



Kennzeichnung als Risikogebiet des Rheins und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6a BauGB

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen, Sonstige Planzeichen. Includes symbols for building types, green spaces, and other planning features.

Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe,
- gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Lagerplätze als selbständige Anlagen,
- Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Tankstellen,
- Vergnügungsorte und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Es gilt folgende Höhenbeschränkung:
Maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax = 14,50 m
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) auf 5 % der Dachfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden.
2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist für die südliche überbaubare Grundstücksfläche die per Planschrieb festgesetzte Höhe eines Kanaldeckels in der Diamantstraße.
Für die nördliche überbaubare Grundstücksfläche ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der Hesseauer Straße gemessen in der Mitte der Außenwand des geplanten Gebäudes, das der Straße am nächsten liegt.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig.
In den Bauverbotszonen der L 3094 und der K 161 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 23 Abs. 3 HStRG zulässig.
5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Hochbauten jeglicher Art, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs, Einfriedungen und Werbeanlagen, auch genehmigungsfrei, unzulässig.
Diese Fläche ist die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 23 HStRG zur L 3094 und zur K 161. Die oberste Straßenbehörde kann gemäß § 23 Abs. 8 HStRG im Einzelfall Ausnahmen zulassen.
6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten sind nur an den zeichnerisch festgesetzten Stellen zulässig.
7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2018-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" erfüllt werden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.
Hinweis: Die DIN 4109 kann beim Bauamt der Gemeinde Trebur eingesehen werden.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Nr. 14 BauGB)
8.1 Oberflächenbefestigung
Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrspuren, und sonstige befestigte Grundstücksflächen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.
Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Stellplatzflächen, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.
8.2 Niederschlagswasserversickerung
Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist zu versickern. Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, müssen potenziell belastete Flächen in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.
Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundtöpfe, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist in den Schmutzwasserkanal zu leiten.

Textliche Festsetzungen

- 8.3 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:
- Rodung von Gehölzen und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
Begrünung von Stellplätzen
Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 22 zu pflanzen.
Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind durch mindestens 1,50 m breite Pflanzbeete mit Gehölzen und Bäumen zu gliedern und zu bepflanzen.
10. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen
Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm
Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
11. Private Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)
Die als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsortung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
12. Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
13. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.
Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfrei sowie Fahnenmaste sind innerhalb der Bauverbotszone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) zur L 3094 (Wallerbacher Straße) und zur K 161 (Hesseauer Straße) unzulässig. Die oberste Straßenbehörde kann gemäß § 23 Abs. 8 HStRG im Einzelfall Ausnahmen zulassen.
III. 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 Risikobereich Schwemmungsgebiet) erforderlich sind
Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernäsmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.
Daher ist im gesamten Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernäsmungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.
Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernäsmungen) zu rechnen ist.
IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a
15. Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann unter der nachfolgenden Internetseite abgerufen werden:
http://www.hlug.de > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW - Gefahrenkarten > HWGK Rhein G073.pdf. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G083 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzzeleinrichtungen, z.B. einem Dambruch, überschwemmt werden kann.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.
Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.
Es wird explizit auf § 78c WHG hingewiesen, nach dem Heizölverbraucheranlagen im Plangebiet nicht zulässig sind und vorhandene Anlagen bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachzurüsten sind.
V. Hinweise und Empfehlungen
16. Bodenkennmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HD-SchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vortrabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HD-SchG erforderlich werden.

Textliche Festsetzungen

- 17. Bodenschutz und Altlasten
Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), 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. 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 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
18. Feuerwehrzufahrten und Rettungswegen
Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.
Rettungswegen sind generell baulich sicherzustellen.
Dadurch ist gewährleistet, dass der Gemeinde keine Kosten zur Anschaffung eines Hubrettungserates gem. Feuerwehrorganisationsverordnung entstehen.
19. Kampfmittel
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.
Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
20. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen
Tiefwurzeln 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 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. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen
Es wird empfohlen, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbauteile, transluzente, mattierte, eingetragene, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.
Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/vogel_glas_leicht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
22. Artenempfehlungen
Zur Grundstücksbegrünung wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten empfohlen.
Bäume
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Malus silvestris Holzapfel
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogeleirsche
Prunus padus Traubeneirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Sträucher
Acer campestre Feldahorn
Felsenbirne
Berberis vulgaris Sauerdorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Haintriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schliehe
Rosa spec. Wildrosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.02.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197), - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 194)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370).

Verfahren

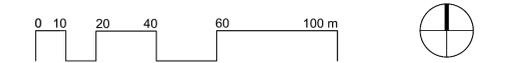
Table with 2 columns: Description of administrative steps and dates. Includes Aufstellungsbeschluss, Beteiligung der Behörden, Bekanntmachung, and Prüfung und Entscheidung.

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

Trebur, den
Carsten Sittmann, Bürgermeister
Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Treburer Straße Nord IV“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
Trebur, den
Carsten Sittmann, Bürgermeister

Gemeinde Trebur

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treburer Straße Nord IV"



September 2018 M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de