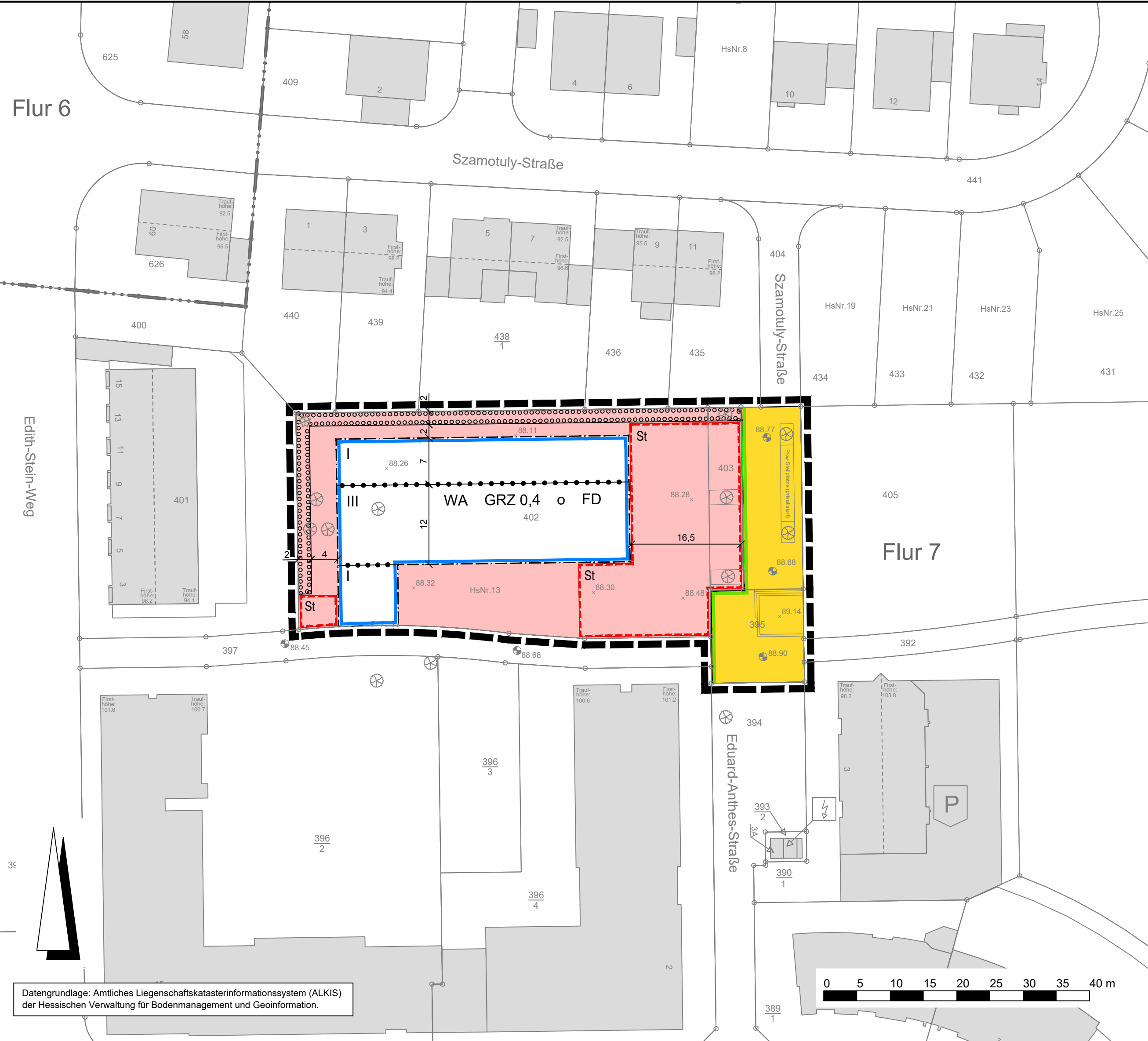


Kernstadt Groß-Gerau

Bebauungsplan "Auf Esch III - 11. Änderung,

Eduard-Anthes-Straße"



