

Gemeinde Trebur

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Berliner Straße“**

Vorhabenträger:
MAB Bauträgergesellschaft mbH
Bismarckstraße 50
65474 Bischofsheim

Textliche Festsetzungen

September 2019

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

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB)

Zulässig sind:

Überbaubare Grundstücksfläche A:

- ein Gebäude mit maximal 12 nach DIN 18040-2 barrierefreien Wohneinheiten,
- sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen mit insgesamt min. 50 m² und max. 80 m²,
- ein Laden mit min. 30m² und max. 50 m²,
- ein Café mit min. 50 m² und max. 80 m²,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die gewerblichen Nutzungen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche B:

- ein Wohngebäude mit maximal 6 nach DIN 18040-2 barrierefreien Wohneinheiten

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient kirchlichen und kulturellen Zwecken.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Glockenturm mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.

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

3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

- Überbaubare Grundstücksfläche A: $GH_{\max} = 14,50$ m bzw. 4,00 m für den in der Planzeichnung festgesetzten eingeschossigen Gebäudeteil.
- Überbaubare Grundstücksfläche B: $GH_{\max} = 11,00$ m.
- Überbaubare Grundstücksfläche C: $GH_{\max} = 12,50$ m.
- Glockenturm: $GH_{\max} = 15,00$ m.

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

3.2 Technische Aufbauten

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. die maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten die maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

3.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die per Plan-einschrieb festgesetzte Höhe eines Kanaldeckels in der Berliner Straße.

3.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 6 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen, Aufzüge und Außentreppen unter Beachtung der Mindestabstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Stellplätze für Pkw sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze für Fahrräder sind nur innerhalb der mit „FSt“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Flächen für Fahrradstellplätze, die ausschließlich für die Bewohner vorgesehen sind, sind mit „FSt B“ festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „N“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

6.2 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 und 44 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.
- Gehölzrodungen sind auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken.
- Baumschutzmaßnahmen sind, insbesondere im Bereich von Stellplätzen, sicherzustellen.

7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „gr/fr a“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „gr/fr b“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der nördlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf zu belasten.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgebliche Außenlärmpegel

An den Fassaden der geplanten Gebäude sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr und Gewerbelärm, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Nachweis des baulichen Schallschutzes sind auf Grundlage der DIN 4109-2:2018-01 vorzunehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Anhängen 5.1 bis 5.4 zur schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Im Falle von zwischenzeitlichen Änderungen der Norm können die Ermittlung der Anforderungswerte und die Berechnungen zum Schallschutznachweis entsprechend der gültigen Normversion ermittelt werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

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

9.1 Begrünung von Stellplätzen

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 23 zu pflanzen.

9.2 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Pro volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Abschluss der Baumaßnahme vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die nach Nr. 9.1 zu pflanzenden Bäume sind nicht anzurechnen.

9.3 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.

10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Für alle Bäume, die als Ersatz für abgängige Bäume gepflanzt werden, werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Hochstamm: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

11. Dachformen und -neigungen

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Überbaubare Grundstücksfläche A: Pultdach mit 7° Dachneigung
- Überbaubare Grundstücksfläche B: Satteldach mit 40° Dachneigung

12. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

Es sind Hecken aus Laubgehölzen und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

13. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze für Bewohner sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

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) erforderlich sind

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

Das Planungsgebiet 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) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden 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 Vernässungen) zu rechnen ist.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

15. Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (§ 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 G083.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 Hochwasserschutzeinrichtungen, 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, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden 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 Schadensausmaß 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. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur, Herrngasse 3, 65468 Trebur eingesehen werden.

17. Denkmalschutz

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.

18. 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

19. 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 Leitfaden „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.

20. Maßnahmen zum Fledermausschutz

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

21. Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper

Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

22. 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.

23. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball