

Stadt Groß-Gerau

Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“

Textliche Festsetzungen

Entwurf, 12.12.2019

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Flächen für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung „Bau- und Betriebshof“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für Gemeinbedarf dienen der Unterbringung des Bau- und Betriebshofes der Kreisstadt Groß-Gerau. Im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit kann dieser auch Aufgaben in benachbarten Städten und Gemeinden übernehmen.

Zulässig sind bauliche Anlagen für den Bau- und Betriebshof der Kreisstadt Groß-Gerau, insbesondere:

- Werkstätten (z.B. Schreiner-, Maler-, Elektro-, Metallbauwerkstätten, KFZ-Wartung und KFZ-Reinigung),
- Büros und Sozialräume,
- Lagergebäude und Lagerflächen im Freien (z.B. Baumaterial und Betriebsstoffe, Schilder, Wertstoffsammelbehälter, Container, Tanks, Pflanzen, allgemeines Lager- und Archivgut der Stadt Groß-Gerau),
- Grünschnittlager, Lager für Mutterboden und Lagerung von gefährlichem (gA) und nicht gefährlichem Abfall (ngA) nach Maßgabe der dazu erforderlichen Bau- bzw. BImSch- Genehmigung,
- Garagen und Stellplätze für LKW, Baumaschinen, Müllfahrzeuge, Straßenreinigungsgerät etc.,
- Garagen und Stellplätze für Pkw (z.B. Mitarbeiter, Besucher, Anlieferung, Bereitschaft),
- Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Zulässig ist ferner eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, welche der Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse den jeweiligen baulichen Anlagen untergeordnet ist (max. 130 m² BGF).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch die Höhenangabe „m ü. NHN“ festgesetzt. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Davon abweichend darf die Länge der Gebäude über 50 m betragen.

4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Private Grünflächen

5.1 Private Grünfläche 1 – „Südliche Eingrünung“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Südliche Eingrünung“ dient der Eingrünung des Betriebsgeländes und der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf. Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- Entlang der Grenze zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist auf gesamter Länge eine drei Meter breite naturnahe Hecke anzulegen (Artenempfehlung gemäß C 22, Liste II: Sträucher). Je 15 laufende Meter ist hier zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen (Artenempfehlung gemäß C 22, Liste I: Bäume).
- Der Rest der Grünfläche ist als Versickerungsmulde nach Maßgabe der Entwässerungsplanung auszubilden (Biotoptyp: naturnahe Grünlandschaft). Zur Entwicklung einer naturnahen Grünlandschaft ist der Boden auszumagern. Jährlich sind 1 - 2 Pflegeschnitte nach der Blüte vorzunehmen, das Schnittgut ist zu entfernen.

Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Bestehende Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen unter Ziffer C 22 zu ersetzen.

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, wie z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen sind nicht zulässig. Wasserwirtschaftliche Einrichtungen zur geordneten Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig (Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungen, Steuer- und Regelungstechnik etc.).

5.2 Private Grünfläche 2 – „Westliche Eingrünung“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Westliche Eingrünung“ dient dem Erhalt der ortsbildprägenden Baum- und Gehölzreihe sowie der Versickerung von Niederschlagswasser aus der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf. Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- dauerhafter Erhalt der Gehölze am Rande des Betriebsgeländes,
- flächige Anlage einer Grünfläche.

Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Bestehende Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen unter Ziffer C 22 zu ersetzen. Die bestehenden Gehölze sind während der Bauzeit zu schützen.

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, wie z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen sind nicht zulässig. Wasserwirtschaftliche Einrichtungen zur geordneten Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig (Abgrabungen, Leitungen, Steuer- und Regelungstechnik etc.).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14 BauGB, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten (Zufahrten, Lagerflächen), die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.2 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, soweit es nicht als Betriebswasser weiter verwendet wird, sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen, ist – soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen – innerhalb der festgesetzten „Gemeinbedarfsfläche“ oder innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünflächen“ zu versickern.

6.3 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

6.3.1 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Vor Abbruch eines Gebäudes, muss durch eine Begehung geprüft werden, ob Winterquartiere für Fledermäuse vorhanden sind bzw. ob sich das Gebäude grundsätzlich als Winterquartier eignet. Ist eine Nutzung von Abbruchgebäuden als Winterquartier nicht ausgeschlossen, darf der Gebäudeabbruch nur außerhalb der Winterruhezeit und außerhalb der Wochenstubezeit erfolgen. Geeignete Zeiträume zum Abbruch sind jeweils die Monate April und Oktober. Eine ökologische Baubegleitung zum Gebäudeabbruch ist dabei zwingend erforderlich.

Es wird auf Ziffer C.21 „Hinweise zum Artenschutz“ verwiesen.

6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen für die Mauereidechse

Auf Grundlage des im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Artenschutzgutachtens (BfL Heuer&Döring, Oktober 2019) ist die Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen für Mauereidechsen erforderlich:

- Bereiche, in denen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z.B. Rodung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc.) sind vor Beginn mit gutachterlicher Begleitung nach Mauereidechsen abzusuchen. Die Eidechsen sind aus dem Baufeld zu entfernen und in eine ungestörte, als Mauereidechsen-Lebensraum geeignete Ersatzfläche zu bringen.
- Bereiche, die nicht Teil der Baustelle sind, in denen aber ebenfalls die Mauereidechse vorkommt sind durch einen Amphibienzaun abzuriegeln, damit Mauereidechsen nicht in die Baustelle gelangen können.

6.3.3 CEF-Maßnahmen für die Mauereidechse

Auf Grundlage des im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Artenschutzgutachtens (BfL Heuer&Döring, Oktober 2019) ist die Durchführung folgender vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Mauereidechsen erforderlich:

- Die Fläche muss ausreichend groß sein, um ca. 50 adulte Tiere und deren Nachwuchs aufnehmen zu können. Die Fläche muss blüten- und insektenreich sein und sie muss Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten bieten. Die Stadt Groß-Gerau stellt hierfür eine Fläche zur Verfügung (Teilgeltungsbereich 3: Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Flurstück Nr. 60, 1.468 m²). *Hinweis: Im April 2019 wurde eine CEF-Konzeption durch das Büro BfL Heuer&Döring für die Mauereidechsen erstellt und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.*
- Die Fläche muss vor der Umsiedlung hergestellt und entwickelt sein.
- Vor der Umsiedlung muss ein glatter Reptilienzaun aufgestellt und Eimer eingegraben werden, um die Tiere abzusammeln.
- Mauereidechsen können entweder vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober umgesiedelt werden.

6.3.4 CEF-Maßnahmen für den Haussperling und für Fledermäuse

Auf Grundlage des im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Artenschutzgutachtens (BfL Heuer&Döring, Oktober 2019) wird zum Schutz des streng geschützten Haussperlings und der Fledermaus folgendes festgesetzt (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG):

- Vor Abbruch der vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bau- und Betriebshof“ bestehenden Gebäude sind für den Nischenbrüter Haussperling und für Fledermäuse jeweils fünf Kästen in störungsarmen, straßenfernen Bereichen (z.B. Gebäude, stärkere Bäume) innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 und/oder im näheren Umfeld des Teilgeltungsbereichs 1 aufzuhängen (z.B. innerhalb Friedhof Waldstraße). Es sind Großraumflachkästen zu verwenden, die für verschiedene Fledermausarten geeignet sind und von denen einer als Winterquartier geeignet sein muss.
- Vor dem Abbruch der vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bau- und Betriebshof“ bestehenden Gebäude ist im Abriss- / Baugenehmigungsverfahren eine Konzeption zur Auswahl geeigneter Standorte für diese o.g. jeweils fünf Kästen zu erstellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Aufhängung der Kästen hat in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Scheinwerfer, beleuchtete Werbeanlagen oder Bewegungsmelder sind nicht in der Nähe anzuordnen.

6.4 Externe Ausgleichsfläche

Entsprechend des in der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan errechneten Biotopwertdefizites wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Teilbereich der bereits umgesetzten Ökokontofläche Nr. 628 (Aufforstung von Ackerflächen) der Stadt Groß-Gerau bereitgestellt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Dornheim, Flur 5, Fl.St.Nr. 11 und umfasst eine Fläche von ca. 6.650 m² (s. Teilgeltungsbereich 2).

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm sind für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen

gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der aktuellen DIN 4109 einzuhalten.

Der Beurteilungspegel und der maßgebliche Außenlärmpegel sind nach DIN 4109 zu bestimmen.

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

8.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen.

8.2 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm

Heister: 3 x verpflanzt, Größe 200-250 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen unter Ziffer D 24.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu inventarisieren, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich eines Baumes sind nicht zulässig. Während der Bauzeiten sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch Bauzäune bzw. andere geeignete Maßnahmen vor Schädigung zu schützen.

B Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände sowie Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie Lage in einer Erdbebenzone) erforderlich sind.

10. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger

für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006 S. 1704 zu beachten. Der Plan kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgarage, eine „weiße“ Wanne (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Zur Erfassung und Bewertung der Bodenverhältnisse liegt der Stadt Groß-Gerau ein Hydrogeologisches Gutachten vor. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen lag der Grundwasserspiegel zwischen 86,30 m + NN und 86,39 m + NN, entsprechend einem Flurabstand zwischen rund 1,05 m und 2,10 m. Bauwerke sind bis auf Höhe des Bemessungswasserstandes gemäß DIN 18159-6 gegen von außen drückendes Wasser abzudichten.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

11. Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Teilgeltungsbereich 1 (Betriebsgelände des Bau- und Betriebshofes) befindet sich gemäß der Gefahrenkarte G 85 des „Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ 100), das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte. Es ist § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrrmp/Rhein/g-karten/Rhein_G085.pdf

12. Verkehrslärm (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Straßenverkehr

Der Teilgeltungsbereich 1 (Betriebsgelände des Bau- und Betriebshofes) ist aufgrund seiner Lage an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße „Nordring“ erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Zusammenhang mit der Konversion des weiter westlich gelegenen Südzuckergeländes wurde im Jahre 2014 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die für das Jahr 2020 auf dem Nordring ein Verkehrsaufkommen von ca. 12.200 Kfz/24h prognostiziert (Verkehrsuntersuchung Groß-Gerau Nord, Anlage 4.4, Habermehl & Follmann, Rodgau, 2014). Eine Verkehrszählung vom 17. Januar 2019 hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von ca. 10.800 Kfz/24h ergeben (davon ca. 10 % LKW-Anteil).

Es ist damit zu rechnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete [65/50 dB(A)] unmittelbar am Straßenrand überschritten werden (s.a. Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Südzuckergelände, Anlagen 2.2.3.4 und 2.2.3.8, Ingenieurbüro Kohnen, Freinsheim, 2013).

Flugverkehr

Der Teilgeltungsbereich 1 (Betriebsgelände des Bau- und Betriebshofes) liegt innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, S. 1311) ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebietes um den Verkehrsflughafen Frankfurt Main sowie innerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438) festgesetzt wurde (Tag-schutzzone 2 und Nachtschutzzone).

13. Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 (DIN 4129) und ist in die Unterklasse S, Gebiete mit tiefer Beckenstruktur und mächtiger Sedimentfüllung, sowie die Baugrundklasse C (Lockergestein) einzustufen.

C Hinweise

14. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Am Markt- platz 1, 64521 Groß-Gerau eingesehen werden.

15. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

16. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „WW Schönauer Hof“ der Stadtwerke Mainz („WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz“). Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Restriktionen, die sich aus der entsprechenden Schutzgebietsverordnung ergeben können, sind zu beachten.

17. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Boden- veränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor (s.a. Hydro- geologisches Gutachten, Ling.geo, Riedstadt, 2018).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Ab- teilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzutei- len. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

18. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Groß-Gerau 59: urnenfelderzeitliche Siedlung). Um sicher ausschließen zu können, dass Teile dieser Bodendenkmäler in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen, wurde im Februar 2019 eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Der Abschlussbericht liegt vor (con-cluterra, Offenbach, 2019). Danach ist im Plangebiet eine urnenfelderzeitliche Befundlage auszuschließen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (Hessen ARCHÄOLOGIE, Ida-Rhodes-Straße 1, 64259 Darmstadt, Tel.: 06151-397783-0, archaeologie.darmstadt@hessenarchaeologie.de) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen (Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau, Tel: 06152-989-0, bauaufsicht@kreisgg.de). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

19. Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder zum Plangebiet vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

20. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzeln Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

21. Hinweise zum Artenschutz

Rodungen, Baufeldfreimachung, Nistkästen

Durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodungen von Gehölzen, Abnahme von Nistkästen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG).
- Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Verboten abgewichen werden, wenn

die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren (Vögel, Fledermäuse, Mauereidechsen). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

22. Artenempfehlungen für standortgerechte Laubgehölze

Liste I: Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer campestre „Elsrijk“ (Kegel-Feldahorn), Acer platanoides „Columnare“ (Säulen-Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), Crataegus monogyna „Stricta“ (Säulen-Weißdorn), Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“ (Rotdorn), Crataegus lavallei „Carrierrei“ (Apfeldorn), Malus „Wintergold“ (Zierapfel), Prunus cerasifera „nigra“ (Blutpflaume), Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chinesische Birne), Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Säulen-Eberesche), Ulmus hollandica „Lobel“ (schmalkronige Stadtulme).

Liste II: Sträucher

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), Mespilus germanica (Echte Mispel), Rosa canina (Hundsrose), Rosa glauca (Hechtrose), Salix purpurea (Purpur-Weiden), Salix repens (Kriechweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

23. Stellplatzsatzung

Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau (<http://www.gross-gerau.de>) einzusehen.

24. Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich. Da diese Flächen auch beregnungsfähig sind, sind zeitlich Lärmbeeinträchtigungen durch die Beregnungseinrichtungen sehr wahrscheinlich.

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).

Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.09.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.09.2018 bis zum 05.10.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.10.2018 aufgefordert.

Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Groß-Gerau den

Erhard Walther, Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossenen Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Gerau den

Erhard Walther, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“ tritt durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit integrierter bauordnungsrechtlicher und wasserrechtlicher Satzung sowie der Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Groß-Gerau den

Erhard Walther, Bürgermeister