

GEMEINDE TREBUR  
LANDKREIS GROSS-GERAU

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN  
"KIRCHGASSE"  
ORTSTEIL GEINSHEIM

BEGRÜNDUNG

(§ 9(8) BauGB)

Aufgestellt durch

Planungsgruppe Darmstadt  
Landwehrstraße 7a  
6100 Darmstadt  
Tel.: 06151/26838  
Fax: 06151/27623

November 1991

**INHALT**

**TEIL A     BEBAUUNGSPLAN**

1.0	Aufgabe und Anlaß.....	4
2.0	Geltungsbereich.....	4
3.0	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.0	Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....	6
5.0	Ziele und Zwecke der Planung/ Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes.....	7
6.0	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan.....	8
7.0	Planungsstatistik.....	14
8.0	Kostenschätzung.....	14
9.0	Bodenordnende Maßnahmen.....	14

**TEIL B     LANDSCHAFTSPLAN**

1.0	Vorgaben.....	15
2.0	Natürliche Grundlagen und Bestandsaufnahme.....	16
3.0	Analyse und Bewertung.....	18
4.0	Begründung der Landschaftsplanerischen Festsetzungen.....	27

**TEIL C     GESTALTUNGSSATZUNG**

1.0	Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung.....	30
2.0	Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....	30

<b>Teil D</b>	<b><u>WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE</u></b>	
1.0	Wasserversorgung.....	32
2.0	Abwasserbeseitigung und Abflußregelung.....	33
3.0	Schutzgebiete.....	33
<b>TEIL E</b>	<b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....</u></b>	<b>34</b>
<b>Anhang</b>	Verkleinerung aus dem Bebauungsplan "Bannzäune Lochweg"	
	Isometrie des Gebäudebestandes	
	Isometrie des geplanten Endausbaus	
	Landschaftsplan "Bestand"	
	Erläuterungsliste zum Bestandsplan	
	Erläuterungen zur Entwässerung des Gebiets	

## TEIL A BEBAUUNGSPLAN

### 1.0 Aufgabe und Anlaß

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt derzeit noch der Bebauungsplan "Bannzäune Lochweg" vom 15.05.1970, der am 13.01.1971 rechtsverbindlich wurde. Dieser Plan beschränkt sich im wesentlichen auf die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung, kann u.a. aufgrund des größeren Maßstabs jedoch den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Der Bebauungsplan "Kirchgasse" soll daher die Aussagen des bestehenden Planes für diesen Bereich konkretisieren.

Insbesondere soll er aus nachstehenden Gründen aufgestellt werden:

- Durch den Bebauungsplan soll eine Neuordnung und Erweiterung der Bebauung am bisherigen nordwestlichen Ortsrand zwischen Untergasse und Treburer Straße ermöglicht werden. Anlaß dazu waren auch Bauanfragen zu den unbebauten Grundstücksteilen. Dieser Bereich soll nun einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.
- Durch den Bebauungsplan sollen zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Neuordnung der Verkehrsflächen an der Treburer Straße. Insbesondere sollen zur Verkehrssicherheit der Fußgänger breitere Gehwege geschaffen werden.
- Der Bebauungsplan soll auch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und kann somit im verkürzten Verfahren laut WoBauErlG. vom 17. Mai 1990 aufgestellt werden.

### 2.0 Geltungsbereich

#### 2.1 Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzungen: (im Uhrzeigersinn)

- Im Norden die südliche Grenze der Parzelle 417/1
- Im Osten die östliche Grenze der Wegeparzelle 537/4 (Treburer Straße),
- Im Süden die nördliche Grenze der Parzelle 7/1, die nordwestliche Grenze der Wegeparzellen 554 und 555 (Kirchgasse)
- Im Westen die östliche Grenze der Wegeparzelle 556 (Untergasse).

### 2.2 Lage und Parzellen

Der Geltungsbereich liegt in Flur 1 der Gemarkung Geinsheim und umfaßt folgende Parzellen:

22, 25/3, 25/4, 25/5, 27/2, 28/2, 28/3, 28/4, 29, 30, 31/2, 33/2, 34, 36/1, 36/2, 417/2, 418/5, 420/1, 422, 423, 426, 427/2, 427/3, 537/4, 559



### 3.0 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I, S. 833)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 12.07.1990 (GVBl. I, S. 395-407)
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.1986 (GVBl. S. 253)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBI. I, S. 889)
- Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministers für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23.09.1986 (BGBI. I S. 1530 ber. 1654)
- Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 12.05.1981 (GVBl. I S. 145) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 31.10.1986 (GVBl. I S. 181) und durch Art. 24 des Gesetzes vom 28.08.1986 (GVBl. I S. 253)

#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

In dem am 09.12.1986 festgestellten und mit Erlaß des Hessischen Ministerpräsidenten vom 22.12.1988 bekannt gemachten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen ist die Fläche des Plangebietes als "Siedlungsfläche Bestand" dargestellt.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) und als Hauptverkehrsweg ausgewiesen.

#### 3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan nach § 4 HENatG ist in den Flächennutzungsplan integriert.

#### 3.5 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht derzeit noch der Bebauungsplan "Bannzäune Lochweg", rechtsverbindlich seit 13.01.1971. Die Aussagen dieses Planes sollen durch den neuen Bebauungsplan konkretisiert werden. Für den Bereich des neuen Bebauungsplanes "Kirchgasse" treten die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes außer Kraft.

#### 4.0 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsgebiet von Geinsheim, die derzeitige städtebauliche Situation ist jedoch uneinheitlich und verschiedenen Konflikten ausgesetzt. Diese sind vor allem die Belastung durch die stark befahrene Treburer Straße und die zu enge Durchfahrtsbreite, landwirtschaftliche Emissionen durch drei landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet und ein Betrieb mit Viehhaltung nördlich des Plangebietes.

#### 4.1 Bebauung

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist sehr uneinheitlich. In der Untergasse sind an der westlichen Straßenseite ein- bis zweigeschossige Siedlerhäuser aus den 50-er Jahren prägend, an der östlichen Seite (also im Plangebiet) stammen nur Nr. 19 und 25 sowie Kirchgasse 17 aus dieser Zeit. Nr. 23 ist ein Fertighaus neueren Datums, daneben steht eine garagenähnliche Trafostation.

In der Kirchgasse sind noch drei ortstypische giebelständige Gebäude mit Krüppelwalmdach vorhanden (Nr. 7, 9 und 15), dazwischen steht wiederum ein Fertighaus, dieses mit untypischem Dachüberstand und straßenseitigem Balkon im Giebel. Im rückwärtigen Bereich der Kirchgasse (wie auch auf der gegenüberliegenden Seite) befinden sich verschiedene, z.T. sehr schlecht unterhaltene Nebengebäude, die traufständig im hinteren Grundstücksbereich stehen. Anwesen Kirchgasse Nr. 7 ist ein dominantes, zweigeschossiges Fachwerkhaus, das die Ecksituation an der Kirchgasse deutlich aufwertet. Im rückwärtigen Bereich entstand in jüngerer Zeit das evangelische Gemeindehaus, das den großen Hof scheunenartig nach hinten abschließt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des großen prägenden Fachwerkhäuses befindet sich an der Treburer Straße etwas zurückliegend ein eingeschossiger, großflächiger Supermarkt mit Flachdach. Die dazugehörigen Freiflächen vor dem Markt sind vollkommen versiegelt. Die Häuser Treburer Straße 12-18 entstanden wohl Anfang des Jahrhunderts als lineare Erweiterung des Ortes entlang der Treburer Straße. Die Häuser Nr. 12-16 stehen harmonisch traufständig an der

Straße, das anschließende Nebengebäude des Anwesens Nr. 18 ist giebelständig und bildet mit den zweigeschossigen Hauptgebäuden eine Einheit. Haus Nr. 18 wurde (vermutlich auch in jüngerer Zeit) um einen Anbau nach Norden erweitert. Zu diesem Ensemble gehören auch noch größere Nebengebäude im rückwärtigen Bereich sowie ein eingeschossiger Lagerschuppen mit nur flachgeneigtem Giebeldach; die ehemalige Ortseingangssituation an der Treburer Straße ist ungestaltet.

#### 4.2 Nutzung

Gemäß der inhomogenen Bebauung ist auch die Nutzungsstruktur uneinheitlich. Im östlichen Bereich stehen nur noch Wohngebäude; in der Kirchgasse ist noch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden, und an der Treburer Straße mischt sich Wohnen mit Landwirtschaft und Gewerbe. Die im Innenbereich des Plan-Blocks gelegenen Freiflächen werden nur noch z.T. landwirtschaftlich genutzt. (s. Landschaftsplan-Bestandskartierung)

#### 4.3 Verkehr

Die Treburer Straße ist eine Landesstraße (L 3012 in Richtung Trebur) mit hohem Verkehrsaufkommen (1985 Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen: 5401 Kfz, davon 278 Schwerverkehrsfahrzeuge; ca. 500 Kfz pro Spitzenstunde). Vor allem im Bereich des Anwesens 12-16 ist jedoch der Straßenquerschnitt - Fahrbahn einschließlich der Fußgängerbereiche - mit 6,5 Metern den Sicherheitsanforderungen - besonders für Fußgänger und Radfahrer - nicht mehr gewachsen. Die Engpässe sind durch die Bebauung bestimmt.

#### 5.0 Ziele und Zwecke der Planung / Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

##### 5.1 Bau- und Raumstruktur

Der Charakter des bereits bebauten Bereichs soll weitgehend erhalten bleiben:

Die straßenseitige Bebauung an der Kirchgasse soll weiterhin durch giebelständige, die an der Treburer Straße durch traufständige Gebäude geprägt werden.

Um die Raumbildung der bestehenden Hofreiten mit giebelständigem Haupt- und zurückliegendem traufständigem Nebengebäude zu erhalten, sollen die Scheunen im rückwärtigen Bereich der Treburer Straße und der Kirchgasse mit neuen Funktionen bestehen bleiben, bzw. durch gleichartige Bauvolumen ersetzt werden.

Entlang des bisherigen Feldweges an der Nordseite soll die Bebauung wie ein neuer Scheunenkrans eine deutliche Begrenzung des dichteren Ortskerns zu den nördlich gelegenen, locker bebauten Bereichen darstellen. Die Neubebauung soll die ortsübliche Bebauung mit anderen Mitteln wiederholen.

Im Blockinnenbereich wurde aufgrund der beschränkten Fläche auf hofreitenähnliche Bebauung verzichtet; vielmehr soll in Form von Doppel- und Reihenhäusern, die um einen "Wohnhof" gruppiert sind, flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

## 5.2 Nutzung

Um dem allgemeinen Wohnbedarf gerecht werden zu können, soll auch in diesem ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorfinnenbereich verstärkt Wohnbebauung ermöglicht und in Anbetracht zersiedelter Außenbereiche die zentrale Ortslage von Geinsheim ausgenutzt und gestärkt werden. Das Problem der Störung des Wohnens durch Landwirtschaft soll vermieden werden, indem neue Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nicht mehr zugelassen werden, sondern beschränkt werden auf die tatsächlich vorhandenen (Nebenerwerbs-) Betriebe.

An der Treburer Straße besteht erhöhtes Verkehrsaufkommen. Daher ist die Bebauung entlang dieser Straße für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen prädestiniert. Dort sollen Möglichkeiten für Handwerk, Gewerbe und Handel geschaffen werden.

## 5.3 Verkehr

Durch die vorliegende Planung soll im Bereich der Treburer Straße die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden. Dazu wird die Treburer Straße erweitert. Da die Fahrspur zugunsten von Fußwegen nicht wesentlich reduziert werden kann, ist der Wegfall einiger Gebäude notwendig.

Die Gestaltung der Erschließungsstraßen im Blockinnenbereich soll die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen. Die geplante Stichstraße soll alleinartig in den Blockinnenbereich führen, die Endbereiche sind als "Wohnhöfe" geplant; hier soll sich der KFZ-Verkehr der Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion der Straße unterordnen.

## 6.0 Begründung der Festsetzungen im B-Plan

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich sowie dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Bannzäune Lochweg".

Bei dem Plangebiet handelt es sich zunächst um einen Teilbereich des als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortskerns. Der Bereich "Kirch-gasse" liegt jedoch im Übergangsbereich des Dorfgebietes" (MD) zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) und der gesamte Block ist von seiner Struktur her im Umbruch. Deshalb sollen im Planbereich keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe entstehen, die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe aber (vorrangig!) beachtet werden.

Als Teilgebiet des gesamten Ortskerns, in welchem weiterhin Landwirtschaftsbetriebe uneingeschränkt möglich sind, ist diese Einschränkung für das Teil-MD-Gebiet städtebaulich sinnvoll. Die Eigenart eines Dorfgebietes wird durch die vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe auch weiterbestehen, da sie Bestandsschutz genießen und innerhalb eines "MD" besonderen Schutz genießen.

Das Plangebiet wurde gemäß § 1(4) BauNVO nach Art der Nutzung gegliedert, um den unterschiedlichen Ansprüchen an die Nutzungsart in verschiedenen Teilbereichen gerecht werden zu können:

#### 6.1.1 Dorfgebiet MD/N1 mit Nutzungseinschränkungen

Diese Bereiche entsprechen am meisten dem Charakter eines Dorfgebietes, da sich hier die noch vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe befinden und auch bestehen bleiben können. Mit der Beschränkung "als Nebenerwerbsstelle" sollen die bestehenden Betriebe besonders geschützt, größere, einem Haupterwerbsbetrieb zugehörige Wirtschaftsstellen jedoch ausgeschlossen werden. Ebenso denkbar sind hier aber auch die Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Handwerksbetriebe.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hier ausnahmsweise, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen jedoch nicht zulässig sein, da sie hier wegen ihrer Größe oder ihres höheren Verkehrsaufkommens aufgrund ihrer Kundenfrequenz für die Arbeits- und Lebensbedingungen sowie die städtebauliche Situation in diesem Bereich weniger oder gar nicht verträglich sind.

#### 6.1.2 Dorfgebiet MD/N2 mit Nutzungseinschränkungen

Hier soll Nutzungsvielfalt und -mischung ermöglicht werden: Einzelhandelsbetriebe sind hier ebenso denkbar wie Handwerks- und Gewerbebetriebe, Verwaltungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Mit dem Supermarkt im Anwesen Nr. 8-10 existiert bereits ein Einzelhandelsbetrieb, und in unmittelbarer Nachbarschaft von diesem ist ein Getränkemarkt geplant. Es ist durchaus denkbar, daß sich in diesem Bereich - unweit des Ortskerns und im geographischen Mittelpunkt von Geinsheim - weitere der als zulässig erklärten Betriebe ansiedeln. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe jedoch würden sich nicht in die bestehende Struktur einfügen und wurden deshalb hier ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar und werden daher aus dem Katalog der Zulässigkeiten des § 5 (2) und (3) BauNVO herausgenommen.

### 6.1.3 Dorfgebiet MD/N3 mit Nutzungseinschränkungen

Für diesen Bereich gelten andere Voraussetzungen als für MD/N1 und N2. Der Katalog der Nutzungen wird in diesem Bereich mit der Zielsetzung eingeschränkt und gegliedert, daß die Wohnqualität des Innenbereiches nicht zusätzlich verschlechtert wird; landwirtschaftliche Emissionen werden von den vorhandenen Betrieben ohnehin auch weiter zu erwarten sein. Deshalb (und um diesen Betrieben besseren Schutz zukommen lassen zu können) wurde an der Festsetzung eines "MD" festgehalten und nicht die "wohnverträglichere" Form eines "Allgemeinen Wohngebiets" gewählt.

Um ein ruhiges Wohnen ermöglichen zu können, ist es jedoch auch erforderlich, über den Anliegerverkehr hinausgehende Verkehrsbelastungen zu vermeiden. Aus diesem Grund wurden hier ebenso nicht störende Gewerbebetriebe, die Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe für nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

Die weiteren in § 5 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe, die überwiegend von hohem Publikumsverkehr abhängen, sollen nicht zulässig sein. Die Anforderung der Beschränkung jedes weiteren zusätzlichen Verkehrs ergab sich auch aus der Stellplatzproblematik: Eine über die für Wohnbebauung erforderliche Anzahl von Stellplätzen hinausgehende Stellplatzanforderung durch Arbeitsplätze oder hohe Kundenfrequenz soll hier vermieden werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächen- und Geschößflächenzahl

Die GRZ liegt hier unter dem in § 17(1) BauNVO möglichen Wert; sie wurde am bestehenden Bebauungsplan "Bannzäune Lochweg" sowie an der vorhandenen Struktur orientiert, die selten eine stärkere Überbauung als 40 % aufweist.

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen können bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt bleiben, um allen Bauvorhaben eine Gleichbehandlung zu ermöglichen. Für einige Bauformen war es erforderlich, den Standort von Stellplätzen bzw. Garagen verbindlich festzulegen; da in allen anderen Fällen Stellplätze und Garagen innerhalb der Baufenster angelegt werden müssen, würde dies die volle Ausnutzung der GFZ einschränken.

### 6.2.2 Geschossigkeit

Die neuentstehende Bebauung oder auch Umbauten sollen sich in ihrer Kubatur am Charakter des Umfeldes orientieren, in welchem ein- bis zweigeschossige Wohnbauten bzw. Scheunen in dieser Höhe vorherrschen. Z.T. wurde die Geschossigkeit als zwingend festgesetzt, um zu verhindern, daß innerhalb einer Hausgruppe verschiedene Geschosshöhen auftreten können.

### 6.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Für die einzelnen Bereiche und Baufenster wurden jeweils gesonderte Festsetzungen getroffen:

Entlang der Treburer Straße soll analog der vorhandenen Baustruktur eine halboffene Bebauung entstehen, d.h. es muß jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze gebaut werden. Um zu ermöglichen, daß hier wegen der z.T. schmalen Parzellenstruktur von beiden Seiten an die Grenzen angebaut werden kann, sind auch Hausgruppen zulässig.

In den hinteren Grundstücksteilen entlang der Treburer Straße wurde geschlossene Bebauung festgesetzt, um hier den bestehenden Scheunenkranz zu erhalten.

Entlang der Kirchgasse wurden einzelne Baufenster auf Grundlage der bestehenden Baustruktur festgesetzt - eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise erübrigt sich dadurch größtenteils.

Für die Neubebauung im Blockinnenbereich wurden überwiegend geschlossene Bauweisen festgesetzt, zum einen, um hier flächensparende Wohnformen zu ermöglichen - zum andern, um hier städtebauliche Baustrukturen entstehen zu lassen, welche das Thema "Scheunenkranz" aufgreifen.

Auf zwei Baufenstern im Zwischenbereich wurden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, um hier eine aufgelockerte Bebauung entstehen zu lassen - aber auch flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der früheren Bebauung; im Innenbereich ist versucht worden, einen abgeschlossenen größeren "Wohnhof" zu schaffen, in dem die Gebäude miteinander korrespondieren sollen.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und -grenzen

Die als überbaubaren Flächen gekennzeichneten Flächen geben die geplante städtebauliche Struktur wieder zur Erweiterung des Bestandes sowie zur Neubebauung, die attraktive und erlebbare städtebauliche Situationen entstehen lassen können. Baulinien werden zur verbindlichen Festsetzung von Bebauungsgrenzen zum Straßenraum hin gewählt, sowie in den Fällen, wo eine Grenzbebauung notwendig ist.



Die Begrenzung der Bautiefen richtete sich dabei einerseits an Abständen zur Nachbarbebauung sowie an der angestrebten Gebäudehöhe, die durch Geschossigkeit und Dachneigung bestimmt wird, jedoch keinesfalls 11,50 m überschreiten soll (s. Gestaltungssatzung).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorbehaltlich der als "Gartenfläche" festgesetzten Bereiche sind Nebenanlagen erlaubt. Nach § 19 (4) BauNVO darf bei einer GRZ von 0,4 die über die überbaubare Fläche hinausgehende Versiegelung 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Auf den Südseiten einiger Wohngebäude ist jeweils eine Zone für Balkone und Wintergärten festgesetzt worden; damit soll erreicht werden, daß zum einen die Wohngebäude mit diesen baulichen Teilen zur Steigerung der Wohnqualität versehen werden, zum anderen soll damit auch die Ausnutzung der Passivenergie im Sinne einer Bonusregelung initiiert werden.

#### 6.5 Gemeinbedarfsfläche

Das Gelände der ev. Kirchengemeinde wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der nördlich davon liegende Kinderspielfeld ist als Gemeinschaftsanlage für die entstehende Neubebauung, aber auch für allgemeinen Gemeinbedarf vorgesehen.

#### 6.6 Verkehrsflächen

##### 6.6.1 Teburer Straße

In der Teburer Straße wird im Zuge der Neuplanung der Verkehrsfläche Gebäudeabriß notwendig, um breitere Gehwege anlegen zu können. Dabei wurde von einer Fahrspurbreite von 5,50 m (wie bisher) und von beidseitigen Fußwegen in 1,50 m Breite ausgegangen. Damit werden die Grundmaße für LKW/LKW Begegnung mit verminderter Geschwindigkeit sowie die Mindestmaße für einen Gehweg nach EAE 85 (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen) eingehalten.

##### 6.6.2 Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen haben den Charakter von Anliegerstraßen, in der die Funktionen "Verbindung", "Kommunikation" und "Aufenthalt" ihre Berechtigung haben und somit auch ermöglicht werden müssen. Dies kann nicht durch eine "autogerechte" Gestaltung geschehen. Daher ist überall eine Mischfläche (für Fußgänger und Fahrzeugverkehr) in ca. 6,00 m Breite vorgesehen. Pflasterung, Möblierung und Begrünung tragen wesentlich zur Akzeptanz der Straße als Kommunikationsbereich bei.



### 6.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Östlich der Stichstraße sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, die alle für das Baugrundstück "a" notwendig sind. Aus diesem Grund ist es erforderlich, an der Grenze der Stellplatzanlage zu anderen Grundstücken Ein- und Ausfahrten zu unterbinden.

### 6.6.4 Gehrecht

Da die Planstraße von Norden erschlossen wird, ist für Fußgänger die Verbindung zum Ortskern (Rathaus, Läden) nach Süden unzureichend. Daher wird zwischen dem Spielplatz und der Treburer Straße eine Wegebeziehung ermöglicht. Da dieser Fußweg nur von Anliegern benutzt werden soll, wird sich die Frequenz der Querungen in erträglichem Maße halten.

## 6.7 Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

### 6.7.1 Stellplätze und Garagen

Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie isoliert stehende Garagen und Garagenzeilen können das optische Erscheinungsbild einer städtebaulichen Situation erheblich beeinträchtigen. Garagen sollen deshalb nur auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Da insbesondere durch die neue Wohnbebauung auch eine ganze Reihe von Stellplätzen notwendig werden, ist ihre geordnete Anlage eine planerische Notwendigkeit. Im Altbaubereich müssen bei Bedarf individuelle Lösungen gefunden werden.

### 6.7.2 Erschließungsfläche

Der Charakter der Baustruktur in der Kirchgasse soll möglichst erhalten bleiben. Bei einer Umnutzung der Scheunen muß jedoch die Erschließung gesichert sein. Um dies zu ermöglichen, ist hier die Festsetzung einer Erschließungsfläche notwendig.

### 6.7.3 Spielplatz

Im Plangebiet sind einige Bauflächen für Wohnen vorgesehen; zur Versorgung von jungen Familien mit Kindern, wurde ein Spielplatz von ca. 90 qm vorgesehen.

## 6.8 Trafostation

Die bestehende Trafostation in der Untergasse soll weiterhin bestehen bleiben und mußte daher bei der Planung berücksichtigt werden. Eine Erweiterung über die bestehende Grundstücksfläche hinaus ist jedoch nicht vorgesehen.

Eine bessere Gestaltung der Trafostation mit einem Satteldach wäre wünschenswert.

7.0 Planungsstatistik

Gesamter Geltungsbereich	2,00 ha
Baufläche (MD-Fläche)	1,58 ha
Fläche für Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke)	0,12 ha
Verkehrsflächen	0,30 ha
- Treburer Straße	0,14 ha
- nördlicher Erschließungsweg	0,09 ha
- innere Erschließung	0,07 ha

8.0 Kostenschätzung

Verkehrsflächen

- nördlicher Erschließungsweg 900 qm x DM 200,-- =	DM 180.000,--
- innere Erschließung 700 qm x DM 200,-- =	DM 140.000,--

Baumpflanzungen

30 Bäume x DM 50,-- =	DM 1.500,--
-----------------------	-------------

Entwässerung

Kanalisation DM

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grundlage des Bebauungsplanes sollen die Grundstücke im Rahmen einer Umlegung oder Grenzregelung neu geordnet werden.

## TEIL B LANDSCHAFTSPLAN

### 1.0 Vorgaben

### 1.1 Anlaß

Der Anlaß und die Gründe, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan "Kirchgasse" geführt haben, wurden bereits in Teil A beschrieben.

### 1.2 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,0 ha große Bearbeitungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des alten Geinsheimer Ortskerns zwischen Treburer Straße und Untergasse.

An das Bearbeitungsgebiet, dessen überwiegend historische Bebauung den ehemaligen Dorfrand gebildet hat, grenzen nördlich ein Aussiedlerhof mit landwirtschaftlicher Fläche (Grünland), nordöstlich ein ausgedehntes Neubaugebiet, westlich ebenfalls Wohnbebauung jüngerer Datums an. Im Süden und Osten liegt das "alte" Geinsheim.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich also in einem Übergangsbereich zwischen Altort und Neubausiedlung bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche.

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen und Ziele

Die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Landschaftsplan zugrundeliegenden Gesetze und Verordnungen sind bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgeführt. Die speziell für diesen Landschaftsplan anwendbaren Anforderungen und Kriterien werden im folgenden genannt.

Gemäß § 1(5) Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 ist eine weitere Grundlage und sieht in seinem § 6(1-4) die Erarbeitung von Landschaftsplänen im Rahmen der Bauleitplanung vor. Aufstellung, Ziele und Inhalte von Landschaftsplänen regelt das Hessische Naturschutzgesetz vom 19.09.1980. Auf Grundlage der Landschaftsrahmenpläne (§ 3) mit seinen Darstellungskriterien sind die Landschaftspläne (§ 4) zu erarbeiten und als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen. Der Landschaftsplan ist hier die fachliche Planung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Vorschriften des BauGB (§ 9(1) Nr. 15, 20, 25) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) verbindlich festzusetzen. Da im HENatG die Aufnahme der Landschaftspläne in die Bebauungspläne vorgeschrieben ist, sind Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen das BauGB in Verbindung mit HBO und HENatG.

## 2.0 Naturräumliche Grundlagen und Bestandsaufnahme

### 2.1 Naturräumliche Einheit

Geinsheim wird naturräumlich dem Riedhäuser Feld (Nr.225.5) zugerechnet, welches eine nach Norden zunehmend schmaler werdende Terrassenplatte zwischen Neckarried und nördlicher Oberrheinniederung ist. Geinsheim liegt im nördlichen Bereich an der Ostkante dieser Platte, an die die Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung (Nr.222.1) anschließt. Diese kann als flaches, in nordöstlicher Richtung langgestrecktes Tiefland im Bereich des früheren Fluß- und Überschwemmungsbereiches des Rheins, das durch die Vorflutänderung (Rheinausbau) und Eindeichung naturlandschaftlich stark verändert wurde, beschrieben werden. Durch die Vorflutänderung ist dieses alte Grünlandgebiet ackerfähig geworden.

Auch im Riedhäuser Feld überwiegt die ackerbauliche Nutzung. Auf den leichteren wie schweren Böden werden teils durch Anwendung der Beregnung aus dem nicht sehr tief liegenden Grundwasser hohe Erträge erzielt.

(aus: Klausring, Otto; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt, 1967)

### 2.2 Geologie und Boden

Geologisch wird das Planungsgebiet von jungen (pleistozänen) Hochflutlehmablagerungen aus Lehm und Ton geprägt. Auf diesem geologischen Untergrund kann man von einer Bodenentwicklung in Richtung einer Parabraunerde ausgehen, die im Untergrund eine (reliktische) Vergleyung aufweist.

### 2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Resultierend aus den natürlichen Umweltfaktoren wie geologischer Untergrund, Bodenart, Relief, Höhenlage, Wasserhaushalt und Klima ergibt sich die Möglichkeit, die ursprüngliche, natürliche Vegetation zu rekonstruieren. Unter dieser potentiell natürlichen Vegetation versteht man das Artengefüge, das sich bei Verzicht aller menschlichen Eingriffe natürlicherweise als Endgesellschaft einstellen würde. Dabei werden die verschiedenen Entwicklungsstadien (Sukzession), die dabei durchlaufen werden, sowie die dazu notwendige Zeitspanne nicht berücksichtigt.

Die Kenntnis der potentiell natürlichen Vegetation in einem Landschaftsraum dient als Orientierungshilfe für eine standortgerechte Gehölzauswahl. Aufgrund der Stau- bzw. Grundwasser beeinflussten Böden kommt im Planungsgebiet natürlicherweise der Vegetationstyp des Eichen-Hainbuchenwaldes vor, der von folgenden Arten charakterisiert wird:

Bäume: Stieleiche, Hainbuche; daneben Berg- und Feldahorn, Esche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Vogelkirsche und Traubeneiche

Sträucher: Hasel, Weißdorn-Arten, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Schwarzdorn (Schlehe), Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Rote Johannisbeere

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein dörflich geprägtes Mischgebiet und nicht um "freie" Landschaft, so daß man sich bei der Artenauswahl auch an den vorkommenden, ortstypischen und bewährten Gehölzen orientieren sollte, z.B. Holunder, Walnuß und Obstbäume.

### 2.4 Bestandsaufnahme

Nachfolgend werden die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Nutzungen und Vegetationsstrukturen kurz beschrieben (vgl. dazu Bestandsplan mit Erläuterungsliste).

Das Bearbeitungsgebiet ist ein typisches dörfliches Mischgebiet. Neben den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben mit vorwiegend zum Gemüseanbau genutzten kleineren Ackerparzellen befinden sich hier noch das Gemeindehaus, ein Einkaufsmarkt, eine Wäscherei sowie eine Obst- und Gemüseverkaufsstelle.

Das Planungsgebiet weist die für ein hessisches Dorf typische Ortsrandzonierung auf. An die zur Straße hin orientierte Wohnbebauung mit den Hofflächen schließen Wirtschaftsgebäude an, die den Ort nach außen umsäumen. Sie werden heute teilweise wegen der aufgegebenen Landwirtschaft nicht mehr genutzt. An die Wirtschaftsgebäude

schließen sich zumeist Nutzgärten oder größere Rasenflächen mit Obst- und Walnußbäumen an, ihnen folgen die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Einfamilienhäuser der Untergasse Nr. 23-25 sind neueren Datums und passen sich daher dieser Zonierung nicht an.

Charakteristisch für das Planungsgebiet sind die vielen alten Walnußbäume, die zusammen mit den Wirtschaftsgebäuden die landschaftliche Einbindung des Dorfrandes bilden. Andere größere Laub- bzw. Obstbäume sind kaum vorhanden. Die Walnuß ist der dorftypische Hausbaum.

Die landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes werden für den intensiven Gemüseanbau (z.T. mit künstlicher Bewässerung) und als Wiese genutzt.

Die Parzelle 27/2 ist ein brachgefallener Acker. Neben Ackerunkräutern wie Hirtentäschel, Klatschmohn und Kamille treten bereits fleckenhaft hochwüchsige Arten der Wiesen (Glatthafer, Knäulgras), sowie ausdauernde Ruderalpflanzen wie der Kompaßblattich oder die Gemeine Wegrauke auf.

Die nördliche Grenze des Bearbeitungsgebietes bildet eine 2,8 m breite betonierte Erschließungsstraße, die die Untergasse und Treburer Straße miteinander verbindet. Daran grenzt ein zum Aussiedlerhof gehöriger Wiesenstreifen an.

### 3.0 Analyse und Bewertung

#### 3.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen vom 09.12.1986 ist das Planungsgebiet als "Siedlungsfläche - Bestand" ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Geinsheim wird das Gebiet als "Dorfgebiet" gekennzeichnet. Ein Landschaftsplan auf Ebene des FNP ist in Vorbereitung.

#### 3.2 Landschaftsplanerische Beurteilung

Im folgenden werden die gegenwärtigen von Veränderungen betroffenen Landschaftspotentiale bewertet und die ggf. durch die Planung entstehenden Konflikte aufgeführt, anschließend werden die zur Verhinderung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen notwendigen Maßnahmen / Ziele genannt.

### 3.2.1 Bodenpotential

#### **Bewertung**

Nach der Standortkarte für die Landwirtschaft in Hessen (1979) sowie nach dem Regionalen Raumordnungsplan Südhessen sind die Gebiete um Geinsheim landwirtschaftlich wertvolle Flächen und für den Ackerbau gut geeignet. Der Boden zeichnet sich also durch ein hohes Ertragspotential aus.

Das Untersuchungsgebiet selber ist nicht bewertet worden, da es zum Zeitpunkt der Bewertung bereits für eine Bebauung vorgesehen war.

#### **Konflikt**

Mit der geplanten Wohnbebauung entfallen die im Bearbeitungsgebiet vorkommenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies bedeutet einen wirtschaftlichen Verlust für die betroffenen Landwirte. Das Ertragspotential geht durch Überbauung/Versiegelung teilweise verloren.

#### **Maßnahmen**

Ein Ersatz für den Verlust von Ertragspotential ist nicht möglich. Allerdings kann durch sparsamen Flächenverbrauch der Konflikt gemindert werden. So entsteht teilweise die geplante Bebauung an Stelle der vorhandenen Wirtschaftsgebäude, so daß sich auf diese Weise ein Teil des Bodenverlustes ausgleicht.

Weiter empfiehlt sich die Festsetzung eines möglichst hohen Grünflächenanteils für die nicht überbauten Grundstücksflächen, um über die gärtnerische Nutzung das Ertragspotential zu bewahren, d.h. auch, den Bodenverlust durch Versiegelung möglichst gering zu halten (vgl. auch Klimapotential).

Ebenso ist der Flächenverlust für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich zu minimieren (Mindestmaße nach EAE).

Für den wirtschaftlichen Verlust, den die betroffenen Landwirte möglicherweise erleiden, sind in Gesprächen Lösungen zu finden, vor allem unter den Aspekten, welche persönlichen Perspektiven die Nebenerwerbslandwirte für ihren landwirtschaftlichen Betrieb überhaupt haben, bzw. inwieweit existentielle Härten entstehen werden.

Bei dem Bereich, der kurzfristig zur Disposition stehen soll, handelt es sich um die eher extensiv (Wiese) genutzten bzw. bereits brachgefallenen landwirtschaftlichen Flächen.

### 3.2.2 Wasserpotential

#### **Bewertung**

Das Planungsgebiet liegt zwar nicht in einem als für den Wasserhaushalt besonders schutzwürdig ausgewiesenen Bereich, es läßt sich aber allgemein feststellen, daß mit fortschreitender Siedlungserweiterung die Grundwasserneubildung durch versiegelte Flächen eingeschränkt wird.

Gerade in dem baulich verdichteten alten Ortskern von Geinsheim, zu dem auch das Planungsgebiet gehört, mit den z.T. voll versiegelten Hofflächen kommt nur ein geringer Anteil des Niederschlagswassers zur Versickerung.

Der vorhandene Anteil an versiegelten Flächen beträgt bereits ca. 30 % des gesamten Planungsgebietes.

#### **Konflikt**

Mit der geplanten Bebauung mitsamt den notwendigen weiteren Maßnahmen wie Wege, Parkplätze etc. wird der Anteil an grundwasserneubildenden Flächen weiter eingeschränkt.

#### **Maßnahmen**

Grundsätzlich ist zur Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Verhinderung allzu raschen Oberflächenabflusses zu fordern, daß der Versiegelungsgrad durch Bebauung und sonstige Flächen so gering wie möglich bleibt.

Aus diesem Grunde empfehlen sich folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Gartenflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern), die zu 100 % als Grünfläche anzulegen sind.
- Bituminöse Befestigungen sind für die neuanzulegenden Erschließungsstraßen, Wege, Zufahrten, Stellplätze unzulässig. Für die Haupterschließung ist eine gepflasterte Fahrspur ausreichend (Anliegerverkehr), für alle anderen notwendigen Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien zu wählen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- Sammlung oder Versickerung des von Dächern ablaufenden Niederschlagswassers in Vorratsbehälter (Zisternen).



### 3.2.3 Klimapotential

#### **Bewertung**

Die Hausgärten und die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Planungsgebiet tragen lokal betrachtet für die anschließende verdichtete dörfliche Bauweise mit den überwiegend voll versiegelten Hofflächen zur Abkühlung bzw. Frischluftbildung bei.

#### **Konflikt**

Die Bebauung und Versiegelung der Blockinnenfläche kann zu einer erhöhten Wärmespeicherung und -abstrahlung führen.

#### **Maßnahmen**

Eine zusätzliche Aufheizung innerhalb des Planungsgebietes kann durch verschiedene Maßnahmen vermieden werden:

- Ein hoher Grünflächenanteil trägt zu erhöhten nächtlichen Verdunstungsraten und damit zu einer Abkühlung bei (vgl. auch Bodenpotential).
- Teilversiegelung z.B. mit wassergebundener Decke oder Rasengittersteinen - solche Beläge sollten bevorzugt verwendet werden, da sie nur schlechte Wärmespeicher sind (vgl. auch Wasserpotential).
- Beschattung von gut wärmespeichernden Flächen, z.B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung bei Garagen, Einsatz von großkronigen Bäumen.

Außerdem sind die voll versiegelten Stellplatzflächen im Bereich des Einkaufsmarktes teilweise zu entsiegeln, um über Baum- und Strauchpflanzungen eine klimatische aber auch optische Verbesserung (räumliche Gliederung) der jetzigen Situation zu erreichen. Als Baumart empfehlen sich Linden (Holländische Linde oder Kaiserlinde), da diese in Geinsheim bereits als Straßenbaum eingeführt sind.

### 3.2.4 Biotisches Potential

#### **Bewertung**

Der momentane ökologische Wert der Fläche ist als nicht besonders hoch einzustufen. Besondere Tier- oder Pflanzenarten konnten nicht beobachtet werden.

Das biotische Potential der intensiv ackerbaulich genutzten Fläche ist gering, während die relativ junge Brache (vgl. Nr. 20 im Bestandsplan) vor allem für Wirbellose eine wichtige Funktion besitzt.

Auch in den z.T. extensiv genutzten Gärten oder Abstellflächen, in ungenutzten Randzonen der Schuppen und Scheunen, im Bereich der vereinzelt vorkommenden Gehölzvegetation (Holundergebüsche) wird das biotische Potential aufgrund kleinflächig wechselnder, unterschiedlicher Lebensräume (kleinteilige Strukturen - z.B. Nischen, Steinhäufen; verschiedene Kleinklimate) höher sein. Sie werden erfahrungsgemäß zumindest von Kulturfolgern wie dem Gartenrotkehlchen, gelegentlich aber auch von anderen gern als Nist-, Rast- oder Nahrungsbiotop angenommen.

Besondere Bedeutung hat im Quartier der alte Walnußbaumbestand, der im wesentlichen zu dessen Durchgrünung beiträgt.

### Konflikt

Mit der geplanten Bebauung werden die für ein dörflich geprägtes Quartier typischen kleinteiligen, extensiv genutzten Strukturen zugunsten der "ordentlichen" Wohngärten bzw. Erschließungsmaßnahmen verloren gehen.

(Negativ-Beispiele sind die Hausgärten der Untergasse Nr. 23 + 25 mit ihren Zierrasenflächen, den Koniferen und der Thuja-Hecke).

### Maßnahmen

Um einen Ersatz für die entfallenen Lebensräume zu schaffen bzw. um den dörflichen Charakter im privaten Freiraum zu wahren (vgl. Landschaftsbild), werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Weitgehende Sicherung des Walnußbaumbestandes (unbedingt erhaltenswert sind Nr. 5,6,7,24,25,26 und 29, s. Bestandsplan).
- Verwendung von einheimischen (ortstypischen) Gehölzen gemäß einer Pflanzenvorschlagsliste.
- Anpflanzung von Gehölzstreifen (möglichst freiwachsende Hecken) soweit möglich entlang der Grundstücksgrenzen zur Abschirmung, Gliederung und Durchgrünung.
- Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, neben der ökologischen Bedeutung wird damit an die vorhandene Tradition eines Hof- oder Hausbaumes angeknüpft.
- Durchgrünung des öffentlichen Bereiches mit Baumpflanzungen (vgl. Klimapotential - Beschattung) und dem Zulassen von Ruderalvegetation z.B. in Baumstreifen oder an Wegrändern. (Sie wird bisher in einigen Abschnitten vermutlich mittels Gifteinsatz beseitigt - s. Erläuterungsliste).

Insgesamt kann man feststellen, daß der Eingriff nur vorübergehend Nachteile mit sich bringt, denn da keine im Bestand bedrohten, ausschließlich an das vorhandene Lebensraumangebot gebundenen Arten betroffen sind, wird über die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Freiraum sowie über die Bestandssicherung der Altbäume ein Ausgleich geschaffen.

Die Bäume Nr. 24 + 25 können vermutlich nicht erhalten werden. Ihr Verlust wird aber in jedem Fall durch die vorgesehenen Baumneupflanzungen ausgeglichen.

### 3.2.5 Landschaftsbild

#### **Bewertung**

Wie bereits in der Bestandsbeschreibung näher erläutert, weist das Planungsgebiet noch eine typische Ortsrandzonierung auf. Obwohl das Planungsgebiet westlich und östlich von Neubaugebieten "eingeholt" worden ist, existiert hier aufgrund der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Wiese) mit dem Aussiedlerhof weiterhin eine Ortsrandsituation.

#### **Konflikt**

Die geplante Wohnbebauung ist insofern als Eingriff zu werten, als dadurch das Landschaftsbild verändert wird - der typisch dörfliche Ortsrand geht verloren.

#### **Maßnahmen**

Mit der vorgesehenen Bebauung wird der Block nach außen "geschlossen" - es entsteht ein neuer, gebauter Rand. Eine der Bebauung vorgelagerte Laubbaumreihe soll den Übergang zur "freien" Landschaft vermitteln bzw. einer besseren räumlichen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen dienen.

Damit sich die geplanten Neubauten besser in das vorhandene dörfliche Siedlungsmuster einfügen, sind bestimmte Pflanzmaßnahmen und -bindungen vorgesehen, die bereits beim biotischen Potential aufgeführt werden.

### 3.2.6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Bewertungsbilanz zeigt einen Versuch zur zahlenmäßigen Darstellung des vorhandenen Grünpotentials. Eine Gegenüberstellung mit der entsprechenden Bilanz der Planung ergibt Anhaltspunkte für das Maß eventuell erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Diese Tabelle wurde analog der vom Hessischen Minister für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz herausgegebenen Richtlinie zur Bewertung des Ausgleichs und Bemessung der Abgabe bei Eingriff in Natur und Landschaft (§ 6(3) HENatG) nach dem "Differenzverfahren" entwickelt.

Dabei werden den einzelnen Flächen je nach ihrer ökologischen Bedeutung Punkte (1-10) zugeordnet.

#### Tabelle mit landschaftsplanerischen Bewertungskriterien für Flächennutzungen

Die Tabelle enthält einen Maßstab zur Bewertung von Flächen einschließlich deren Nutzungen aus landschaftsplanerischer Sicht. Im Hinblick auf die vorhandene Vielzahl ökologischer Faktoren, die auf eine Fläche wirken bzw. von ihr ausgehen, wird kein Anspruch auf exakte Wissenschaftlichkeit erhoben.

Die folgende Punkteinteilung zeigt Flächenbeispiele auf. Bei der anschließenden Flächenbilanzierung sind die hier aufgeführten Beispiele auf ihre Größe und Ausbildung zu untersuchen und ggf. höher oder niedriger einzustufen.

Naturschutzgebiete, Biotop mit naturnaher Vegetation und seltenen Arten aus der Biotopkartierung	10
Biotop mit naturnaher Vegetation aus der Biotopkartierung	9
Sukzessionsflächen, extensiv genutzte Streuobstwiesen, Gräben mit naturnaher Bepflanzung	8
Standortgerechte Laubwälder	7
Extensiv genutzte Wiesen, Wiesen mit hoher Artenvielfalt, Böschungen mit hoher Artenvielfalt	6
Nadelwälder, Grünflächen mit Pflanzbindung, Böschungen und Gräben mit durchschnittlicher Artenvielfalt, intensiv genutzte Obstbaumwiesen	5
Intensiv genutzte Wiesen, Ruderalstreifen an Ackerflächen, überbaute Flächen mit Dachbegrünung	4

Kleingärten, Hausgärten ohne Pflanzbindung	3
Ackerflächen, Rasenflächen	2
Feldwege und Parkplätze mit wassergebundener Decke, unversiegelte Flächen mit geringer Vegetation und Versickerungsmöglichkeit	1
Versiegelte Flächen (überbaut, asphaltiert)	0

Bewertungsbilanz (Bestand)

Flächenart	Größe (ha)	x	Wertzahl	=	Punktwert
versiegelte Flächen (Platten, Asphalt)	0,437	x	0	=	0
überbaute Flächen	0,505	x	0	=	0
wassergebundene Flächen	0,056	x	1	=	0,056
Schotterflächen	0,043	x	1	=	0,043
großfugig verlegtes Pflaster	0,035	x	1	=	0,035
Wiese/Acker	0,815	x	2	=	1,630
Ruderalfläche	0,109	x	6	=	0,655
<hr/>					
Gesamtfläche	2,000				
<hr/>					
Zuschlag für 11 Bäume á 15 m <sup>2</sup>	0,016	x	5	=	0,082
<hr/>					
Summe Punktwert					2,500
<hr/>					

Bewertung der Planung

Um zu erfassen, ob durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Planung und Bestand ein Ausgleich erfolgen kann, wurde der Planentwurf in gleicher Weise bilanziert.