Zeichenerklärung	
Katasteramtliche Darstellung	
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	Gebäude
A Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 ff. BauNVO)	
	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OKGeb.	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), hier: max. zulässige Gebäudehöhe in m ü.N.N. gem. textl. Festsetzung 2.1.
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 und 23 BauNVO)	
	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO).	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)	
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)	
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Höhenangabe in m ü. NNH* festgesetzt (Meter über Normal Höhe Null*). Die maximale Gebäudehöhe beträgt: - bei einem zulässigen Vollgeschoss: 84,0 m ü. NNH (ca. 5,3 m über der Verkehrsfläche), - bei drei zulässigen Vollgeschossen: 100,0 m ü. NNH (ca. 11,3 m über der Verkehrsfläche). Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Dachhaut (einschließlich Antika und Dachrandabdeckung, es sind nur Flachdächer zulässig).	
Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 2,0 m überschreiten, sofern deren Gesamtgrundfläche 5 % der Geschosfläche des darunterliegenden Geschosses nicht übersteigt. Ausgenommen von dieser flächenmäßigen Beschränkung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).	
2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).	
3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)	
Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Tiefgaragen, Tiefgaragentrappen oder durch untergeordnete Teile von Hauptanlagen wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sonnenschirmzinnrichtungen, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, Flucht- und Rettungsstiegen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Freistzite, Terrassen, Loggien und Balkone müssen in jedem Fall einen Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen einhalten. Es wird auf die Festsetzungen A 1.1 und A 4.2 verwiesen.	
4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)	
4.1 Stellplätze und Tiefgaragen	
Stellplätze sind zulässig: - in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Rampen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig), - ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).	
4.2 Nebenanlagen	
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (Feuerwehrzufahrtsflächen, Fahrradabstellanlagen inkl. Überdachung, Gartenhöfen, Pergolen sowie Ausstattungselemente des KITA-Spielbereichs wie z.B. Spielgeräte, Sonnensegel, Geräteschuppen, Wasserbecken etc.) sowie Zielfern zur Regenwassersammlung sind - mit Ausnahme der Planflächen an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).	
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)	
5.1 Oberflächenbefestigung	
Befestigte, nicht überdachte Grundstücksflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird auf Festsetzung B 9 verwiesen.	
5.2 Zeitlich begrenzte Rückhaltung des Niederschlagswassers	
Bevor das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeführt wird, ist es in geeigneten Rückhaltanlagen zeitlich begrenzt zurückzuhalten. Es wird auf die Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG verwiesen (B2 11).	
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
6.1 Grundstücksbepflanzung	
Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksflächen) sind zu begrünen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität, mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Artenempfehlung gemäß Hinweis 22, Liste I Bäume). Sonstige Pflanzverpflichtungen können auf die erforderliche Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden (z.B. aus der Stellplatzsatzung).	
Darüberhinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesen die Grundwasseranforderungen nach neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.	
Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.	
Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen Anforderungen zum Gewässer- und Abwasserrecht zu berücksichtigen. Es ist auf die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.	
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Decernat IV/24 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.	
6.2 Dachbegrünung	
Flachdächer von eingeschossigen Bauteilen sind bis zu 70 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen oder Balkon dienen.	
6.3 Grundstückeinfriedung	
Innerhalb der entlang der Nord- und Westgrenze des FlSt.Nr. 402 festgesetzten 2,0 m breiten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist eine bis zu 2,0 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Laubhecke anzupflanzen (Empfehlung: Kombination von vier bis acht Sträuchern gemäß Hinweis 22, Liste II „Hecken und Sträucher“).	
Entlang der südlichen Grenze des FlSt.Nr. 402 ist das Grundstück mit einer bis zu 1,5 m hohen, freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecke einzufrieden (Empfehlung: Kombination von vier bis acht Sträuchern gemäß Hinweis 22, Liste II: Hecken und Sträucher).	
Thuja - (Lebensbaum) Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Chamaecyparis (Scheinzypresse) sowie Nadelgehölze sind unzulässig.	
6.4 Begrünung von Tiefgaragen	
Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.	
6.5 Begrünung der Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets	
Die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) im Osten des Plangebiets entlang der Szamotuly-Straße ist mit einem Laubbau je 4 Pkw-Stellplätze zu bepflanzen (Artenempfehlung und Mindestqualität siehe A 6.1). Die Stellplatzanlagen sind durch eine max. 1,5 m hohe geschnittene Laubhecke voneinander abzugrenzen (Artenempfehlung siehe A 6.3).	
6.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungsfläche	
Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.	
B1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGB	
7. Baukörper	
Die Außenwände der Gebäude sind verputzt oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 40 % der Wandflächen können in Holz verkleidet werden, Glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.	
8. Dachgestaltung	
Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.	
9. Außenanlagen	
Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenüber öffentlichen Flächen mit Rasenkannteilen bis zu 0,1 m Höhe, sowie einer bis zu 1,5 m hohen frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecke abzugrenzen (Empfehlung: Kombination von vier bis acht Sträuchern gemäß Hinweis 22, Liste II: Hecken und Sträucher). Die Hecke kann durch einen max. 1,5 m hohen Drahtgitter-, Stabgitter- oder Maschenzaun bgegliedert werden. Dies gilt nicht im Zufahrtsbereich zu privaten Pkw-Stellplätzen, die unmittelbar von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden.	
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.	
Pergolen sind aus Holz und Stahl zulässig.	
Private Zugänge, Stellplätze und andere nicht beplante Flächen (z.B. Feuerwehrzufahrtsflächen) sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Kies, Schotterrasen) zu befestigen. Geschlossene Böden- oder Blumenbefestigungen sind nicht zulässig.	
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einbrüche abzusichern. Dies kann auch durch Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen oder durch eine Verkleidung erfolgen.	
10. Werbeanlagen	
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.	

B2 Wasserrechtliche Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG	
11. Regenwassermanagement	
Aufgrund der wasserrechtlichen Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG wird festgesetzt: a) Das Dachflächenwasser ist in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und der Oberfläche nach Möglichkeit zu versickern, entsprechend der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Groß-Gerau. Es ist bei der Zisternenanlage (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.) zu nutzen. Die Fassungsvorrichtung der Zisternen muss mindestens 50 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen, mindestens jedoch 2,0 m³. b) An die Zisternen sind die gesamten Dachflächen anzuschließen.	
C 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 erforderlich sind (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände sowie Überschwemmunggefährdete Gebiete).	
12. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des „Grundwasserwirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserwirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999, festgelegt 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 Versauerungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungsänderungen 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 Anschlägen 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. staubekkenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gestrichelt) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzungsrisiken.	
Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässunggefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.	
13. Überschwemmunggefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte G80 des „Hochwasserrisikomanagementplans Rhein (Oberhess-Hessisches Ried) mit Westschlitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungszone eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte. https://www.hwg.de/fileadmin/user_upload/wasser/hochwasser/hwmp/Rhein/hwg-karten/Rhein_G80.pdf .	
Es ist § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann. Es wird empfohlen, bei Sanierung und Neubau bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintritt von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.	
D Hinweise	
14. DIN-Normen	
Sofin in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Am Marktplatz 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. Regionalwasser- und Bodenschutz, Wilhelms-Spays-Straße 4, 64521 Groß-Gerau (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).	
16. Trinkwasserschutzgebiet	
Das Plangebiet liegt in der Weltern Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Aus Gründen des Grundwassererschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Dornheim“ vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984 S.712) hingewiesen.	
Darüberhinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesen die Grundwasseranforderungen nach neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.	
Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.	
Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen Anforderungen zum Gewässer- und Abwasserrecht zu berücksichtigen. Es ist auf die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.	
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Decernat IV/24 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen.	
17. Altlasten	
Informationen zu Altlasten (Altstandorte, Altablagerrungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.	
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Decernat IV/24 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen.	
18. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)	
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines römischen Siedlungsareals. Im Rahmen der archäologischen Untersuchungen zu den nahegelegenen Bebauungsplänen „Auf Esch III - 10. Änderung“ (2015) und „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kaskal“ (2015) wurde das Bodendenkmal „Römischer Vicus Groß-Gerau“ entdeckt. Es ist davon auszugehen, dass dieses Bodendenkmal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Str.“ hineinreicht.	
Es wird auf das Bodendenkmal „Römischer Vicus Groß-Gerau“ nach § 2 Abs. 2 HDSchG, auf die Genehmigungspflichtigkeit für die Beseitigung oder Veränderung des Bodendenkmals nach § 18 Abs. 1 HDSchG sowie auf die Anzeigepflicht nach § 21 HDSchG hingewiesen. Die Genehmigung kann Teil eines Baugenehmigungsverfahrens sein oder muss bei baugenehmigungsfreier Umsetzung als separates Verfahren beantragt werden. Die Genehmigung erfolgt dann auf Grundlage des konkreten Bauplans und wird als Auflage eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Bebauung beinhalten, deren Kosten vom Veranstalter zu tragen sind (§ 18 Abs. 5 HDSchG).	
Vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen ist eine archäologische Voruntersuchung auf den entsprechenden Flächen durchzuführen. Art und Umfang des archäologischen Geschehens sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt (Ida-Rhodens-Straße 1, 65259 Darmstadt, poststelle.archaeologie@lfdh.hessen.de, Tel. 06152-397785-0) abzustimmen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt (s.o.) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aussehens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.	
19. Kampfmittel	
Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängen zu rechnen ist (Schreiben RP Darmstadt vom 25.04.2018). Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastigkeit dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenuntersuchung nicht erforderlich. Sollten entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder Kampfmittelverfälschte Gegenstände zutage 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	
Tiefwurfsgeräte müssen i.d. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsliegungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsliegungen gegen Wurdeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsliegungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.	

21. Maßnahmen zum Artenschutz (siehe Kapitel 8 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags)	
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren der Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten: <u>Bodungen von Gehölzen</u> Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sowie die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG). Mit Errichtung einer Umweltauflage kann in Abstimung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Rodungsverboten abgesehen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren). <u>Schnurung von Gehölzen</u> Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich geschnitten werden, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelstempelplätze weitgehend zu erhalten. <u>Hinweis an die Baufirmen</u> Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Arbeitsarbeiten generell über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten in Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden. <u>Extensive Dachbegrünung</u> Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebenanlagen (Garage, Carport, Geräteschuppen etc.) können zusätzliche Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten (z.B. Wildbienen und Schmetterlinge) geschaffen werden. Zu empfehlen ist eine schüttige Begrünung mit Trockenheits-resistenten Pflanzenarten (z.B. Sedum-Arten). Eine mindestens 10 Zentimeter dicke Auflage leichter Bimslava als Pflanz- und Dränschicht belastet einerseits nicht die Stalk und verhindert zuverlässig das Aufkommen un erwünschter Gehölze und „wuchernder“ Pflanzen. Weitere Informationen bietet die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL). <u>Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter</u> An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzgehäusen von Neupflanzungen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung insektenfressender Vögel (z.B. Meisenvogel) oder für Fledermäuse angebracht werden. An den Fassadenoberkanten können z.B. einzelne Kästen oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden. <u>22. Artenempfehlungen für standortgerechte und einheimische Laubgehölze</u> <u>Liste I: Bäume</u> Acer campestre (Feldahorn), Acer campestre „Elisgr“ (Kegel-Feldahorn), Acer platanoides „Columnae“ (Säulen-Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ (Rostorn), Crataegus laevigata „Carnaria“ (Baum-Weißdorn), Crataegus monogyna „Silver“ (Säulen-Weißdorn), Malus Chantrea (Zierapfel), Malus „Wintergold“ (Zierapfel), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus cerasifera „nigra“ (Blutpflaume), Pyrus communis (Weibersche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pyrus calleryana „Charlesroy“ (Chinesische Weißbirne), Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Säulen-Eberesche), Ulmus hollandica „Lobii“ (schmalröhrlige Stadulme). <u>Liste II: Hecken und Sträucher</u> Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Crataegus div. sp. (Weißdorne), Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Ceanothus laevigatus (Waldrebe), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuss), Eucornymis europaea (Pfaffenhütchen), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Ilex aquifolium (Stechpalm), Mespilus germanica (Echte Mispel), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Fingulig albus (Kreuzdorn / Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Rosa glauca (Hechtrose), Salix purpurea (Purpur-Weiden), Salix repens (Kiech-Weiden), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolgäster Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball). <u>23. Stellplatzsatzung</u> Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau vom 18. Juni 2019 nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau einzusehen (http://www.gross-gerau.de).	
E Rechtsgrundlagen	
Stand 27.07.2019	
Baugesetzbuch (BauGB) (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 vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)	
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. 626, 2011 I S. 45), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).	
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) , vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2016 (BGBl. I S. 2754).	
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)	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das 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)	

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.	
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB vom 21.10.2019 bis zum 21.11.2019 öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 21.11.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 14.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.11.2019 aufgefordert.	
Satzungsbeschluss	
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.09.2021 den Bebauungsplan „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
..... Datum	 Erhard Walther, Bürgermeister
Ausfertigung	
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 14.09.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ wird bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiernach ausfertigt.	
..... Datum	 Erhard Walther, Bürgermeister
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	
Der Bebauungsplan „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ tritt durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit integrierter bauordnungsrechtlicher und wasserrechtlicher Satzung sowie die Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat des Kreistadt Groß-Grau bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.	
..... Datum	 Erhard Walther, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25 000)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetzberg, Tel. 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-155

	Stadt Groß-Gerau, Kernstadt Bebauungsplan „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ Satzung	Stand: 05.03.2018 16.03.2018 14.07.2021
		Bearbeiter: Bode CAD: Schnitt, Wellstein
		Maßstab: 1 : 500