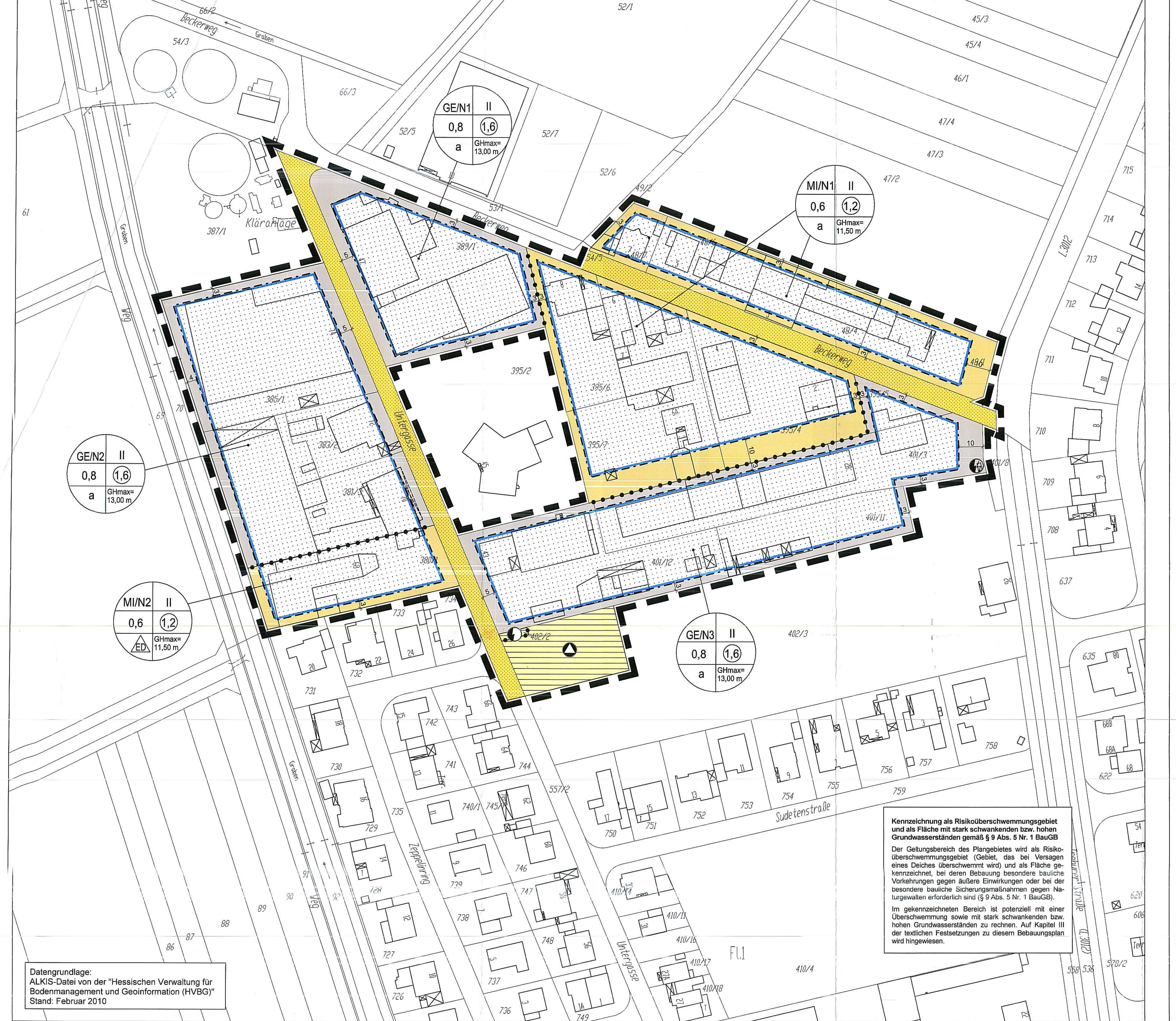
Gemarkung: GEINSHEIM
Name B-Plan: BANNZAEUNE LOCHWEG,
1. AENDERUNG (TEILBEREICH 1)

22 -22




## Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

MI/N — Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO) (Zahl siehe textliche Festsetzungen)

GE/N — Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO) (Zahl siehe textliche Festsetzungen)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

(1,2) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

GHmax = 11,50 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

**Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Elektrizität (Transformatorenstation)

Wertstoffhof

**Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. **Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilbereich 1 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) anzuwenden.**

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

2.1 **Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI/N 1 (§ 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2.2 **Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI/N 2 (§ 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, außer Einzelhandelsbetriebe.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise sind gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2.3 **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 1 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

- 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 sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Lagerplätze als selbständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

2.4 **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 2 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- 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 sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

2.5 **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 3 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, außer Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

3.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen) um bis zu 3,00 m ist zulässig.

3.2 **Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

4. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Auf den mit „a" festgesetzten Bereichen sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Gebäudelängen von über 50 m sind jedoch zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch verglaste eingeschossige An- und Vorbauten sowie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden wird bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen.

In den Vorgartenzonen ist von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Hinweis:
Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den als Mischgebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind in Wohngebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung, jedoch insgesamt höchstens 3 Wohnungen pro Grundstück, zulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**

7.1 **Oberflächenbefestigung**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen - insbesondere PKW-Stellplätze - in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

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

7.2 **Niederschlagswasserversickerung**

Auf den Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

Niederschlagswasser, dass auf LKW-Stellplätzen und Flächen anfällt, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist in den öffentlichen Kanal zu leiten.

Diese Festsetzung schließt eine eventuell erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein.

7.3 **Artenschutzmaßnahmen**

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 müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sowie Abrissarbeiten, Räumung von Baufeldern und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Vor Abrissarbeiten sind Gebäude auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Bauarbeiten dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden, um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.

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

**Grundstücksbepflanzung**

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

Die Begrünung ist, so weit möglich, als zusammenhängende Pflanzflächen an den Grundstücksrändern umzusetzen; bestehende Laubgehölze sind zu integrieren.

BauGB wird festgesetzt:

9. **Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**

9.1 **Dachformen und -neigungen**

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

| Dachform | Dachneigung |
|---|---|
| Geneigte Dächer | 30° - 45° |
| Pultdächer | 5° - 25° |
| Flachdächer | 0° - 5° |

Tonnendächer sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen und Pult- oder Flachdächer zulässig, wenn eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung gemäß den o.g. Festsetzungen errichtet wird.

9.2 **Dachaufbauten und -einschnitte**

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen.
Dachgauben sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

10. **Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenempfehlung oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

11. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Bei Werbeanlagen an Gebäudefassaden ist zu allen Fassadenrändern (seitliche Fassadenränder, oberer Fassadenabschluss z.B. Attika, unterer Fassadenabschluss) jeweils ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten; dies gilt auch für Werbeanlagen an Staffelgeschossen.

Für jeden Gewerbebetrieb sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 m² zulässig; die Flächengröße der Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben darf die maximale Gesamtgröße nicht überschreiten. Die Flächen der Werbeanlagen dürfen ferner maximal 50 % der Fassade einer Gebäudeseite einnehmen.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen sind nur bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Dachflächen und über dem First,
- Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form,
- Großflächigen Werbetafeln (Eurotafeln).

12. **Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

## III. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

13. **Regenwassersammelanlagen**

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeignete Rückhalteanlagen, z.B. Zisternen zu leiten und als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung und Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche Belange wie z.B. ein ausreichender Grundwasserflurabstand nicht entgegenstehen.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

## IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

14. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Anhand vorliegender „Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind Untersuchung zur Grundwassersituation notwendig.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.
Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

## V. Hinweise und Empfehlungen

15. **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

16. **Altlasten**

In der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) waren im Jahr 2012 folgende Einträge enthalten:

Nr. 433.014.020-000.011 (Altablagerung ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim)
Nr. 433.014.020-001.003 (Altstandort Beckerweg 6)
Nr. 433.014.020-001.025 (Altstandort Untergasse 74)

Weitere Erkenntnisse ergaben sich aus der Akte jedoch nicht.

cherchen wie folgt durchgeführt.

- Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung des Altstandortes „Beckerweg 6 in Trebur", Ingenieurbüro EDU, Griesheim vom 09.12.2013
- Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung der Altablagerung „Ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim", Ingenieurbüro EDU, Griesheim vom 06.12.2013

Für den **Altstandort Untergasse 74** lag die Notwendigkeit zur Durchführung einer umfassenden Einzelfallrecherche grundsätzlich nicht vor.

Wie aus den beiden Einzelfallrecherchen hervorgeht, ergaben sich für das Planungsgebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast gemäß § 2 BBodSchG. Somit besteht für die Umsetzung des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen.

Für das Grundstück **„Beckerweg 6"** konnte sich ein Anfangsverdacht nicht bestätigen. Dieser Sachverhalt wird im ALTIS mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt" vermerkt.

Für die Altablagerung **„Ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim"** konnte sich ein Anfangsverdacht ebenfalls nicht bestätigen. Es konnten weder gesicherte Hinweise auf die genaue Lage, noch auf die Art der abgelagerten Materialien gefunden werden. Gesichert scheint lediglich, dass sich die Altablagerung nicht im Bereich der Bebauungsplanänderung befindet. In Zukunft wird die Altablagerung im ALTIS mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt" geführt werden.

Außerdem wird auf folgendes hingewiesen:

Bei Baumaßnahmen ist auf organoleptische Verunreinigungen des Untergrunds zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen Zu einer frühzeitigen Hinzuziehung eines Fachgutachters in Altlastenfragen wird in diesem Fall geraten.

Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

17. **Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

18. **Artenempfehlungen**

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

18.1 **Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus Padus | Traubenkirsche |
| Quercus petrea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

18.2 **Sträucher und Heckenpflanzen**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnlicher Heckenkische |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa spec. | Verschiedene Wildrosen |
| Salix spec. | Weiden |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262

| | | |
|---|---|---|
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 06.03.2010 |
| Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung | am | 23.09.2011 |
| Beschluss zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Beschlüsse des Entwurfes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung | am | 23.11.2012 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am | 03.12.2012 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | 30.11.2012 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis | 10.12.2012<br>11.01.2013 |
| Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO mit den im Bebauungsplan enthaltenen Satzungen nach § 81 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und § 37 Abs. 4 HWG (Wasserrechtliche Satzung) als Satzung durch die Gemeindevertretung | am | 07.02.2014 |

**Ausfertigung**

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

Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Trebur, den 13.02.2014

[Siegel: Gemeinde Trebur, Kreis Groß-Gerau]

Carsten Sittmann, Bürgermeister

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.02.2014

Trebur, den 24.02.2014

[Siegel: Gemeinde Trebur, Kreis Groß-Gerau]

Carsten Sittmann, Bürgermeister

Gemeinde Trebur

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg" (Teilbereich 1)

0 10 20 40 60 100 m

Januar 2014

M 1:1000

(3727-11-endfassung 12.02.2014)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT