/Kiese.“
Im Zuge der Baufeldentwicklung sind projekt-/ vorhabensbezogene Baugrunduntersuchungen vorzusehen. Etwaige, nicht auszuschließende organische Bildungen (z.B. torfartige Einlagerungen in früheren Rinnenbildungen) sind im Rahmen der Baufeldprüfungen zu beachten. In der Planzeichnung wurde die ungefähre Lage der „Torfe und Mudden“ aufgenommen.

5. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau bzw. hessenArchäologie, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt), anzuzeigen.
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).
Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau), vorzunehmen.
Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

6. Angrenzendes Bahnbetriebsgelände

Auf die von den stromführenden Teilen der nahegelegenen DB-Oberleitungs-/Speiseleitungsanlagen ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen; die einschlägigen Bestimmungen hierzu sind zu beachten und Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

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 Standfestigkeit von Oberleitungsmasten nicht zu gefährden, muss bei eventuellen Erdabgrabungen oder Rammarbeiten jeweils 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 die 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 Vortäuschungen von Signalbildern vorkommen.
Vom Plangebiet aus muss erforderlichenfalls durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. stabiler 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 Leitplanken (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 oder 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.

7. Versickerung von Niederschlagswasser, Anlagen von Versickerungsmulden

Die Planung, der Bau und der Betrieb der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser haben gemäß dem Arbeitsblatt DWA – A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zu erfolgen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu stellen. Zentrale Versickerungsanlagen sind durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu genehmigen, dezentrale Anlagen durch die Untere Wasserbehörde.

Bei der Antragsstellung sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (Merkblatt DWA – M 153) zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan „Südzuckergelände“ wurde ein Fachgutachten Entwässerung (Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern. Dezember 2013, ergänzt im Oktober 2014) erstellt. Das Fachgutachten sieht folgendes Entwässerungskonzept vor:

Gewerbeflächen
Das auf den Dachflächen und den Mitarbeiterparkplätzen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die mit den Wasserbehörden abgestimmten erforderlichen GW-Flur-Abstände werden eingehalten. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt teils durch unterhalb der hochliegenden Hallenböden angeordnete Rigolenboxen und teils über ein zentrales Sickerbecken-System. Die Mitarbeiterparkplätze werden mit einem versickerungsfähigen Oberbau hergestellt. Das auf den Straßen und Ladehöfen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt über Leichtflüssigkeitsabscheider geführt und über die städtische Regenwasserkanalisation in den Mühlbach eingeleitet.
Die Drosselmenge ist auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenwasserkanals abzustellen.
Anfallendes häusliches und gering belastetes betriebliches Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Sofern es zur Ansiedlung von Betrieben mit stark verschmutzten Produktionsabwässern kommt, müssen gegebenenfalls Vorbehandlungsanlagen und Rückhaltungen errichtet werden.
Hinsichtlich der Einleitung stark verschmutzter Produktionsabwässer sind die Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Groß-Gerau zu beachten.

Wohnbauflächen
Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken, bzw. durch Ableitung in die zentrale Muldenversickerung in der Parklandschaft oder in den städtischen Regenwasserkanal (nur Straßenflächen und Notüberläufe der dezentralen Versickerungsanlagen).
Alle Wohnbaugrundstücke erhalten je einen Hausanschluss für Schmutzwasser und für Regenwasser.

Bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser/der Anlage von Versickerungsmulden sind neben den Hinweisen des „Fachgutachtens Entwässerung zum Bebauungsplan „Südzuckergelände“ die Hinweise der „Fachgutachterlichen Stellungnahme zum Sachstand Geologie / Hydrogeologie/Altlasten/Nachnutzungskonzept“ (Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr, Dezember 2013) zu berücksichtigen.

Dort heißt es u. a. :

„Für die Planungsabschnitte für die eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser gemäß DWA-A 138 vorgesehen ist, sind grundsätzlich vorbereitende Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich. Neben dem Austausch nicht ausreichend durchlässiger/verlehmter Bodensubstrate sind vorhandene anthropogene Auffüllungsböden in der jeweils ausgebildeten Schichtstärke komplett auszutauschen und gegen unbelastete/natürliche /ausreichend durchlässige Boden-/Materialsubstrate zu ersetzen. Die entsprechenden Eingriffsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten / zu dokumentieren“.

8. Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz der vorhandenen Lebensräume (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) der Mauer- und Zauneidechse sowie der vorhandenen Brutstätten von Vögeln (u. a Baumpieper, Girlitz, Stieglitz) sind Baumaßnahmen durch eine frühzeitige Umweltbaubegleitung zu begleiten.

Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders streng geschützter Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen – zeitlich begrenzt, um Vogelbruten und anderen Baumbewohner (wie Fledermäuse) vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen.

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Ist dies nicht möglich, so sind die Rodungsarbeiten möglichst kurz vor den nachfolgenden Arbeiten durchzuführen und durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung zu begleiten.

Die Notwendigkeit der Fällung dickerer Laubbäume ist im Einzelfall zu prüfen. Unabdingbare Fällungen sollten die Zeiträume der Hauptgefährdung (Wochenstubenperiode der Fledermäuse von Mai bis September und Überwinterungszeit von Dezember bis Februar) meiden.
Bei Bäumen mit besonders großem Stammumfang (> 150 cm BHU) wäre zudem mit einer ganzjährigen Besatzmöglichkeit zu rechnen, sofern diese Bäume Stammlöcher aufweisen. Aus Gründen der Absicherung sind Fällungen derartiger Bäume auch bei Wahl eines günstigen Fälltermins (März/April oder Oktober/November) fachkundig zu begleiten, damit im Bedarfsfall eine Rettungsumsiedlung vorgenommen werden kann.

Verbleibende Bäume und Gebüsche und deren Wurzelraum sind vor eventuellen Beschädigungen durch Baumaschinen sowie zu ihrem langfristigen Erhalt abzusichern, beispielsweise durch die Errichtung von Bauzäunen.

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rückbau Gleisanschluss der Fa. Südzucker

Die Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 10 Eidechsenbegutachtung der Antragsunterlagen) „Rückbau Gleisanschluss der Fa. Südzucker, Ausbau Weiche 3 und Herstellung Lückenschluss im Gleis 1 des BF Groß-Gerau“ der Baader Konzept GmbH vom 20.05.2010 und die natur- und artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der Plangenehmigung vom 19.07.2010 (Aktenzeichen III 33.1-66d 02/01 -S3(3) sind zu beachten.

10. Technische Normen, Merkblätter, Hinweisblätter, Gutachten und vergleichbare Unterlagen

Die im Bebauungsplan aufgeführten

- DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung
- DIN EN 1793-1 November 1997 Lärmschutzvorrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften – Teil 1: Produktspezifische Merkmale der Schallabsorption
- DIN EN 1793-2 November 1997 Lärmschutzvorrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften – Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe 2002-08
- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Ausgabe 2002-08
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge, 2013,
- Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Stand: November 2010, geändert am 06.11.2013)“
- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004)
- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Gütebestimmungen für Stauden (Ausgabe 2004)
- Arbeitsblatt DWA – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
- Merkblatt DWA – M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
- Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013 des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
- Fachgutachten Entwässerung (Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern. Dezember 2013, ergänzt im Oktober 2014)
- Fachgutachterlichen Stellungnahme zum Sachstand Geologie / Hydrogeologie/Altlasten/Nachnutzungskonzept“ (Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr, Dezember 2013)
- „Rückbau Gleisanschluss der Fa. Südzucker, Ausbau Weiche 3 und Herstellung Lückenschluss im Gleis 1 des BF Groß-Gerau“ der Baader Konzept GmbH vom 20.05.2010
- Plangenehmigung „Rückbau Gleisanschluss der Fa. Südzucker“ vom 19.07.2010 (Aktenzeichen III 33.1-66d 02/01 -S3(3)
- Bauantrag zur Herstellung eines Eidechsenhabitats (Aktenzeichen IV/1.1-BV-2013-552-ke-ba1).

werden im Rathaus der Stadt Groß Gerau, Am Marktplatz 1 (Amt für Bauen, Liegenschaften, Umwelt und Verkehr) während der Dienststunden für jedermann zur Einsicht bereitgehalten; auf Verlangen wird über ihren Inhalt Auskunft erteilt.

F Artenauswahlliste

1. Artenauswahlliste Bäume

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine Pflanzgrube mit einer versickerungsfähigen Oberfläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

Die Pflanzgruben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bezogen auf das zukünftige oder bestehende Niveau, mit strukturstabilem und verdichtungsfähigem Baumsubstrat (z.B. Mischung aus Rheinsand 0/1, Rhein-Main-Sand 0/8 und Orgabo 0/4) aufzufüllen.

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Artenauswahlliste Sträucher

Es sind standortgerechte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 3 Trieben und einer Höhe von mindestens 40 – 70 cm, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn (fw)
Amelanchier laevis	Felsenbirne (fw)
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche (fw)
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel (fw)
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (fw)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (fw)
Prunus spinosa	Schlehe (fw)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

3. Artenauswahlliste Sträucher (Eidechsenhabitat)

Es sind standortgerechte Sträucher als leichte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 3 Trieben und einer Höhe von mindestens 40 – 70 cm, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne (fw)
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze (fw)
Buddleja alternifolia	Sommerflieder (fw)
Cytisus purpureus	Purpur-Ginster (fw)
Hippophae rhamnoides `Dorana´	Sanddorn (fw)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (fw)
Rosa canina	Hunds-Rose

4. Artenauswahlliste Stauden (Eidechsenhabitat)

Es sind standortgerechte Stauden und Gräser (Topf-/Containergröße mindestens P 0,25) nach den speziellen Gütebestimmungen (Nr. 2) der FLL-Gütebestimmungen für Stauden (Ausgabe 2004), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Stauden

Anthericum ramosum	Rispige Graslilie
Aster linosyris	Gold-Aster
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Inula ensifolia	Schwert-Alant
Petrorhagia saxifraga	Gefüllte Felsennelke
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian

Gräser

Festuca valesiaca	Schaf-Schwingel
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Stipa pennata	Flausch-Federgras

Planungsbeauftragte bis Entwurf: stadt.bau.plan.

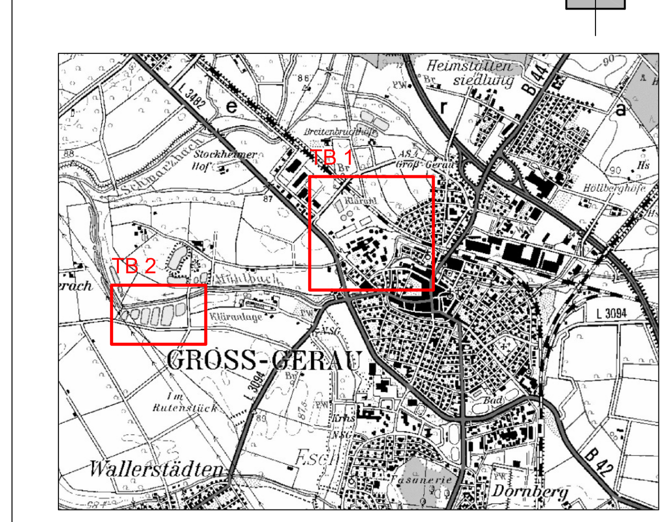
Planungsbeauftragte ab 2. Entwurf: PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Kreisstadt
Groß-Gerau.

Bebauungsplan "Südzuckergelände"

Textliche Festsetzungen

Blatt 3

Dieses Blatt ist nur in Verbindung mit den Blättern 1 und 2 gültig.

N