

Gemeinde Trebur

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Friedhofstraße 7“**

Vorhabenträger:
FOX Bau GmbH
Pappelstraße 8-10
65468 Trebur

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

November 2017

Bearbeitung:
M. Eng. Nathalie Sauer
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Thomas Gröne

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
5.	Planungsrechtliche Situation	3
5.1	Regionalplan Südhessen	3
5.3	Siedlungsbeschränkungsgebiet.....	5
5.4	Flächennutzungsplan	6
5.5	Bebauungsplan	6
5.6	Gestaltungssatzung	7
6.	Schutzausweisungen.....	7
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	8
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	8
8.1	Relief, Geologie und Boden und Altlasten	8
8.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
8.3	Klima und Luft	9
8.4	Ortsbild, Freizeit und Erholung	9
8.5	Vegetation / Biotoptypen	10
9.	Artenschutzrechtliches Gutachten	11
10.	Immissionsschutz	12
11.	Bodenschutz	12
12.	Allgemeiner Klimaschutz.....	13
13.	Belange der Wasserwirtschaft	13
13.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	13
13.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	14
13.3	Geländehöhe und Grundwasserspiegel	14
14.	Altlasten.....	14
15.	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	15
16.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
16.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
16.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	16
16.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	16
16.4	Bauweise	16
16.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
16.6	Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten.....	17

16.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
16.7.1	Oberflächenbefestigung	17
16.7.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	17
16.7.3	Maßnahmen zum Artenschutz.....	17
16.7.4	Grundstücksbepflanzung.....	17
16.7.5	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen.....	18
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	18
17.1	Bestehende Gestaltungssatzung.....	18
17.2	Notwendigkeit der Modifizierung für das Plangebiet.....	18
18.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB.....	20
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	20
19.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	20
19.2	Ausgleich	21
20.	Durchführungsvertrag	21
21.	Bodenordnung	21
22.	Planungsstatistik	21
23.	Umweltbericht	21

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (ohne Maßstab)	3
Abbildung 4: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	6
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nord-Ost 1. Änderung	7
Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab).....	10
Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan „Friedhofstraße 7“ (Gerhard Klein, Ingenieurbüro für Bauwesen, Flörsheim, 07.09.2017)	15

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund der notwendigen Sicherung des Eigenbedarfes an Wohnbauten, besteht in Trebur ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes soll der Wohnbedarf in Trebur gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger FOX Bau GmbH, Trebur, hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Trebur abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus für altengerechtes Wohnen auf eigene Kosten ausgearbeitet.

Das Grundstück liegt bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB und ist beplant. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung des Grundstücks entsprochen, zudem wird eine Baulücke innerhalb der Ortslage geschlossen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Trebur und umfasst das Grundstück Friedhofstraße 7. Es hat eine Größe von 620 m².

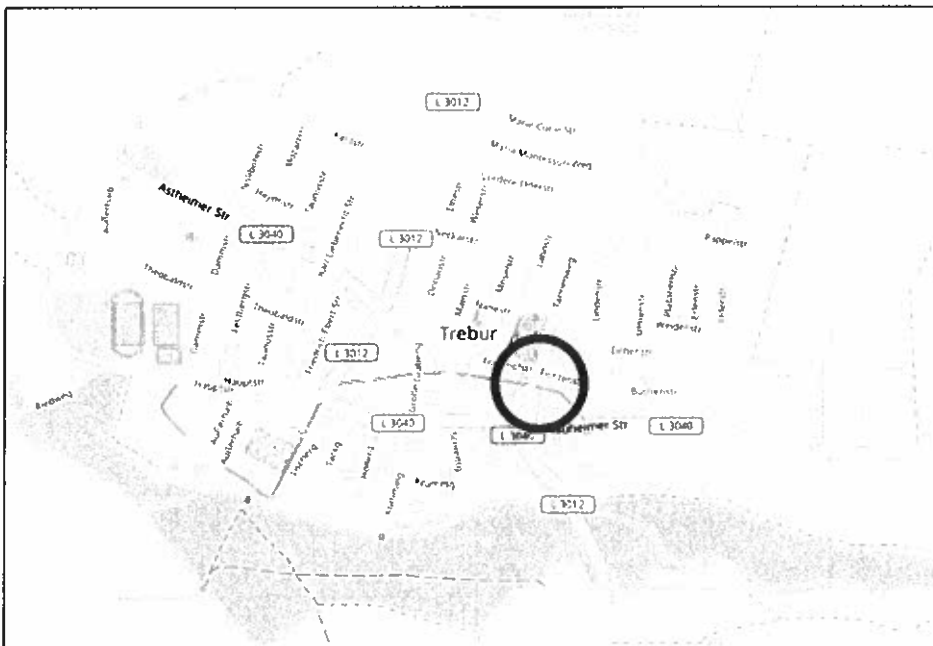


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 587/1 und 588 in Flur 1 der Gemarkung Trebur (Trebur).

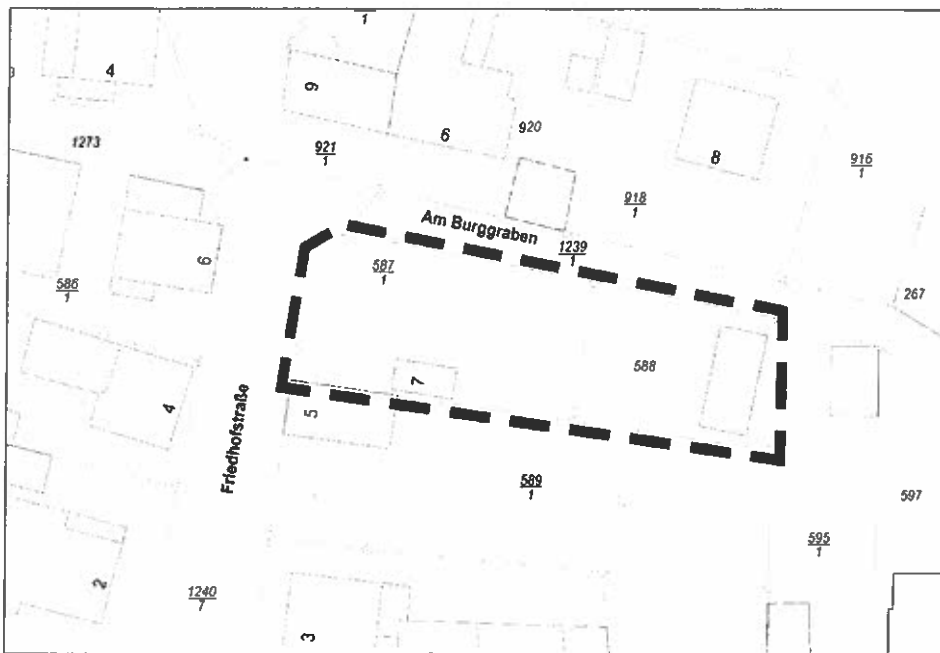


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. 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)
- **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. 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 (DSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 250 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in einen Abstand von ca. 300m zum Plangebiet befindet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen.

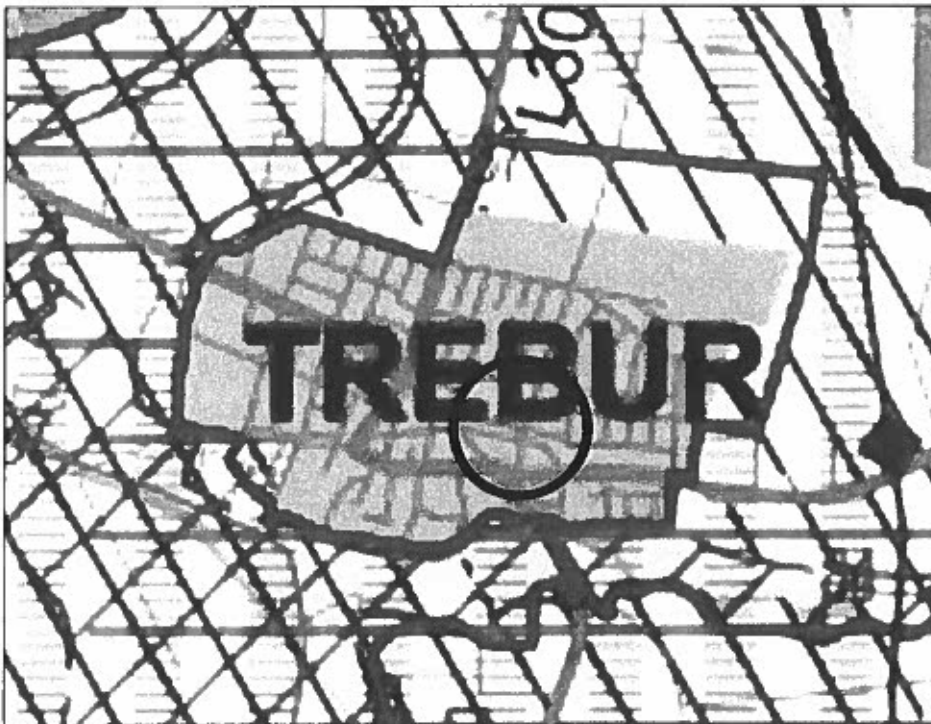


Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (ohne Maßstab)

5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp

Die Gemeinde Trebur liegt am Rande des stark verdichten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main im Hessischen Ried. Trebur ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem „ländlichen Siedlungstyp“ mit einer Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 620 m² (entspricht 0,062 ha). Die Planung sieht die Errichtung von 6 Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen vor. Der rechnerisch daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 ergibt 96,78 WE je ha.

Durch die Festsetzung von insgesamt 6 Wohneinheiten im Plangebiet wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rein rechnerisch überschritten. Jedoch gelten die Dichtewerte nach dem Gerichtsurteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 (4 C 962/15.N) nicht für die Überplanung vorhandener Baugebiete und sind somit nicht anzuwenden.

Vorbehaltlich der Aussagen des Urteils, erfolgt ein Nachweis der Einhaltung der Dichtewerte.

Definition des in der Umgebung des Bebauungsplan zu betrachtenden Raums und Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten

Der Dichtewert gemäß der Regionalplanung wird wie folgt ermittelt:

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,062 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches mit eigenständigem Charakter, der die Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Die Bestimmung des Bruttowohnbaulandes erfolgt auf der Grundlage eines ca. 5 ha großen Bereiches, der sich an der umgebenen Bebauung des Plangebietes orientiert (siehe Abbildung 4: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe). Grenzen des Bereichs bilden Teile der Friedhof-, Fichten- und Buchenstraße im Norden, Teile der Astheimer Straße und der Wilhelm-Leuschner-Platz im Westen sowie Teile der Nauheimer Straße im Süden des Gebietes. Somit ergeben sich ein Bruttowohnbauland von ca. 5 ha und ein Gebiet von eigener städtebaulicher Prägung.

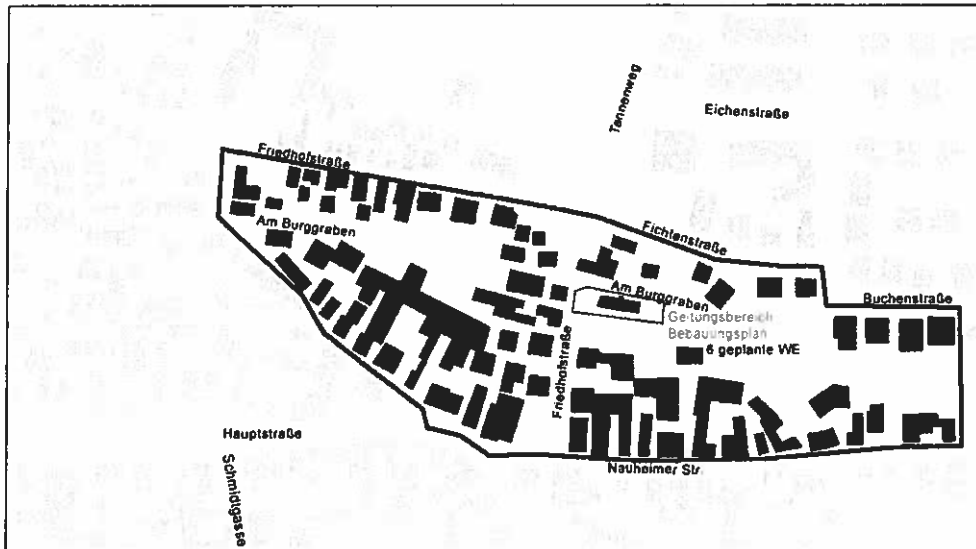


Abbildung 4: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden durch Begehung außerhalb des Plangebietes ca. 125 Wohneinheiten ermittelt. Zusammen mit den im Plangebiet geplanten 6 Wohneinheiten ergeben sich insgesamt 131 WE. Dadurch errechnet sich ein Dichtewert von rd. 26 WE/ha.

Somit wird die Untergrenze von 25 WE/ha nicht unterschritten und die Obergrenze von 40 WE/ha wird eingehalten.

Durch die vorliegende Planung, die Brachfläche mit einem Wohngebäude zu bebauen, wird eine Zunahme der Wohneinheiten im Plangebiet und in der näheren Umgebung erreicht. Somit unterstützt das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Umsetzung der regionalplanerisch geforderten Dichtewerte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

5.3 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Im Regionalplan Südhessen 2010 sind Siedlungsbeschränkungsgebiete dargestellt und als regionalplanerische Ziele (Z3.4.4-1) zu beachten. Demnach ist innerhalb der Siedlungsbeschränkungsgebiete die Ausweisung neuer Wohn- oder Mischgebiete nicht zulässig. Liegen betreffende Flächen in geltenden Bebauungsplänen oder innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, bleiben sie von der Regelung unberührt.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet „Siedlung, Bestand“ des Regionalplans Südhessen 2010, zudem besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nord-Ost 1. Änderung“, der ein Mischgebiet im Geltungsbereich festsetzt (siehe Kapitel 5.5). Des Weiteren wird kein neuer Bebauungsplan aufgestellt, sondern mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Bebauungsplan „Nord-Ost 1. Änderung“ geändert. Infolgedessen handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, sondern es findet eine städtebauliche Umstrukturierung statt. Das Vorhaben ist somit zulässig.

5.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Wohngebäude“ des Grundstückes „Friedhofstraße 7“ weicht zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab, allerdings handelt es sich dabei um eine Abweichung im Rahmen der Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Diese Abweichungen sind als geringfügig zu bezeichnen, da auch Wohngebäude zum Inventar einer gemischten Baufläche gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich ein Grundstück betroffen ist. Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

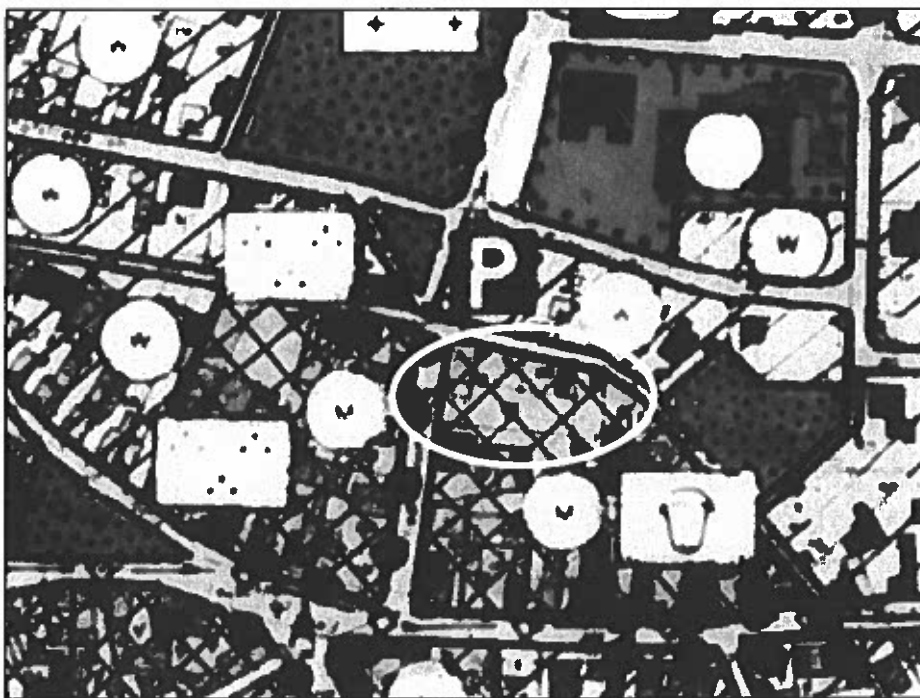


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Nord-Ost 1. Änderung“ aus dem Jahr 1977 vor. Im Bereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Die maximale GRZ beträgt 0,4 und die maximale GFZ 0,7. Zudem sind bauliche Anlagen in offener Bauweise mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig. Die Baugrenzen umfassen Haupt- und Nebengebäude und sind in einem Abstand von 5 m zur Straße „Am Burggraben“ und 7 m zur Friedhofstraße festgesetzt.

Gestalterisch ist geregelt, dass Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig sind. Für geneigte Dächer ist eine Dachneigung von 25 bis 38° zulässig.

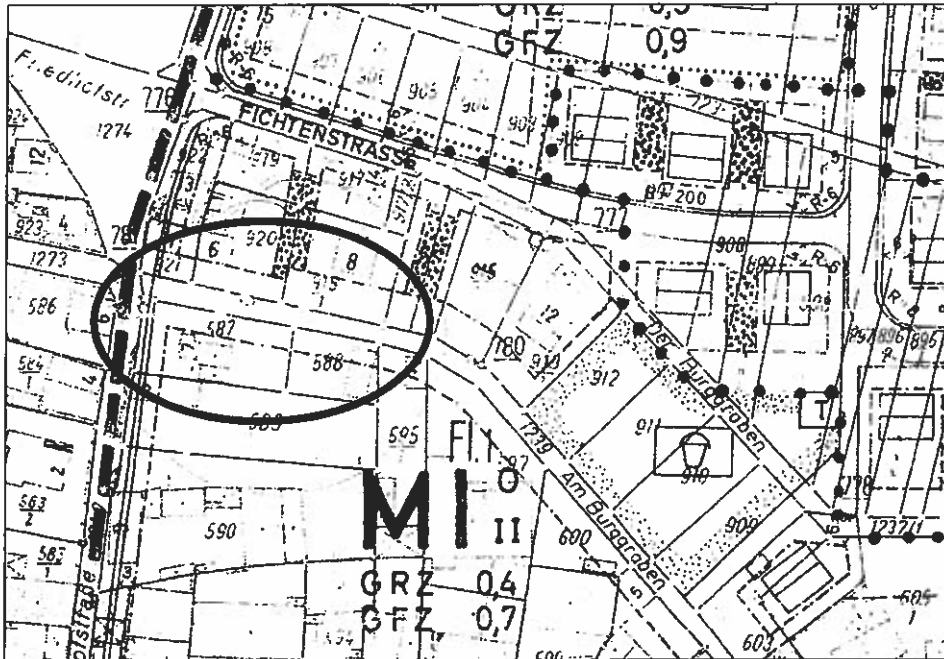


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nord-Ost 1. Änderung

5.6 Gestaltungssatzung

Die Gemeinde Trebur hat eine „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern Trebur“ mit Datum 29.05.1996 erlassen. Die Satzung regelt die Gestaltung baulicher Anlagen mit dem Ziel der Bewahrung des Ortsbildes.

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich dieser Satzung befindet, werden in den textlichen Festsetzungen Aussagen der Gestaltungssatzung berücksichtigt, sodass sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

6. Schutzausweisungen

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen verläuft südlich von Trebur. Die nächstgelegene Grenze liegt etwa 300 m südlich des Plangebietes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskörpers und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Die Gesamtanlage „Ortskern“ umfasst den historischen Siedlungskern. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die gelegentlich bemerkenswert schmalen Hofreiten und kleinere zweigeschossige giebelständige Fachwerkbauwerke mit freigelegtem Sichtfachwerk. Von daher sind alle baulichen Maßnahmen gem. § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Denkmalschutzbehörde.

Einzelkulturdenkmal

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Einzelkulturdenkmal „Friedhofstr. 6“. Dieses ist ein Fachwerkhaus, erbaut etwa im Jahr 1729. Es ist sehr feingliedrig durch Sichtfachwerk und Geschossüberstände gestaltet, zeigt Andreaskreuze in der Giebelwand, die für diese Region ein eher seltenes Element sind. Auch seine Lage ist sehr speziell, denn es markiert im Kreuzungsbereich Friedhofstr./ am Burggraben den Übergangsbereich zwischen dem mittelalterlich befestigten Ortskern und dem früher die Siedlungsgrenze bildenden Burggraben.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südosten Treburs. Das Grundstück ist von zwei Seiten erschlossen: Über die Friedhofstraße und die Straße „Am Burggraben“. Die Straße „Am Burggraben“ ist nur etwa 4,50 m breit und für KFZ, mit Ausnahme der Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 6-12, gesperrt.

Das Flurstück 588 ist mit einem eingeschossigen, leerstehenden Gebäude bebaut. Das Gebäude steht an der Ostgrenze des Grundstücks, nach Westen schließt sich der Garten an. Das Flurstück 587/1 stellt im Siedlungsgefüge zurzeit eine Baulücke dar und ist als unstrukturierte Wiesenfläche ohne jegliche Bebauung ausgebildet.

Die direkte umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser mit Hausgärten geprägt. In der Nähe des Plangebiets befinden sich ein Friedhof im Norden sowie ein Spielplatz im Osten. Die Bebauung im Umkreis des Plangebietes weist unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen auf.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Relief, Geologie und Boden und Altlasten

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich der westlichen Untermainebene (Naturräumliche Haupteinheit 232) und zählt zu der Untereinheit Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13). Diese naturräumliche Einheit ist ein Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland herein kommenden Gewässer (KLAUSING 1967).

• Relief

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Höhe über NN beträgt 86,5 m.

• Geologie

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Pleistozän, der jüngsten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Es finden sich pleistozäne Terrassenflächen mit jüngeren Hochflutlehmgebieten und dem Neckaraltauenbereich (HLB 1989).

• Boden

Im Plangebiet herrscht als Bodentyp Reliktgley-Pararendzina vor. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein kleinerer Bereich, in dem sich Kalkgley bis kalkhaltiger Gley findet (HLB 1990).

• Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

• Versiegelungen

Innerhalb des Plangebietes sind Einfahrten und Nutzwege in Form von Pflaster und Platten versiegelt.

Bewertung

Böden, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, liegen nicht vor.

8.2 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Die grundwasserleitenden Gesteine sind mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist hart. Die durchlässigen Grundwasserleiter sind von mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit (HLB 1991).

Der nördliche Teil der Gemarkung Trebur und auch das Plangebiet liegen im Teilraum 1 „Schönauer Hof“ des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“, auf den bereits an anderer Stelle eingegangen wurde (vgl. Kapitel 13.2).

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

Bewertung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um durchlässige Grundwasserleiter, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen.

Die Versiegelung von Flächen trägt dazu bei, dass das Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Gartenflächen des Plangebietes sind somit von Bedeutung für die Niederschlagswasserversickerung und den Wasserkreislauf.

8.3 Klima und Luft

Beschreibung

Trebur gehört landschaftsklimatisch zur Rheinebene. Hier herrscht ein ausgesprochen mildes Klima. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül. Bioklimatisch gehört Trebur zu der intensiv belasteten Zone des Oberrheingrabens und seiner Randzone. Zeitweilig können folgende Belastungsfaktoren auftreten: Wärmebelastung und Schwüle, Nasskälte durch feuchten Niederungsdunst bzw. Nebel, verminderte Sonneneinstrahlung durch Niederungs- bzw. Industriedunst sowie erhöhte Luftverschmutzung.

Untersuchungen für das Lokalklima von Trebur liegen nicht vor.

Bewertung

Bioklimatisch ist Trebur der intensiv belasteten Oberrheinebene zuzuordnen. Hier kommt es bei austauscharmen Wetterlagen zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft. Bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit hoher Temperatur, hoher Feuchte und geringer Luftbewegung kommt es zu einer für den Menschen unangenehmen, den Kreislauf belastenden Wärme.

8.4 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Trebur. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit Gartenbereichen, sowie dem in unmittelbarer Nähe liegenden Friedhof im Norden und einem Spielplatz im Osten. Der als brachgefallene Gartenfläche ausgeprägte Grundstücksteil, welcher den Großteil des Grundstücks einnimmt, hat keinen positiven Einfluss auf das Ortsbild.

Das Grundstück ist umfriedet und befindet sich in Privatbesitz. Somit hat es keine Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung.

Durch die Planung kommt es zu einer Neubebauung zweier Grundstücke mit einer Wohnbebauung für altengerechtes Wohnen (Mehrfamilienhaus). Durch eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung des Grundstückes, kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortbildes.

8.5 Vegetation / Biotoptypen

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2017 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet umfasst ein mit einem leerstehenden Gebäude bebautes Grundstück mit einem großzügigen Garten. Auf der Gartenfläche befindet sich im Nordwesten eine Gartenhütte, die von einer Seite durch die Grundstücksmauer zum Burggraben und auf zwei Seiten sowie dem Dach mit PVC-Wellplatten eingefasst ist. Eine gemauerte Garage befindet sich im Westen an der südlichen Grundstücksgrenze.

Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche ausgeprägt. Der Boden, der im Nordwesten befindlichen Hütte ist mit Großsteinpflaster befestigt. Im Westen führt eine, mit Platten befestigte, Zufahrt vom Tor bis zur Garage an der Südgrenze. Im gesamten Gartenbereich finden sich verschiedene Einfassungen, sowie Fundamente und Platten. Das Grundstück ist komplett im Süden, Osten und Westen mit einer ca. 2 m hohen Mauer sowie im Norden durch angrenzende Bebauung sowie einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Hausgartenflächen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung als überwiegend verwilderter Nutzgarten keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Großteil der Begrünung besteht aus verwilderten Brombeerbüschen, Stauden, Thujen, Eiben und mehreren Obstbäumen (Apfel). Auch die vorhandenen Stauden im Südwesten sind für den Naturhaushalt zu vernachlässigen. Im Rahmen der Planung sind eine Begrünung des Grundstückes, die Begrünung der Parkplätze und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

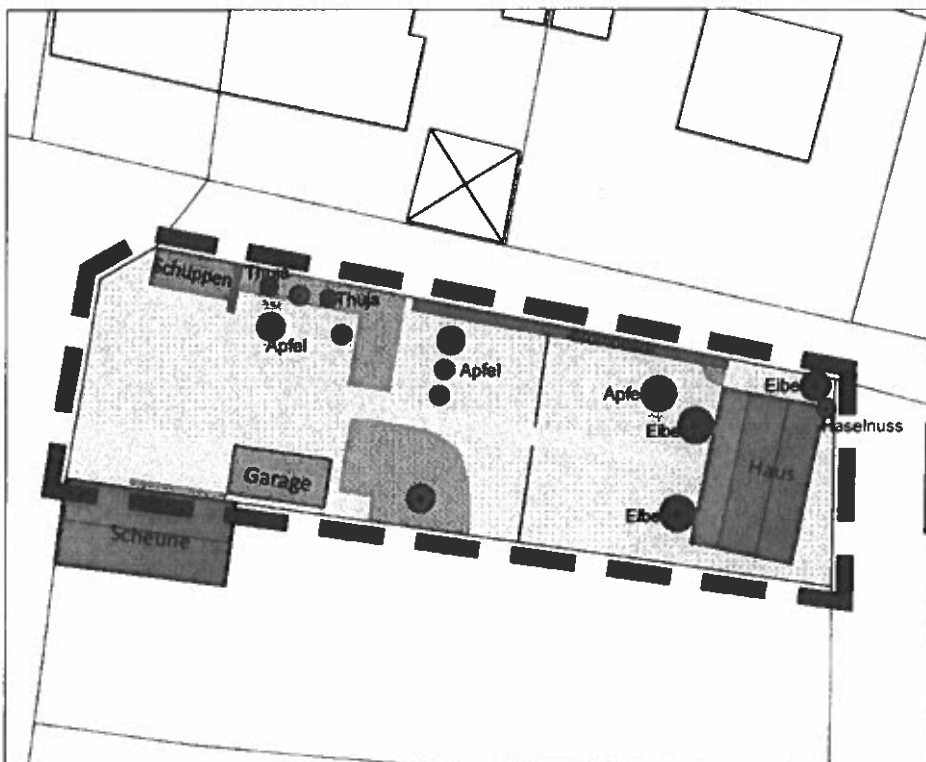


Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)

9. Artenschutzrechtliches Gutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juni 2017) vor.

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Fauna

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht.

Im Jahr 2017 erfolgten eine Potenzialeinschätzung innerhalb des Geltungsbereichs im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse sowie eine Erfassung von Reptilien mit drei Begehungen.

Auf dem Grundstück wurden die Nischenbrüter Feld- und Haussperling sowie der Hausrotschwanz beobachtet. Eine Brut der Arten in den Gebäuden, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden, ist nicht ausgeschlossen. Weitere Arten, die innerhalb des Geltungsbereichs beobachtet wurden bzw. die dort auftreten können sind z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise.

Die Gebäude können Fledermäusen als Sommer- und Zwischenquartier dienen. Ob das ältere Wohnhaus als Fledermaus-Winterquartier geeignet ist, muss durch eine Begehung vor dem Gebäudeabriss geklärt werden.

Bei den drei Begehungen erfolgte kein Nachweis der Zauneidechse.

Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern
- Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern in und an Gebäuden
- Verlust von Fledermausquartieren in Gebäuden
- Befristete Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Nahrungsraumes von Vögeln

Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
M 1	Rodung von Gehölzen und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen in der Zeit von 01. Oktober bis 29. Februar.	Gehölzbrüter
M 2	Abriss von Gebäuden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar	Fledermäuse

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
	<p>Vor dem Abriss wird das kleine Wohnhaus begangen, um sicherzustellen, dass keine Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind – die Nebengebäude wurden begangen – Fledermaus-Winterquartiere sind hier nicht zu erwarten.</p> <p>Wird das kleine Wohnhaus als Winterquartier genutzt, wird zum Abriss eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung oder Verletzung von Individuen kommt.</p>	

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Nischenbrüter, insbesondere für Feld- und Haussperling sowie für Fledermäuse erforderlich, da mit dem Abriss von älteren Gebäuden mögliche Brutplätze bzw. Quartiere verloren gehen. Für Nischenbrüter und für Fledermäuse sind jeweils drei Kästen im Umfeld des Plangebiets aufzuhängen. Diese werden an Nebengebäuden und Bäumen auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers (Nauheimer Straße 22 in Trebur) aufgehängt.

Das ca. 1.400 qm große Gartengrundstück befindet sich in der Nähe der Friedhofstraße in der Ortsmitte von Trebur. Das Umfeld ist durch ältere Gebäude und durch größere Gärten mit Rasenflächen, Hecken und Einzelbäumen geprägt. Im Umfeld befinden sich darüber hinaus Grünflächen (Spielplatz, Friedhof). Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse und Nischenbrüter unter den Vögeln in der stark durchgrüneten Ortsmitte von Trebur und in den an die Ortslage grenzenden Obstwiesen geeignete Nahrungshabitate vorfinden. Das Grundstück Nauheimer Str. 22 weist keine Bäume auf, die für das Aufhängen von Kästen geeignet sind. Die Kästen können jedoch an vorhandenen Nebengebäuden auf dem Grundstück angebracht werden.

Die Maßnahmen werden in einen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzenden Durchführungsvertrag aufgenommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umgebenden Straßen ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Friedhofstraße 7 innerhalb des Ortskerns von Trebur. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Insbesondere eignet sich das Satteldach für die Solarenergienutzung.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 22.12.2011, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt. Es wird Schmutzwasser in Höhe von etwa 42,5 DU anfallen, was einem Spitzenwert von 3,26 l/s entspricht. Die Mischwasserkanäle der Friedhofstraße und der Straße „Am Burggraben“ können laut Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Trebur das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Niederschlagswasser:

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden. Der Nachweis, dass dies möglich ist, wird erbracht.

Der Spitzenwert für anfallendes Regenwasser liegt bei 5,38l/s. Analog zum Schmutzwasser kann diese Menge ebenfalls an die Mischwasserkanäle Friedhofstraße und „Am Burggraben“ angeschlossen werden.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers der unbefestigten Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

13.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

13.3 Geländehöhe und Grundwasserspiegel

Die Geländehöhe des Grundstücks beträgt ca. 88 m üNN.

Der Grundwasserspiegel liegt üblicherweise bei 83 m üNN, entsprechend einem Grundwasserabstand von 4 bis 5 Metern (Grundwasserkarten 2015, HLNUG). In den Jahren 1957 bis 2001 betrug die Differenz des Grundwasserabstandes zwischen 20 und 40 cm (Karte: Differenz der Grundwasserstände, HLNUG).

14. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

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.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten als Einzelhaus auf einem Grundstück bebaut werden. Das Haus wird giebelständig in einem Abstand von ca. 3 m zur Friedhofstraße mit einem Satteldach errichtet.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt hauptsächlich über die Straße „Am Burggraben“, von der man zu 6 Stellplätzen und 2 Garagen gelangt. Von der Friedhofstraße ist ein behindertengerechter Stellplatz erreichbar. Die Straße „Am Burggraben“ ist nur für die Bewohner der Gebäude Am Burggraben 6 - 12 für Pkw freigegeben. Daher verpflichtet sich die Gemeinde Trebur im Durchführungsvertrag, auch die Erschließung der Garagen des Gebäudes „Friedhofstraße 7“ über die Straße „Am Burggraben“ durch straßenverkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen sicherzustellen.

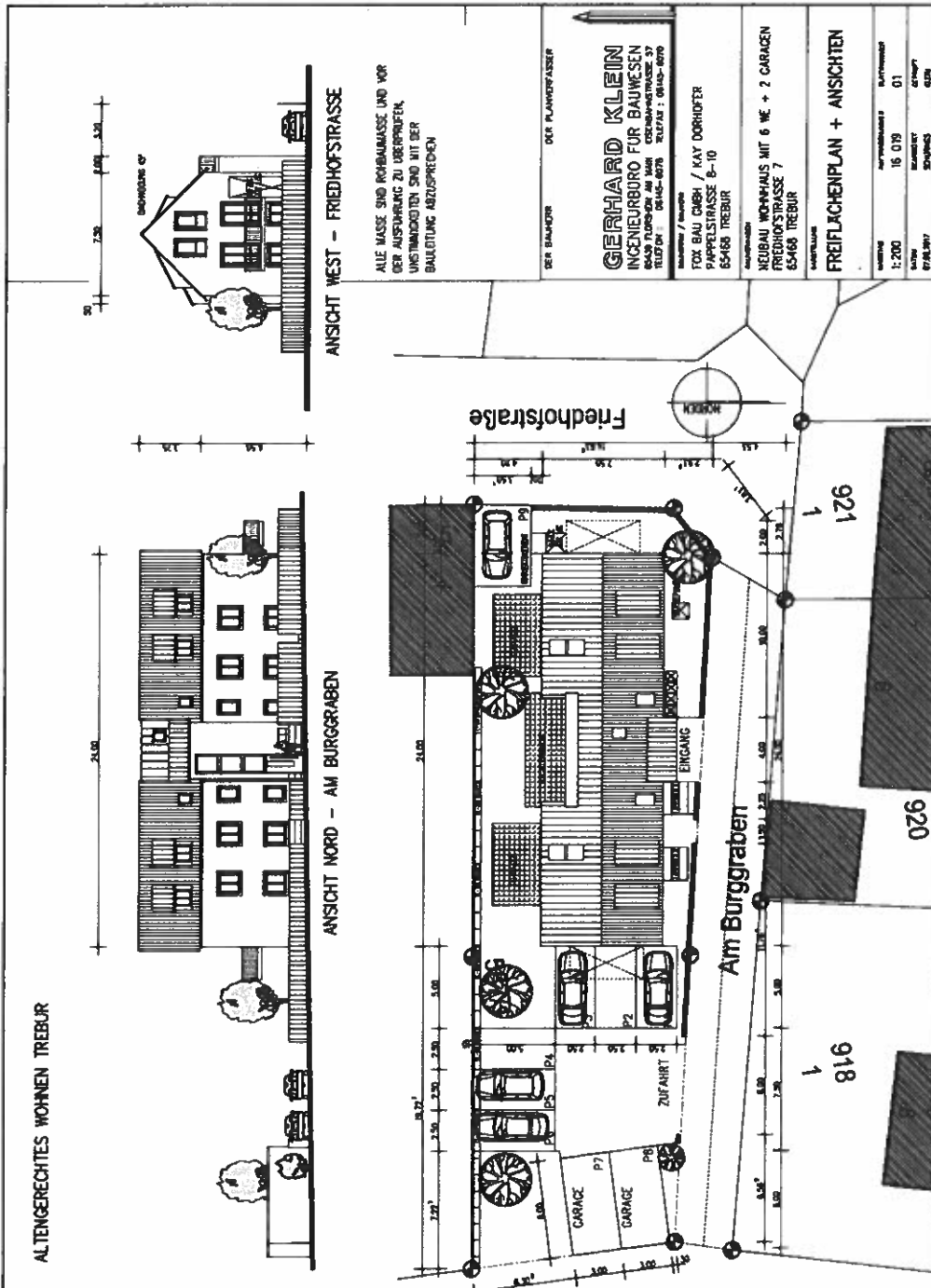


Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan „Friedhofstraße 7“ (Gerhard Klein, Ingenieurbüro für Bauwesen, Flörsheim, 07.09.2017)

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zulässig ist.

Mit der Regelung, dass 6 Wohnungen errichtet werden dürfen, wird zum einen eine gewisse Wohndichte gewährleistet und zum anderen die notwendige Zahl der Stellplätze definiert.

16.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 ergibt sich aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine GFZ von 0,8 eingehalten werden muss. Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen benötigt. Aus der Wohnungsanzahl von 6 Wohneinheiten resultiert die Stellplatzanzahl von 9 Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur. Eine Tiefgarage ist, je nach Bauweise und dem darüber liegenden Gebäudetyp, in der Regel erst ab 10 Stellplätzen wirtschaftlich darstellbar. Daher sind die 9 Stellplätze oberirdisch anzulegen. Infolgedessen ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,7 zugelassen wird.

Da die Kappungsgrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 unterschritten wird, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

16.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $GH_{max} = 10,50$ m (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,50 m ist für zweigeschossige Gebäude mit einem geneigten Dach notwendig.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dient die Höhe der Oberkante der Straße „Am Burggraben“ (lotrecht zur Mitte des geplanten Gebäudes gemessen).

16.4 Bauweise

Entsprechend der Bebauung in der Umgebung wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhaus festgesetzt. Diese gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung.

16.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung wird für das Wohngebäude ein Baufenster festgesetzt, dessen Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen einhalten.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und Verkehrsflächen gesichert. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen und Aufzüge, zugelassen.

16.6 Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur sind für die 6 Wohneinheiten 9 Stellplätze erforderlich. Es werden sieben Stellplätze als oberirdische Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind zwei oberirdische Garagen zulässig.

16.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

16.7.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

16.7.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden.

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

16.7.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz von Gehölz- und Höhlenbrütern sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen und die Räumung des Baufeldes im Winterhalbjahr durchzuführen. Das Gebäude im Osten des Grundstücks ist vor dem Abriss zu begehen um sicherzustellen, dass keine Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind. Zudem sind als CEF-Maßnahme auf dem Grundstück „Nauheimer Straße 22“ jeweils 3 Nistkästen für Nischenbrüter und Fledermäuse aufzuhängen.

16.7.4 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild

erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

16.7.5 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Bestehende Gestaltungssatzung

Für den Ortskern von Trebur wurde 1996 eine Gestaltungssatzung beschlossen. Grundlage hierfür war zum Zeitpunkt des Beschlusses § 87 der Hessischen Bauordnung.

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Ortskerns sind daher bauordnungsrechtliche Vorschriften zur u.a. Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen zu befolgen.

Der Planbereich „Friedhofstraße 7“ liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

17.2 Notwendigkeit der Modifizierung für das Plangebiet

Von der Gestaltungssatzung in der für den Ortskern von Trebur bestimmten Fassung muss für das Plangebiet des Bebauungsplanes in Teilen abgewichen werden, um ein zeitgemäßes und qualitativvolles Wohngebäude zu errichten.

Im Folgenden werden die Abweichungen von der Gestaltungssatzung begründet:

§ 4 Dächer

– Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 4:

„[...] Dachausschnitte sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.“

Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 4:

„[...] Dachausschnitte sind auch zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.“

Begründung: Es ist vorgesehen, im Dachgeschoss eine hochwertige Wohnung zu errichten. Daher ist es geplant in einem Abstand von ca. 24 m zur Friedhofstraße einen Dachbalkon zu errichten. Ein maßvoller Dacheinschnitt soll hier zugelassen werden. Abweichend von Absatz 4, letzter Abschnitt, sollten Dachausschnitte zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

– Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 5:

„Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre jeweilige Fläche 0,4 m² nicht überschreitet. Größere Dachflächenfenster bis max. 1 m² sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen.“

Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 5 (Abweichung kursiv):

„Pro Dachfläche sind maximal drei Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre jeweilige Fläche 0,4 m² nicht überschreitet. Größere Dachflächenfenster bis max. 1 m² sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen.“

Begründung: Für eine ausreichende Belichtung des Dachgeschosses werden drei Dachflächenfenster zugelassen.

§ 6 Fassaden– **Ursprüngliche Regelung in § 6 Abs. 2:**

„Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. [...]“

Abweichung von der Regelung in § 6 Abs. 2:

„Erker, Loggien und Wintergärten sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ein Balkon ist an der Fassade zu öffentlichen Flächen zulässig. [...]“

Begründung: Um eine hohe Wohnqualität im 2. Vollgeschoss sicherzustellen ist es notwendig, einen Balkon zu errichten, der zur Friedhofstraße ausgerichtet ist. Um dies zu ermöglichen ist es erforderlich, dass Balkone auch an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen abweichend von § 6 Abs. 2 zugelassen werden.

§ 7 Fenster– **Ursprüngliche Regelung in § 7 Abs. 1:**

„Es sind nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig, die ein Verhältnis von Breite zu Höhe von höchstens 2:3 aufweisen. Die maximale Breite darf 1,20 m nicht überschreiten. Vom Rechteck abweichende Fensterformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das historische Straßenbild dadurch nicht gestört wird.“

Abweichung von der Regelung in § 7 Abs. 1:

„Es sind nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig, die ein Verhältnis von Breite zu Höhe von höchstens 2:3 aufweisen. Die maximale Breite darf 1,20 m nicht überschreiten.“

**Diese Regelung gilt nicht für die zum Burggraben zugewandte Fassaden-
seite.“**

Begründung: Zur Herstellung ausreichender Belichtung der zum Burggraben ausgerichteten Räume unter Berücksichtigung der Anbringung von Bauteilen wie Rollladenkästen, ist die Einhaltung der Gestaltungssatzung bezüglich der Fensterformate nicht möglich. Durch das vorgegebene Verhältnis von 2:3 kann die erforderliche Höhe z.B. bei einem 1,20 m breiten Fenster nicht umgesetzt werden.

Grundsätzlich wäre auch eine Ausnahme des vorgegebenen Fensterformats gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 der Gestaltungssatzung möglich, wenn das historische Straßenbild nicht gestört wird. Um jedoch eindeutige Regelungen zu treffen, ohne von Ausnahmeregelungen Gebrauch machen zu müssen, wurde die Regelung in § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung geändert.

Diese Regelung konkretisiert die bereits in der ursprünglichen Gestaltungssatzung formulierte Ausnahmeregelung und ist deshalb aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen begründbar.

Da sich das Plangebiet am Rande des historischen Ortskerns befindet und sich die Bebauung am Burggraben (im Gegensatz zur Friedhofstraße) bereits in Richtung

Neubebauung orientiert, ist eine Beeinträchtigung des historischen Straßenbildes nicht zu erwarten. Zudem werden stehende Glasformate bei den Fensterflügeln verwendet, sodass die Fenster durch die Unterteilung senkrecht wirken und dem historischen Vorbild entsprechen.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

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 auszulegen.
- 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.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Wohnhauses planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Trebur einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,

- Baumanpflanzungen und Grundstücksbepflanzung,
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

19.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

20. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Erschließung über die Straße „Am Burggraben“
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung
- Artenschutzmaßnahmen und deren dauerhafte Sicherung

21. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich. Die Grundstücke 587/1 und 588 werden zu einem Baugrundstück vereinigt.

22. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan 620 m²

23. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.