Gemeinde Trebur

Bebauungsplan Trebur „Oderstraße 28 - 30“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

November 2024

Mit diesem Bebauungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Rußloch – Erweiterung König Baustoffe GmbH“ aufgehoben sowie der Bebauungsplan „Nord-Ost“ 1 Änderung geändert.

Bearbeitung:
M. Sc. Sebastian Pufe
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

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

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Büro- und Geschäftsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

1.2 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe, aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie.
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Lagerplätze als unselbständige Anlagen, die wirtschaftlich einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe.

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- gewerblich betriebene Parkierungsanlagen sowie Garagengebäude,
- eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,

- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Speditionen, Transportunternehmen, Umschlag- und Verpackungsunternehmen.

1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 1

Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 1 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Lagerplätze als unselbständige Anlagen, die wirtschaftlich einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 2

Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Lagerplätze als unselbständige Anlagen, die wirtschaftlich einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 1 und GE/N 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- gewerblich betriebene Parkieranlagen sowie Garagengebäude,
- eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Speditionen, Transportunternehmen, Umschlag- und Verpackungsunternehmen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es gelten folgende maximal zulässigen Gebäudehöhen:

Im Mischgebiet: GH_{max} = 12,50 m

In den Gewerbegebieten: GH_{max} = 9,00 m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut).

2.4.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GH_{max}) ist 86,59 m ü.NN (Oberkante Kanaldeckel in der Oderstraße).

2.4.2 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH_{max} um bis zu 1,5 m überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitung der Baugrenzen

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen im Mischgebiet durch Gebäudeteile (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Terrassen) bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m sind, unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO, als Ausnahme zulässig.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE/N zulässig.

In den zum „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Index 1“ sind oberirdische Stellplätze und Zufahrten auf maximal 30% der Fläche zulässig (vgl. Nr. I. 8.1).

In den zum „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Index 2“ sind Zufahrten auf maximal 20% der Fläche und mit einer maximalen Breite von 10 m zulässig (vgl. Nr. I. 8.1).

5. Private Grünfläche – Kräuterwiese

Die private Grünfläche „Kräuterwiese“ 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.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Artenschutzmaßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen

- Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres stattfinden.
- Der gesamte baubedingt betroffene Eingriffsbereich ist bis zum Beginn der Hochbauarbeiten mittels eines mobilen „Folienzaunes“ abzugrenzen. Die Errichtung des Zauns ist vor dem 01.03. eines Jahres abzuschließen.
- Es ist durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Die Baufelder sind auf ein Vorkommen von Mauereidechsen (und weiterer Arten) hin zu untersuchen. Werden Tiere angetroffen, sind diese in angrenzende und für die Art geeignete Flächen umzusetzen.
- Auf dem Grundstück bzw. an den Gebädefassaden sind Nistmöglichkeiten für Vögel (Nischen- und Halbhöhlenbrüter) insbesondere für Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalbe anzubringen.
- Das für die ökologische Baubegleitung beauftragte Büro ist der Gemeinde vor Baufeldräumung mitzuteilen.

6.2 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, 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 könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.3 Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem Grundstück rückzuhalten bzw. zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Str. 4, 64521 Groß-Gerau. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

Das Niederschlagswasser der Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können sowie Fahrspuren sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern.

6.4 Insektenfreundliche Beleuchtung/ Vermeidung von Lichtimmissionen

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, und es zu keiner Beleuchtung von Gehölzbeständen oder Nachbargebäuden und Gärten kommt. Die Leuchtkörper sind mit einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung auszustatten. Als Leuchtkörper sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen zu verwenden. Beleuchtungen dürfen eine Farbtemperatur zwischen 1.800 bis max. 3.000 Kelvin (K) haben. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

6.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

7. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Gebäude des Gewerbegebietes GE/N sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude sind hierbei mitzurechnen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren. Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

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

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

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Index 1

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Index 1“ festgesetzten privaten Grünflächen sind zu 70 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung, entsprechend der Artenempfehlungen Nr. VII, wie folgt anzulegen und zu unterhalten.

- Je 2 m² 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. Bestehende oder zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind anzurechnen.
- Es wird auf Festsetzung Nr. I. 4 verwiesen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Index 2

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ – Index 2 festgesetzten privaten Grünflächen sind zu 80 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung, entsprechend der Artenempfehlungen Nr. VII, wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Je 2 m² 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. Bestehende oder zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind anzurechnen.
- Es wird auf Festsetzung Nr. I. 4 verwiesen.

8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bestehende Vegetation (Hecken) ist dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (vgl. Nr. I. 9).

8.3 Einzelbäume zum Erhalt (§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume zum Erhalt sind, wenn möglich, dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, so sind standortgerechte Laubbäume als Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken vorzunehmen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (vgl. Nr. I. 9).

8.4 Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet GE/N sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 25 m² extensiv gemäß den Artenempfehlungen (siehe Nr. VII. 4) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig.

8.5 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind mit standortgerechten und regionalen Blütenpflanzen und Sträuchern, entsprechend der Artenempfehlungen VII. 2 und VII. 3, zu begrünen.

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

9. 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.

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den Artenempfehlungen (siehe VII) zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 4 HBO

10. Dachgestaltung

Im Mischgebiet sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von bis zu 38° zulässig.

In den Gewerbegebieten sind für alle baulichen Anlagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

11. 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 m² zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.

Nicht zulässig sind bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen, Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln).

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem Gelände zulässig.

12. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung kombiniert werden.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

13. 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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

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

14. Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 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.hlnug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW - Gefahrenkarten > HWGK Rhein G084.pdf In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden kann.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. 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 wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutz-fibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

VI. Hinweise und Empfehlungen

15. Bodendenkmäler

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.

16. 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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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.

17. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

18. 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.

19. Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen durch Geruch, Lärm und Staub zu erwarten. Auch sind zeitlich Lärmbeeinträchtigungen durch Beregnungseinrichtungen sehr wahrscheinlich.

20. Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen ist gemäß §§ 5 und 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) auszustatten, zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

21. Hinweise zum Brandschutz

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Rettungswege sind generell baulich sicherzustellen.

Dadurch ist gewährleistet, dass der Gemeinde keine Kosten zur Anschaffung eines Hubrettungsgerätes gem. Feuerwehrorganisationsverordnung entstehen.

22. Hessisches Nachbarschaftsgesetz

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.

VII. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 Laubbäume

Laubabwerfende Bäume, aus z. B. folgenden Arten und Sorten, sind zu pflanzen:

1.1 Laubbäume (Wuchshöhe mindestens 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Ginkgo biloba	Fächerblättrbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia ‚tremonia‘	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume (Wuchshöhe 8 bis 20 m)

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn
Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.

Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Bropuwers‘	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia hanryana	Henrys Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus Columnella	Säulen-Ulme
Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase‘	Zelkove

1.3 Laubbäume (Wuchshöhe bis 8 m)

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus spec.	Zieräpfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Parrotia persica ‚Vanessa‘	Eisenholzbaum
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Scharlach Kirsche
Prunus spec	Zierkirschen
Sorbus x thuringiaca ‚Festigiata‘	Thüringische Mehlbeere
Sorbus commixta ‚Dodng‘	Japanische Eberesche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

2 **Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen. Es wird empfohlen die **fett** dargestellten Arten zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylostium	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia

Viburnum lantana
Viburnum lopus

Eberesche

Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

3 Blütenpflanzen

Folgende Blütenpflanzen sind vorrangig zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen zu verwenden:

Cirsium vulgare
Dipsacus foliolosus
Helianthus annuus

Kratzdistel
Wilde Karde
Sonnenblume

4 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus
Alyssum montanum
Alyssum saxatile
Anaphalis trilinearis
Antennaria dioica
Anthericum liliago
Arabis procurrentis
Armeria juniperifolia
Briza media
Carex montana
Carlina vulgaris
Cerastium tomentosum
Dianthus deltoideus
Echinum vulgare
Euphorbia cyparissias
Festuca cinerea
Festuca ovina
Geranium cantabrigiense
Geranium sanguineum
Iris barbata nana
Linum perenne
Origanum vulgare
Ranunculus bulbosus
Sedum acre Scharfer
Sedum album
Sedum floriferum
Sedum hybridum
Sedum spurium
Sedum telephium
Stachys byzantina
Thymus serpyllum
Verbascum in Arten

Steinquendel
Bergsteinkraut
Felsen-Steinkraut
Perlkörbchen
Katzenpfötchen
Astlose Graslilie
Schaumkresse
Zwerg-Grasnelke
Gemeines Zittergras
Berg-Segge
Golddistel
Filziges Hornkraut
Heide-Nelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Blau-Schwingel
Schaf-Schwingel
Storchschnabel
Blut-Storchschnabel
Zwerg-Schwertlilie
Stauden-Lein
Gemeiner Oregano
Knolliger Hahnenfuß
Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Fettblatt
Fetthenne
Teppich-Sedum
Purpur-Fetthenne
Woll-Ziest
Sand-Thymian
Königskerze