

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Groß-Gerau, den 09.05.01  
 Im Auftrag  
 Der Landrat des Landkreises Gross-Gerau  
 Katscharrat  
 [Signature]

**FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG**

<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>GE/N          GEBIETSGEBIET MIT NUTZUNGS-          EINSCHRÄNKUNGEN          (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2,          § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN</b> (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)</p> <p>ZWECKBESTIMMUNG:          ELEKTRIZITÄT          (TRANSFORMATORSTATION)</p>	<p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)</p> <p>ZWECKBESTIMMUNG:          REPRÄSENTATIONSGRÜN          ANPFLANZEN VON BÄUMEN</p>
<p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL          (§ 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)          GESCHOSSENLÄCHENZAHL          (§ 16 (3) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)          III ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHTMASS          (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 (1) BauNVO)</p>	<p><b>HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN</b> (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)</p> <p>UNTERGRÜNDELE HAUPTVERSORGUNGSLIENUNG          ELEKTRIZITÄT</p>	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)</p> <p>MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB)</p> <p>GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</p> <p>OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</p>
<p><b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>b BESONDERE BAUWEISE          (§ 22 (4) BauNVO)          BAUWEISE          (§ 23 (3) BauNVO)</p> <p>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</p>	<p>ZWECKBESTIMMUNG:          GRÜNLAGE</p>	<p>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</p> <p>ZWECKBESTIMMUNG:          GRUNDSTÜCKSRAND-GRÜNDUNG/          VERSICKERUNGSFLÄCHE</p>
<p><b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>STRASSENBEREICHSGRENZLINIE</p> <p>BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT</p> <p>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</p> <p>STRASSENBELEGFLÄCHEN</p>		

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**  
 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 9 BauNVO) **GEN**  
 Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:  
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.  
 Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:  
 - Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören  
 - Anlagen für sportliche Zwecke,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bercschafspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind.  
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO:  
 - Lagerplätze als selbstständige Anlagen,  
 - Tankstellen,  
 - Vergnügungsstätten.  
**Hinweis zu Klarstellung:**  
 Betriebe und Anlagen, dürfen einen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel von am Tag  $L_{Aeq, 55}$  dB(A) $m^2$  und in der Nacht  $L_{Aeq, 40}$  dB(A) $m^2$  nicht übersteigen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
    - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)**
      - Außenwandhöhen**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Außenwandhöhen folgende Höhenbeschränkung:  
 - max. zul. Außenwandhöhe  $A_{WH,max} = 11,00$  m  
 Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Gebäuden mit Flachdach z. B. Dachaufkantung).
      - Firsthöhen**  
 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 14,00 m.  
 Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.  
 Die maximal zulässige Firsthöhe kann für untergeordnete technische Aufbauten bis zu einer Höhe von zusätzlich 2,00 m überschritten werden.
    - Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)**  
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 85,75 m uNN (mittleres Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße).
  - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
**Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**  
 Auf den mit „b“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 (1) BauNVO in offener Bauweise d.h. mit seitlichem Grenzabstand zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (8) und § 14 (1) BauNVO)**
    - Stellplätze und Garagen**  
 In den mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün“ sind Stellplätze als Ausnahmen zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 9 geforderte Mindestanteil an Grünfläche, auch unter Berücksichtigung der hier zulässigen Grundstückszufahrten, gewährleistet ist. Garagen und Carports sind hier unzulässig.  
 In der mit der Ziffer „2“ festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingerührung / Versickerungsfläche“ sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.
    - Nebenanlagen**  
 In den mit den Ziffern „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün“ sind Stellplätze als Ausnahmen zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 9 geforderte Mindestanteil an Grünfläche, auch unter Berücksichtigung der hier zulässigen Grundstückszufahrten, gewährleistet ist. Garagen und Carports sind hier unzulässig.  
 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ohne Einschränkungen zulässig.  
 In der Bauverbotszone der L 3012 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise mit einer Genehmigung zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
 Zur Führung von elektrischen Leitungen wird innerhalb der privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht zu Gunsten des Überlandverkehrs Groß-Gerau festgesetzt.
  - Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)**
  - Emissionsbeschränkungen**  
 Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 oder TA-Luft i.d.F.v. 27.02.1986 abzuleiten.
  - Feste und flüssige Brennstoffe**  
 Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen außer Heizöl EL unzulässig. Es wird empfohlen, Erdgas und Flüssiggas zu verwenden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeinheit zu erwarten ist.
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 28 BauGB)**  
**Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen**  
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 4 HNatG)**
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
    - Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
 Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestat gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geführesbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgebepflanzung zuzuführen.  
 Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.
    - Versickerung von Niederschlagswasser der Baugrundstücke**  
 Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Betriebswasser weiterverwendetes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist zur Versickerung in Versickerungsmulden innerhalb der auf dem Baugrundstück mit der Ziffer „2“ festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingerührung / Versickerungsfläche“ zu leiten.  
 Hiervon sind Ausnahmen zulässig, wenn die Versickerung anderweitig gesichert ist.  
 Ist für ein Baugrundstück keine Versickerungsfläche festgesetzt, so ist eine Muldenversickerung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Versickerungsmulden sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 8.3 herzustellen und zu pflegen.  
 Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist über Leichtflüssigkeitsabscheider in den Schmutzwasserkanal zu leiten.  
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 139 in der aktuellen Fassung vorzunehmen.  
**Hinweise:**  
 Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 16.
    - Grundstücksrandeingerührung / Versickerungsfläche „2“**  
 Innerhalb der mit der Ziffer „2“ festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingerührung / Versickerungsfläche“ sind bis zu 30 cm tiefe Mulden mit einer beletzten Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mind. 30 cm herzustellen und durch eine Gras-Kraut-Ansaat als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Im Bereich der Mulden ist der mächtig durchlässige Oberboden flächendeckend ausreichend tief (0,70 m bis 1,50 m) abzutragen, bis gut wasserdrurchlässige Horizonte angetroffen werden und durch Bodenaustauschmaterial mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit und Filtereigenschaft zu ersetzen.  
 Böschungen sind mit wechsellagernden, flachen Neigungen (ca. 1:2) auszubilden.  
 Die Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:  
 - Pro angefangene 150 qm der mit der Ziffer „2“ innerhalb eines Baugrundstücks festgesetzten Flächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11 zu pflanzen.  
 - Mindestens 25 % der mit der Ziffer „2“ innerhalb eines Baugrundstücks festgesetzten Flächen sind mit Holzgürteln aus Sträuchern und Heistern zu bepflanzen; dabei ist je 1 qm dieser Pflanzfläche 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.  
 Unterhaltungsanfrage  
 Die extensive Wiesenfläche darf maximal 2 x jährlich gemäht werden (Ende Juni und Ende September). Das Mähgut ist abzutransportieren.
  - Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen**  
 Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen zu leiten und dort zu versickern.
  - Oberflächenbefestigung**  
 Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind als teilverseigte Flächen herzustellen.  
 Auf privaten Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Flächen der privaten Stellplätze sind als teilverseigte Flächen herzustellen.  
 Öffentliche Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege und Platzflächen sowie PKW-Stellplätze sind als teilverseigte Flächen anzulegen.  
 Als teilverseigte Flächen sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.  
 LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
**Repräsentationsgrün „1“**  
 Die mit der Ziffer „1“ innerhalb eines Baugrundstücks festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün“ sind zu mindestens 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; dabei sind innerhalb eines Baugrundstücks mindestens 25 % der mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen als zusammenhängende Grünfläche anzulegen.  
 Die Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:  
 - Je 10 bis 15 lfdm der mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen ist ein standortgerechter Laubbäum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11 zu pflanzen.  
 - Mindestens 25 % der mit der Ziffer „1“ innerhalb eines Baugrundstücks festgesetzten Flächen sind mit Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern zu bepflanzen; dabei ist je 1 qm dieser Pflanzfläche 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.  
 In den mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 16 m je Baugrundstück zulässig. Stellplätze sind in diesen Flächen nur zulässig, wenn die gemäß Satz 1 festgesetzten Mindestanteile an Grünflächen gewährleistet sind. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- Allgemeine Vorgaben**  
 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen.  
 Bei Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artenliste unter Nr. 11 zu verwenden.  
 Baumscheiben sind mindestens 6 m<sup>2</sup> groß und mit einer Mindesteitelänge von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.  
 Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegen Wurzelzuwachs nach geltender technischer Norm zu treffen.  
 Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Settliche Heckeinfriedrungen**  
 Zwischen den Baugrundstücken sind entlang der seitlichen Nachbargrenzen Pflanzriegel als freiwachsende Hecken mit mindestens 1,50 m Breite je Baugrundstück anzulegen.
- Begrünung von Stellplätzen**  
 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbäum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 11 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein.  
 Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind durch mindestens 1,50 m breite Pflanzbeete mit Gehölzen und Bäumen zu gliedern und zu bepflanzen.
- Dachbegrünungen**  
 Die Teilflächen der Außenfassaden, die zusammenhängend mehr als 50 m<sup>2</sup> ungeteilt bzw. fenster- oder türlos sind, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 lfdm Außenwandfläche zu bepflanzen.  
 Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn als Ausgleich anstelle der Dachbegrünung gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Baugrundstück erfolgen und gesichert sind. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Baugrundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Ausgleichsabbauverordnung (AAV) vorzunehmen.  
**Hinweise:**  
 Extensive Dachbegrünung wird nach der AAV mit 19 Wertpunkten bewertet.
- Fassadenbegrünungen**  
 Die Teilflächen der Außenfassaden, die zusammenhängend mehr als 50 m<sup>2</sup> ungeteilt bzw. fenster- oder türlos sind, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 lfdm Außenwandfläche zu bepflanzen.
- Straßenbegleitgrün**  
 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; die Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:  
 - Die innerhalb des Straßenbegleitgrüns festgesetzten Baumreihen sind zu pflanzen. Sie sind aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung, entlang eines Straßenabschnitts aus nur einer Art, entsprechend der Artenliste unter Nr. 11 zusammenzusetzen.  
 - Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflanzen, d.h. es darf maximal 2 x jährlich gemäht werden (Ende Juni und Ende September). Das Mähgut ist abzutransportieren.  
 - Innerhalb dieser Flächen, mit Ausnahme der Flächen innerhalb der L 3012, sind Versickerungsmulden entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 8.3 herzustellen und zu pflegen.
- Artenliste**  
 Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.
- Laubbäume 1. Ordnung**  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Betula pendula - Birke  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Juglans regia - Walnuss  
 Quercus laevis - Traubeneiche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia spec. - Linde  
 Prunus avium - Vogelkirsche
- Laubbäume 2. Ordnung**  
 Acer platanoides i.S. - Spitzahorn  
 Carpinus betulus i.S. - Hainbuche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Malus domestica - Apfel  
 Malus sylvestris - Wildbirne  
 Pyrus communis - Wildapfel  
 Robinia pseudacacia - Akazie  
 Sorbus domestica - Speierling  
 Sorbus aucuparia - Eberesche
- Empfohlene Pflanzgröße:**  
 - Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm  
 - Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm
- Sträucher**  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Cytisus scoparius - Ginster  
 Deutzia hybrida - Rosen-Deutzie  
 Deutzia kalmiflora - Kalmien-Deutzie
- Empfohlene Pflanzgröße:**  
 - Sträucher: verpflanzter Strauch 4 Triebe, 60 / 100 cm  
 - Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch 4 Triebe, 60 / 100 cm, mit Ballen.
- Kletterpflanzen**  
 Clematis vitalba i.S. - Waldrebe (in Sorten)  
 Hedera helix - Efeu  
 Lonicera caprifolium - Geißblatt  
 Parthenocissus i.S. - Wilder Wein (in Sorten)  
 Rosa i.S. - Kletterrosen (in Sorten)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 87 HBO**
  - Dachgestaltung (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.  
 Bei allen Dächern sind unbeschichtete Metalldachdeckungen nicht zulässig.  
 Bei geneigten Dächern sind nur rote, torbraune bis schwarze Dachendeckungen als Dachziegel oder Dachsteine zulässig; glänzende Materialien sind nicht zulässig.  
 Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.  
 Auf Festsetzung 10.4 wird hingewiesen.
  - Fassadengliederung (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**  
 Gebäude, deren Gebäudeselten länger als 50 m sind, sind wie folgt zu gliedern:  
 Im Bereich entlang der verlängerten Diamantstraße am Nordrand des Plangebietes bis zu einer Grundstücksiefe von 20 m ist nach höchstens 30 m Fassadenlänge die Fassade mit einem auf die gesamte Gebäudehöhe bezogenen Ruck- oder Vorsprung von mindestens 1 m – gemessen von der Fassadenvorderkante – und einer Mindestbreite von 3 m zu unterbrechen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Bereich entlang der Heinrich-Heine-Straße am Südrand des Plangebietes bis zu einer Grundstücksiefe von 20 m ist nach höchstens 20 m Fassadenlänge die Fassade mit einem auf die gesamte Gebäudehöhe bezogenen Ruck- oder Vorsprung von mindestens 1 m – gemessen von der Fassadenvorderkante – und einer Mindestbreite von 3 m zu unterbrechen.  
 Als Alternative zum Ruck- oder Vorsprung im Grundriss ist in beiden o.g. Bereichen ein prägnanter Materialwechsel (wie z.B. Putzfläche – Glasfläche) in der Fassade zulässig. Der Materialwechsel muss mit Ausnahme einer 1 m hohen Sockelzone und einer 1 m hohen Dachgesimsezone die gesamte Gebäudehöhe umfassen.
- Werbeanlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Hinweisgeber sind als Teil einer Gesamt-Werbeanlage an den Haupteingangstrang zum Gewerbegebiet zulässig.  
 Werbeanlagen, Firmenschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.  
 Unzulässig sind:  
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,  
 - Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.  
 Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20-m-Bauverbotszone zur L 3012 unzulässig.
- Einfriedrungen (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)**  
 Zulässig sind nur transparent wirkende Einfriedrungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen jeweils bis zu einer Höhe von max. 2,50 m.  
 Bepflanzungen innerhalb der Sichtkante an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichttraumprofil.
- Niederschlagswasserverwendung (§ 87 (2) Nr. 3 HBO)**  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Betriebswasser z.B. zur Gartenbewässerung oder zur WC-Spülung wiederzuverwenden.  
 Als Ausnahme kann das Niederschlagswasser entsprechend Festsetzung Nr. 8.2 abgeleitet werden, wenn gesichert ist, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert wird.  
**Hinweis:**  
 Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1999 vorzunehmen.
- Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**  
 Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.  
 Die Richtwerte für die Himmelslichtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Grundwasserschutz**  
 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (festgestellt am 09.04.1999 gemäß § 116, 119 HWG und im Staatsanzeiger für Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1658-1747 veröffentlicht). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserpiegelahebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.  
 Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine weiße Wanne (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.  
 Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude sind bei Bauanmeldung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsunterlagen zu erarbeiten.  
 Es wird auf das hydrogeologische Gutachten vom Dezember 1999 (Umweltplanung Bulermann, Schnebl GmbH, Darmstadt) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Trebur eingesehen werden.
  - Bauverbotszone für Hochbauten**  
 Im Abstand von 20 m zur Landesstraße (L 3012), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.  
 Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20-m-Bauverbotszone zur L 3012 unzulässig.  
**Hinweis:**  
 Die Straßenbaubehörde kann gemäß § 23 (3) Hess. Straßengesetz im Einzelfall Ausnahmen von den Verböten zulassen.
  - Bodendenkmäler**  
 Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skulpturen entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

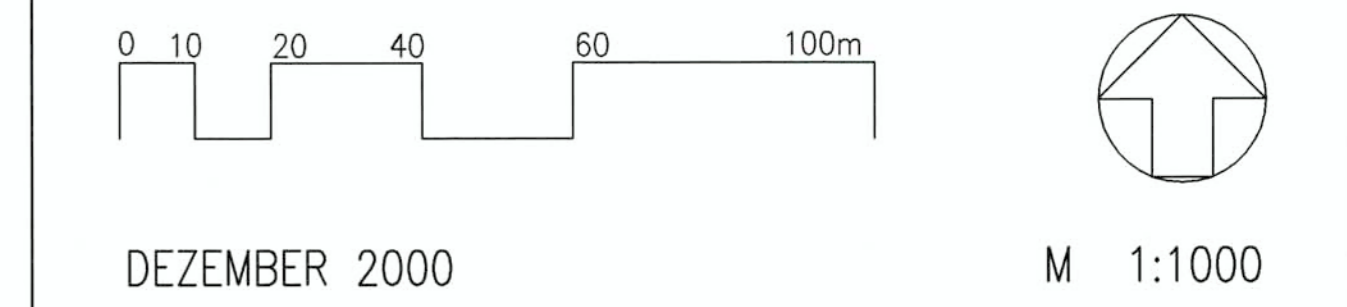
- (Stand Dezember 2000)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137)
  - **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 468)
  - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
  - **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinbarung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
  - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
  - **Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
  - **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

**VERFAHREN**

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 26.11.1999
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25.08.2000
- Bekanntmachung der Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.08.2000
- Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.08.2000
- Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 10.03.2000
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 26.09.2000
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.09.2000
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2000 bis 10.11.2000
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen durch die Gemeindevertretung am 02.02.2001
- Beschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 02.02.2001
- Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
- Trebur, den
- .....  
 Bürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.03.2001
- Trebur, den
- .....  
 Bürgermeister

**GEMEINDE TREBUR OT GEINSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "DIAMANTSTRASSE"**



PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
 Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt  
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022