



Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 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 BauGB).
 Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel IV der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Hier: Grundstücksrandeinpflanzung</p> <p>Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>1,4 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>GHmax = 12 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>

Textliche Festsetzungen

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe für Metalloberflächenbehandlung,
 - Forschungs-, Labor- und Werkstattgebäude,
 - Abwasseranlagen, die der Metalloberflächenbehandlung dienen,
 - Räume für Veranstaltungen, Seminare, Schulungen, Konferenzen etc.,
 - die für diese Nutzungen erforderlichen Büro- und Nebenräume,
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
 Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
 - 2.2 **Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrhahnoberkante des Beckerweges.
 Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
 - 2.3 **Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
 3. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Gebäude in einem Abstand von bis zu 3 m zum Flurstück 52/1 errichtet werden.
 4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 In der als „Grundstücksrandeinpflanzung“ festgesetzten Fläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
 5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**
 - 5.1 **Oberflächenbefestigung**
 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.
 LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.
 - 5.2 **Niederschlagswasserversickerung**
 Auf den Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern oder in den westlich des Gebietes verlaufenden Entwässerungsgraben zu leiten.
 6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - 6.1 **Grundstücksbepflanzung**
 Die nicht als Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen.
 - 6.2 **Grundstücksrandeinpflanzung**
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Grundstücksrandeinpflanzung“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:
 - Je 12 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
 - Je 2 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen einer Art vorzunehmen.
 - 6.3 **Baumanpflanzungen**
 An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Die im Plan festgesetzte Baumreihe entlang des Beckerweges ist aus nur einer Art zusammensetzen.
 Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.
 7. **Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**
 Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
 Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmumfang 14-16 cm
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm
 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO**
 8. **Werbeanlagen**
 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 5,00 m² je Betrieb zulässig.
 9. **Einfriedigungen**
 Zulässig sind transparent wirkende Einfriedigungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Textliche Festsetzungen

- III. **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 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 Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind**
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.
 Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässenes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
 Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.
 Aufgrund § 13 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.
- IV. **Hinweise und Empfehlungen**
 11. **Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung**
 Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
 Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschmutztem Niederschlagswasser auch versickert oder in den westlich des Gebietes verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet werden.
 12. **Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 13. **Altlasten**
 Altflächen (Altstandorte, Altlagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.
 14. **Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen**
 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standort der Bäume entsprechend zu verschieben.
 15. **Artenempfehlungen**
 Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

15.1 Bäume Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Juglans regia Prunus Padus Quercus petraea Quercus robur Sorbus domestica Sorbus aucuparia Tilia cordata	Feldahorn Spitzahorn Hainbuche Walnuss Traubekirsche Traubeneiche Stieleiche Speierling Eberesche Winterlinde
15.2 Sträucher und Heckenpflanzen Acer campestre Amelanchier lamarckii Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Salix spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Feldahorn Kupferfelsenbirne Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Zweigriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Gewöhnlicher Liguster Gewöhnlicher Heckenkirsche Schlehe Verschiedene Wildrosen Weiden Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Wasserschneball

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Bauutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I 2007, S. 2873)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatSchG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 14.12.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 27.12.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 21.01.2008 bis 01.02.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 01.02.2008
Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.02.2008 bis 11.03.2008
Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 08.02.2008
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am 16.05.2008

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

.....
 Arnold, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 26.09.2008
 Trebur,

.....
 Arnold, Bürgermeister

Gemeinde Trebur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beckerweg"

0 5 10 20 30 50 m

April 2008 M 1:500

(3720-18-e2-entfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022