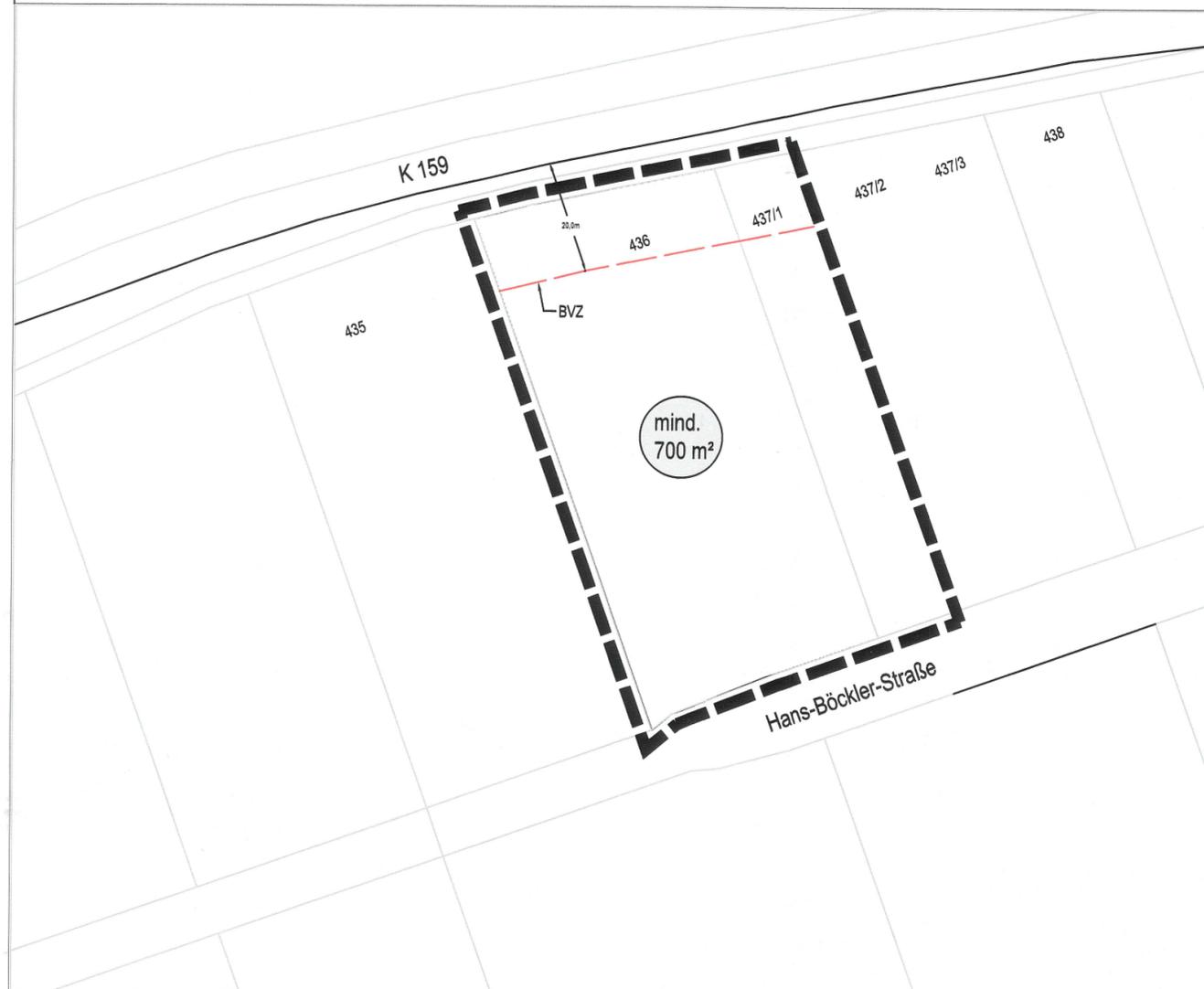


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ 4. Änderung

M 1:1.000



Zeichnerische Festsetzungen

Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs.1 Nr.3 des Baugesetzbuches - BauGB)

Nutzungsschablone



Mindestgrundstücksgröße

Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Bauverbotszone (BVZ) an der Kreisstraße K 159 gemäß § 23 HStRG



I. TEXTFESTSETZUNGEN - ERLÄUTERUNG

Im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans behalten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzung in der Fassung vor der 4. Änderung grundsätzlich ihre ihr Gültigkeit, sofern diese den nachfolgenden Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung gelten mit Inkrafttreten innerhalb des Geltungsbereichs die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Änderung. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

II. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAUGB UND BAUNVO

1. **Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
Die Grundstücksgröße muss mindestens 700 m² betragen.

III. KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 (6) BAUGB

2. 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

Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung künftiger Vorhaben sind im Einzelnen die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ welcher mit Datum vom 24.04.1999 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Nr. 21/1999, S. 1659ff) veröffentlicht wurde sowie der Überarbeitung, welche am 31.07.2006 im Staatsanzeiger (Nr. 31/2006, S. 1704) veröffentlicht, wurde, zu beachten.

Entsprechend ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, so dass aufgrund der bestehenden Vernässungsgefahr besondere Maßnahmen erforderlich werden und entsprechend mit zusätzlichen Aufwendungen (baulichen Maßnahmen) zu rechnen ist (Vernässungsgefahr und Setzrisse in Trockenperioden).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6) BAUGB

3. **Bauverbotszone an der Kreisstraße K 159 gemäß § 23 HStRG**

Es ist zu beachten, dass auf Grundstücken außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraße K 159 in einem Bereich von 20 m gemessen vom äußeren, befestigten Fahrbahnrand Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden dürfen. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone ist ebenfalls untersagt.

Gemäß § 23 (8) HStRG kann die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6a) BAUGB

4. **Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b (1) WHG (§ 9 (6a) BauGB)**

Auf Basis aktueller digitaler Geländemodelle wurden im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein Hochwassergefahrenkarten erstellt (§ 74 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Die für das Plangebiet relevante Hochwassergefahrenkarte kann unter nachfolgender Internetseite abgerufen werden: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/Rhein/g-karten/HWGK_Rhein_G-83.pdf.

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet des Rheins gemäß § 78b (1) WHG. Gemäß Gefahrenkarte HWGK Rhein G-83 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extrem-hochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Somit liegt der Geltungsbereich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, so dass entsprechend empfohlen wird, Vorsorgemaßnahmen aufgrund dieses Sachverhaltes zu treffen.

Im Rahmen von Neubauvorhaben oder Sanierungen sind soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen entsprechende dem aktuellen Stand der Technik zur Verringerung des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen vorzusehen. Insgesamt empfiehlt sich im Rahmen von Neubauvorhaben oder Erweiterungen entsprechende essentiell Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung des Schadensausmaßes im Überschwemmungsfall zu treffen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen unzulässig ist, sofern andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind bereits bestehende Heizölverbraucheranlagen bis zum 05. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzurüsten, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist.

VI. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

5. **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In entsprechenden Fällen kann vor Durchführung des Vorhabens die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 18 HDSchG erforderlich werden.

6. Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altstandorte, Altlagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben 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, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

7. Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauwerke bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Metern (ab GK I/IVK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. weg, Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

8. Hinweis zum Brandschutz

Der Fachbereich Gefahrenabwehr des Kreises Groß-Gerau weist darauf hin, dass gemäß Hessischer Bauordnung bei den Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt werden muss, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein kann oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege wird verbindlich hingewiesen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberkante liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 18 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2642), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert am 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318, 327)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1408)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 01. September 2020 (GVBl. S. 573)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Hessisches Straßengesetz (HStRG) in der Fassung vom 08. Juni 2003 (GVBl. I S. 196), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Verfahrensvermerke

Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind durch die Gemeindevertretung gefasst am 05.03.2021

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte am 19.03.2021

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, über die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 12.03.2021

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021

Die Prüfung der Entscheidung über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen und der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB und § 5 HGO durch die Gemeindevertretung erfolgte am 28.05.2021

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der Vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Trebur, den 01.06.2021

Jochen Engel, Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft am

Trebur, den 04.06.2021

Jochen Engel, Bürgermeister

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ 4. Änderung



Gemeinde Trebur

FD 2.2 Bauangelegenheiten, Liegenschaften und öffentliche Einrichtungen

Gezeichnet: Adams/Koszela

Stand: 28.05.2021