



GEMEINDE
TREBUR



GEMEINDE TREBUR
ORTSTEIL GEINSHEIM

2. Änderung des Bebauungsplanes „Bannzäune Lochweg“ (Bereich Friedhof)

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

22. Februar 2022

Bearbeitung durch Gemeindeverwaltung Trebur

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Baugebiete (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Zulässigkeiten oder Unzulässigkeiten allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

In WA – 1 und WA – 2 sind folgende Nutzungen im Sinne des § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeiten (§ 1 (5) BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe

1.4 Unzulässigkeiten von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Die nachfolgend ausgeführten, in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind in WA – 1 und WA – 2 unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (2) BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wird in WA-1 und WA-2 wie in Abhängigkeit von der Dachform folgt festgesetzt:

1. Gebäude mit geneigten (z.B. Satteldach Walmdach, Zeltdach) dürfen maximal eine Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von 10,00 m aufweisen.
2. Gebäude mit einem Pultdach oder einem Flachdach dürfen maximal eine Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von 8,50 m aufweisen.

Gemessen wird die zulässige Höhe zwischen dem unteren Maßbezugspunkt und

- dem Schnittpunkt der Dachflächen (First) bei geneigten Dächern,
- der Schnittstelle der oberen Gebäudekante und der Außenwand bei Pultdächern,
- dem obersten Punkt der Gebäudekante bei Flachdächern.

Eine Überschreitung der Höhe für Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung (§ 18 (1) BauNVO)

Für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als unterer Maßbezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels in der Untergasse gemäß Kennzeichnung im Plan. Dieser weist eine Höhe von 85,24 m NHN (Deckelhöhe) auf.

3. Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung von Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3.2 Hinzurechnung unterirdischer Garagen (§ 21a (5) BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In WA-1 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser.

In WA-2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser.

5. Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In WA-1 sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten (also 1 WE je Doppelhaushälfte) zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (6) BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück

In WA-1 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbebaubaren Grundstücksfläche sowie auf der ergänzend zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

Stellplätze sind im WA-1 auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Tiefgarage

Innerhalb des WA-2 sind die notwendigen Stellplätze nur unterirdisch in Form von Tiefgaragen zulässig. Die Herstellung der Tiefgaragen ist im Bereich der überbaubaren sowie der zeichnerisch mit „TG“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ausnahmsweise dürfen in WA-2 Stellplätze oberirdisch errichtet werden, wenn besondere Gründe dies erfordern (z.B. Behindertenparkplätze oder Besucherstellplätze).

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Hauptleitungen (Kabeln) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschluss hat unterirdisch und in den festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

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

9.1 Oberflächenbefestigung

Für die Befestigung privater Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze sowie befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässigen Beläge zu verwenden, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Drain- oder Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster oder großfugigen Pflasterarten mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %. Ebenso sind einfache Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken zu den wasserdurchlässigen Belägen zu zählen.

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

10.1 Grundstücksbegrünung

Die baulich nicht genutzten und nicht befestigten Bereiche der Baugrundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Schotter, Kies oder Splitt zur Gartengestaltung ist unzulässig.

10.2 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer und Flachdächer mit einem Neigungswinkel bis 15° sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Aussparungen für notwendige Dachaufbauten und Fensteröffnungen oder die Anlagen der Energiegewinnung (z. B. Photovoltaik) sind zulässig. Der Begrünungsanteil darf jedoch 20 % nicht unterschreiten.

10.3 Anpflanzung von Bäumen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Im Bereich des WA-1 sind auf jedem Grundstück auf dem ein Einzel- oder Doppelhaus errichtet wird, pro angefangene 200 qm (1 Baum pro Baugrundstück) Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder 1 heimischer, standortgerechter Kleinbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den Grundstücken im WA-2 ist pro angefangene 400 qm (WA-2 unten 2 Bäume, WA-2 oben 3 Bäume) Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder 1 heimischer standortgerechter Kleinbaum gemäß Artenempfehlungsliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Die Bäume sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern.

Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang 16-18 cm, bei Obstbäumen Mindeststammumfang 14-16 cm
- mindestens dreimal verpflanzt

Im Bereich Baumstandorte ist eine unverdichtete Pflanzfläche von mindestens 12 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 cbm umfassen.

Die von den jeweiligen Betreibern vorgegebenen Mindestabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen zu berücksichtigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 91 HBO

11. Dachform und Dachneigung (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Dächer folgenden Neigungswinkeln in Abhängigkeit der Dachform:

- geneigte Dächer wie beispielsweise Satteldächer oder Walmdächer mit Neigungen zwischen 25° - 45°
- Pultdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 5° - 25°
- Flachdächer mit einem Neigungswinkel von 0° - 5°

Unzulässig sind Tonnendächer.

Die Dachformen und –neigungen von Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports sind frei wählbar.

12. Dacheinschnitte oder Aufbauten (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von maximal 50 % der Breite der darunterliegenden Wandfläche zulässig.

Zwischen der Firstlinie und dem höchsten Punkt einer Dachgaube muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Gemessen wird der vertikale Abstand.

Gegenüber der Außenwand des Gebäudes sind Dachgauben um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

13. Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

Entlang der künftigen Erschließungsanlage sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zur Untergasse (Westen) sowie in Angrenzung an den Wohnweg im Osten dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,60 m aufweisen.

Die Höhe der Einfriedung wird zwischen der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bzw. dem festgesetzten Fuß- und Radweg und dem obersten Punkt der Einfriedung gemessen.

Zulässig sind lebende Einfriedungen wie Hecken oder Sträucher aus Arten heimischer und Standortgerechter Gehölze (siehe Artenempfehlungsliste im Anhang „Sträucher und Hecken“) sowie transparent wirkende Einfriedungen aus Holz oder Metall (z.B. Holzzaun, Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun). Ein Sockel aus Mauerwerk bis maximal 0,50 m ist zulässig. Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauer) ist unzulässig.

14. Stellplätze und Fahrradabstellplätze (§ 91 (1) Nr. 4 HBO)

Für die Anlage von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

IV. KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 (5) BAUGB

15. 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 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung künftiger Vorhaben sind im Einzelnen die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ welcher mit Datum vom 24.04.1999 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Nr. 21/1999, S. 1659ff) veröffentlicht wurde sowie der Überarbeitung, welche am 31.07.2006 im Staatsanzeiger (Nr. 31/2006, S. 1704) veröffentlicht, wurde, zu beachten.

Entsprechend ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, so dass aufgrund der bestehenden Vernässungsgefahr besondere Maßnahmen erforderlich werden und entsprechend mit zusätzlichen Aufwendungen (baulichen Maßnahmen) zu rechnen ist (Vernässungsgefahr und Setzrisse in Trockenperioden).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6A) BAUGB

16. Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b (1) WHG (§ 9 (6a) BauGB)

Auf Basis aktueller digitaler Geländemodelle wurden im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein Hochwassergefahrenkarten erstellt (§ 74 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Die für das Plangebiet relevante Hochwassergefahrenkarte kann unter nachfolgender Internetseite abgerufen werden: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWGK_Rhein_G-73.pdf.

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet des Rheins gemäß § 78b (1) WHG. Gemäß Gefahrenkarte HWGK Rhein G-73 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Somit liegt der Geltungsbereich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, so dass entsprechend empfohlen wird, Vorsorgemaßnahmen aufgrund dieses Sachverhaltes zu treffen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen unzulässig ist, sofern andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind bereits bestehende Heizölverbraucheranlagen bis zum 05. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzurüsten, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

17. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In entsprechenden Fällen kann vor Durchführung des Vorhabens die Einholung einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 18 HDSchG erforderlich werden.

18. Altlasten und Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen Informationen über Altablagerungen vor. Auf der Plangebietsfläche ist die Altablagerung „Ehemaliger Gemeindemüllplatz Geinsheim“, Flur 1, Flurstück 402/3 mit einem „Anfangsverdacht“ kartiert. Im ALTIS wird die Fläche mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt.

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 (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. Artenschutzrechtlicher Hinweise

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie die Räumung des Baufelds ist gemäß § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Es wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich einzubauen.

20. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes).

21. Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Große Glasflächen, z.B. die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsi-

cherungen sind möglichst auszuschließen. Bei Verwendung von großflächigen **Glasflächen ab 5 m²** ohne Unterbrechung sind vorsorglich u.a. bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden: Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

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.

22. Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dass von den Dachflächen baulicher Anlagen abfließende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück soll beispielsweise mittels Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung oder zur Verwendung der WC-Spülung genutzt werden. Die Anlagen zur Regenwassersammlung sind wasserdurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist auf dem Baugrundstück zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde

23. Nachbarrecht Hessen – Grenzabstände Pflanzen

Es wird auf die einzuhaltenden Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 38 NachbRG (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke sowie für lebende Hecken gemäß § 39 NachbRG hingewiesen.

24. Artenempfehlungsliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze werden für die Anpflanzung im Plangebiet empfohlen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Prunus Padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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 padus
Prunus spinosa
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Feldahorn
Kupferfelsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Zweigrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnlicher Heckenkische
Traubenkirsche
Schlehe
Verschiedene Wildrosen
Weiden
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball