

Gemeinde Trebur

3. Änderung Bebauungsplan „Nord-Ost“

Textliche Festsetzungen

Oktober 2018

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

- 1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-Ost“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Planteil des Bebauungsplanes „Nord-Ost – 1. Änderung“.**
- 2. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-Ost“ (rechtskräftig seit 16.02.1977) ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.**
- 3. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-Ost – 1. Änderung“ bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
- 4. Die folgenden, im Bebauungsplan „Nord-Ost – 1. Änderung“ geregelten planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen, gelten nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes:**
 - „Die überbaubare Fläche liegt innerhalb von Baugrenzen. Haupt- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden. Bei Garagen sind Ausnahmen zulässig. Die vordere Flucht von Garagen darf nicht näher als 6,00 m an der Straßenflucht liegen.
Ausnahme: In der gekennzeichneten Fläche sind Garagen zulässig.“
 - „2. Dachneigung $\leq 30^\circ$ “
- 5. Folgende Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**
 - 5.1 Ermittlung der Geschoßfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
 - 5.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen sind in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sowie inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Grundstücksbepflanzung

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

II. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

6. Folgende Kennzeichnung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

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.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

7. Folgende Nachrichtliche Übernahme wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

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.

IV. Hinweise

Folgende Hinweise werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

8. Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, 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.

9. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in und am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

10. Hinweise zum Artenschutz

Der Bauherr ist bei Baubeginn und während der gesamten Bauphase verpflichtet zu überprüfen, ob durch das Abriss- oder Bauvorhaben, insbesondere im Dachbereich, besonders oder streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sind.

Die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unbedingt zu beachten. Es ist verboten, wild lebenden Tieren oder besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Werden Fledermausquartiere, Nester von Vögel oder Hornissen oder sonstige Hinweise auf das Vorkommen von Tieren am oder im Gebäude festgestellt, ist vor Beginn der Baumaßnahme Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.