



| Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung | |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB) | Siehe textliche Festsetzung Nr. 1 |
| Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) | 0,25 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) 0,5 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) |
| Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO) | Nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Stellung der baulichen Anlage |
| Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| Sonstige Planzeichen | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |

Kennzeichnung als Risiküberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6a BauGB
Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risiko-überschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6a BauGB).
Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel III der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

| Textliche Festsetzungen | |
|---|--|
| I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO | |
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 12 BauGB) | Zulässig sind: – Ein Wohngebäude mit maximal 3 Wohneinheiten, |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) | |
| 2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) | Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt: GH _{max} = 11,00 m. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches. |
| 2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) | Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GH _{max}) ist 85,00 m ü.NN. |
| 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) | Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig. |
| 4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO) | Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze und deren Zufahrten zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhütten bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. |
| 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB) | |
| 5.1 Oberflächenbefestigung | Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen, als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken. Alternativ kann das Niederschlagswasser der o.g. Flächen auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden. |
| 5.2 Niederschlagswasserversickerung | Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen, sind oberflächennah, in die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. |

| Textliche Festsetzungen | |
|--|--|
| 5.3 Artenschutzmaßnahmen | Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs 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: – Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durch Umbruch, damit nicht vor Beginn der Baumaßnahme eine Brut innerhalb des Geltungsbereichs begonnen wird. |
| 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | |
| 6.1 Grundstücksbegrünung | Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume dürfen auch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2) gepflanzt werden. |
| 6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzte Fläche ist gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung entsprechend der Artenempfehlung wie folgt anzulegen und zu unterhalten: – Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen |
| 6.3 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 16-18 cm – Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm |
| | Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. |
| 7. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) | Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen. Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten. |

| Textliche Festsetzungen | |
|---|---|
| II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO) |
| 8. Dächer | |
| 8.1 Dachform und Dachneigung | Als Dachform sind nur Satteldächer von 37° bis 40° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen. |
| 8.2 Dacheindeckungen | Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Dachziegel, Dachsteine oder Schieferendeckungen in roten oder grauen Farbtönen zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig. |
| 8.3 Dachaufbauten und -einschnitte | Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von SchlepPGAuben zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches (Firstlänge) betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortsgang 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. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind in Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig. |
| 8.4 Fassaden | Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben (weiß, grau oder Erdtöne) zulässig. Dunkle Farbtöne (z.B. Dunkelblau, Dunkelgrau, Dunkelgrün, Dunkelrot oder Dunkelbraun) sind nur für untergeordnete Fassadenteile zulässig, z.B. Fenster, Türen, Sockel, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Fensterbänke, Dachüberstände, Dachrinnen, Balkonsstützen und Balkongeländer, Vordachkonstruktionen und Pergolen. Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metalverkleidungen sind unzulässig. |
| 9. Mülltonnenabstellplätze | Mülltonnen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. |
| III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB | |
| 10. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiküberschwemmungsgebiet) erforderlich sind | Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. 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. Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bemessungsgrundwasserstände erarbeitet und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. 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. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2008. Hierzu zählen z.B.: – Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszuliegen. – Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen. – Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen. – Hochwassersichere Warenlager zu bauen. – Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren. – In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden. – Mobiliar mobil zu halten. |
| IV. Hinweise und Empfehlungen | |
| 11. Bodendenkmäler | Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. |
| 12. Bodenschutz und Altlasten | Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagereune), 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. |
| 13. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen | Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, 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 Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. |

| Textliche Festsetzungen | |
|--|---|
| 14. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen | 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 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. |
| 15. Artenempfehlungen | Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten: |
| Bäume | Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus silvestris Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Pyrus communis Sorbus domestica Sorbus aucuparia Tilia cordata Obstbäume |
| Sträucher | Acer campestre Amelanchier laevis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus |
| | Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Walnuss Holzapfel Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Wildbirne Speierling Eberesche Winterlinde |
| | Feldahorn Felsenbirne Sauerdorn Kornelkirsche Hartriegel Hase Eingrifflicher Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schlehe Wildrosen Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball |

| Rechtsgrundlagen | |
|---|--|
| – Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) | |
| – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) | |
| – Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063) | |
| – Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294) | |
| – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) | |
| – Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607) | |
| – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) | |
| – Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338) | |
| – Bundesimmissionschutzgesetz (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. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) | |
| – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) | |
| – Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211). | |

| Verfahren | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschlüsse des Vor-entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung | am 14.10.2016 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet | am 05.01.2017 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | am 13.01.2017 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt | vom 23.01.2017 bis 03.02.2017 |
| Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Beschlüsse des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung | am 03.07.2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet | am 05.07.2017 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am 07.07.2017 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 |
| Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO, mit der im Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 81 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) durch die Gemeindevertretung | am 29.09.2017 |
| Ausfertigung | |
| Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit dem Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. | |
| Trebur, den | |
| | |
| Carsten Sittmann, Bürgermeister | |
| Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Niersteiner Straße 4a“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am | |
| Trebur, den | |
| | |
| Carsten Sittmann, Bürgermeister | |

Gemeinde Trebur

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Niersteiner Straße 4a"**

Vorhabenträger:
Björn Becker
Wehlerthof 1
65468 Trebur

September 2017

(3724_2-08-endfassung)

M 1:500

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0
mail@planungsgruppeDA.de