

**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

<p><b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</b></p> <p>GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</b></p> <p>a Abweichende 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><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</b></p> <p>0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>1,2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>G<sub>Hmax</sub> = 9 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p><b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b></p> <p>Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p>	

**Textliche Festsetzungen**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) anzuwenden.**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

**Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen für eine gewerbliche Nutzung (Baustoffhandel) einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes:

    - Anlieferungs-, Lager- und Ladehallen,
    - die für die Nutzung als Baustoffhandel erforderlichen Verkaufsräume, Büro- und Nebenräume,
    - Flächen für die Anlieferung durch Lkw,
    - Ausstellungsflächen, Lagerplätze und die dafür notwendigen Fahrspuren,
    - Stellplätze für Kunden des Baustoffhandels.

Die Lagerung folgender Materialien ist zulässig:

    - Schüttgüter,
    - Natursteinmaterial,
    - Betonwaren.

Die Lagerung von Recycling-Baumaterial und wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
    - Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Oderstraße in der Mitte der Außenwand, die der Oderstraße am nächsten liegt. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Oderstraße zu ermitteln. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
    - 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.
    - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**
      - Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung**

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Lagerflächen – mit Ausnahme der Fahrspuren - in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Das Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Flächen für Fahrspuren ist über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern.

*Hinweis:*  
Für die Versickerung ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
      - Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

        - Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.
        - Die Vorbereitung des Baufeldes ist nur außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern von Mitte August bis Anfang März zulässig.
        - Zum Schutz von Feldhamstern ist eine Begehung der Fläche kurzfristig vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Bei Nachweis von Feldhamsterbauten sind diese auf eine aktuelle Besiedlung zu überprüfen, die Tiere sind gegebenenfalls fachgerecht umzusiedeln.

Sofern der Baubeginn zwischen dem 15. September und 01. Mai erfolgen soll, ist die Begehung vorher durchzuführen, um winterschlafende Tiere zu schützen.
  - Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Private Grundstücksfläche zum Anpflanzen**

Die private Grundstücksfläche zum Anpflanzen ist wie folgt zu entwickeln:

      - Die Fläche ist als extensive Kräuterwiese herzustellen. Für die Einsaat ist Regio-Saatgut zu verwenden.
      - Es sind 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

      - Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
      - Pro 15 lfdm ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.
  - 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 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**
  - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für den am Ort Leistung erbringenden Betrieb zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig.

Diese sind an allen Grundstücksseiten in Form von Schriftzügen bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Einfriedigungen**

Zulässig sind Einfriedigungen in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

**Textliche Festsetzungen**

- Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
- 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 der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bemessungsgrundwasserstände erarbeitet und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.
- Hinweise und Empfehlungen**
- Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Bodenschutz und Altlasten**

Informationen zu Altlasten (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. Ergaben 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.
- Feuerwehrrufahrten und Rettungswege**

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anletern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrrufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrrufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte oder Feuerwehrrufahrt hergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrgesetzverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.
- Artenempfehlungen**

Zur Grundstücksbegrünung wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten empfohlen.

<b>Mittelgroße Bäume, Kleinbäume und Großsträucher</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzappel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	Pfaffenstrauch
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mahlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2019 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

**Verfahrensvermerke**

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	23.09.2011
Beschluss des Vorentwurfes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	27.06.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	13.07.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	12.07.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom	16.07.2012 bis 03.08.2012
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB und Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	05.10.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	25.10.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	26.10.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	05.11.2012 bis 07.12.2012
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und Beschluss des 2. Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung	am	11.10.2013
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	25.10.2013
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom	04.11.2013 bis 22.11.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	am	24.10.2013
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO mit der im Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 81 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	13.12.2013

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Treubr, den

.....  
Carsten Stittmann, Bürgermeister

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der im Plan enthaltenen Satzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

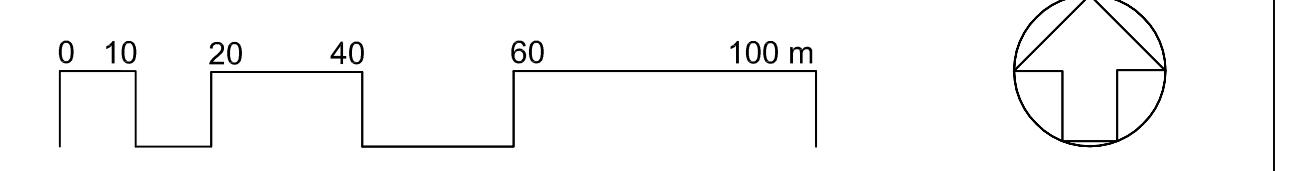
Treubr, den

.....  
Carsten Stittmann, Bürgermeister

**Gemeinde Treubr**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Im Rußloch" - Erweiterung König Baustoffe GmbH**

Vorhabenträger:  
Herr Matthias Hahn  
Oderstraße 30  
65468 Treubr



November 2013 M 1:1000

(3728-11-entfassung 10.01.2014)