Bewertungsbilanz (Planung)

Flächenart	Größe (ha)	x	Wertzahl	=	Punktwert
versiegelte Flächen (Platten, Asphalt)	0,307	x	0	=	0
überbaubare Flächen	0,7	x	0	=	0
wasserdurchlässig befestigte Oberflächen	0,217	x	1	=	0,217
nicht überbaubare Grundstücksfläche (abzügl. 20% für zu- lässige Versiegelung)	0,369	x	2	=	0,738
Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern (Pflanzbindung)	0,407	x	5	=	2,035
Gesamtfläche			2,000		
Zuschlag für					
4 Bäume à 14 m <sup>2</sup> (Bestand)	0,006	x	5	=	0,030
69 Bäume à 6 m <sup>2</sup> (Neupflanzung)	0,0414	x	5	=	0,207
Summe Punktwert					3,227

Mit einem Ergebnis von 3,227 Punkten liegt die Planung in dieser landschaftsplanerischen Bewertung um 0,727 Punkte über dem des Bestandes (2,50 Punkte). Somit kann festgestellt werden, daß ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erreicht ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 5 Hessisches Naturschutzgesetz sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. durch Festsetzungen von Ausgleichszahlungen auszugleichen. Die Festsetzungen der Ausgleichmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Hessisches Naturschutzgesetz.

#### 4.0 Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen

##### 4.1 Oberbodensicherung

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verlorengehen und an geeigneter Stelle eingesetzt werden können.

##### 4.2 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Besondere Bedeutung wird der Sicherung des Walnußbaumbestandes beimessen, der somit das prägende Grünelement im Quartier bleibt. Der vermutliche Verlust von drei Walnußbäumen wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereich ausgeglichen. Damit der Walnußbaum auch weiterhin ein wesentliches Grünelement bleibt, wurde für 3 weitere Baumstandorte diese Art festgesetzt.

##### 4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

###### 4.3.1 Gartenflächen

Mit der Festsetzung eines 100 %-igen Grünflächenanteils in den gekennzeichneten "Gartenflächen" wird eine minimale Versiegelung und eine weitgehende Sicherung des Bodenpotentials erreicht. Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung des Versiegelungsanteils (=wasserundurchlässig) in diesen Flächen, d.h. so wird der Flächenverbrauch für Gartenhäuser, versiegelte Zufahrten und Terrassen etc. eingeschränkt.

Insgesamt soll über die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit einheimischen Arten eine strukturelle Vielfalt hinsichtlich der Gestaltung und des Lebensraumangebotes (Nist- und Nahrungsmöglichkeiten) für Flora und Fauna in den privaten Erholungsflächen erreicht werden. Eine Pflanzung von Koniferen und buntlaubigen Exoten wird nicht zugelassen, da sie weder für diesen Naturraum noch siedlungsschichtlich für Geinsheim typisch sind. Die an den alten Ortskern anschließende Neubausiedlung soll sich über die Pflanzmaßnahmen dem dörflichen Charakter anpassen.

#### 4.3.2 Baumreihen an der Treburer Straße

Die Baumreihen entlang der Treburer Straße dienen vor allem der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in diesem engen, voll versiegelten Straßenraum. Mit der Pflanzung von großkronigen Arten werden die gut wärmespeichernden Asphaltflächen und Fassaden beschattet und so die Aufheizung reduziert bzw. das nächtliche Verdunstungspotential erhöht.

Gleichzeitig haben die Baumreihen auch eine besondere Bedeutung für die Verbesserung der städtebaulichen Struktur, indem sie die historische Baulinie entlang der Treburer Straße im Bereich des Einkaufsmarktes und der Häuser Nr.17 und 21 aufnehmen.

Als zu verwendende Baumart wird vor allem die Linde empfohlen, weil sie im Geinsheimer Ortskern bereits eingebürgert ist. Im Bebauungsplan sind als Sorten die Holländische Linde und die Kaiserlinde festgesetzt, da diese Hybriden das Stadtklima besser vertragen als Sommer- und Winterlinde.

Es besteht derzeit allerdings Unklarheit darüber, inwieweit Hybriden der Winterlinde bzw. die Winterlinde selbst für das Hummelsterben verantwortlich sind. Als wissenschaftlich abgesichert gilt, daß der Nektar der fremdländischen Krim- und Silberlinde für die einheimischen Hummelarten giftig ist und diese nicht mehr gepflanzt werden sollten. Aufgrund des Wissensdefizits bei den Hybriden empfehlen die Naturschutzbehörden, auf jeden Fall außerhalb der Innenstädte auf ihre Anpflanzung zu verzichten. Aufgrund der momentan unklaren Situation wird die Artenauswahl im Bebauungsplan um Roßkastanie und Esche erweitert; letztere ist wegen ihrer lichten Krone besonders für den engen Straßenraum im Bereich des Einkaufsmarktes geeignet.

#### 4.3.3 Grünstruktur im Neubaubereich

Die Festsetzung von groß- und kleinkronigen Bäumen im Neubaubereich entspricht einer wünschenswerten gestalterischen Grünordnung. Mit zwei Linden wird die Eingangssituation zum Blockinnenbereich verdeutlicht. Die Haupteerschließung wird als Allee angelegt mit dem gleichzeitigen Effekt, daß der Stellplatzbereich beschattet wird. Der Alleencharakter begründet auch die notwendige Artenfestsetzung.

#### 4.4 Oberflächengestaltung

Die festgesetzte Teilversiegelung der Erschließungsflächen und Gebäudeumfahrten mit überwiegend wasserdurchlässigen Materialien kommt vor allem dem Wasser- und Klimapotential zugute. Außerdem besteht so die Möglichkeit, daß je nach Nutzungsintensität Ruderalvegetation aufkommt - ein weiterer Beitrag, die durch die Bebauung verlorengehenden z.T. extensiven Strukturen auszugleichen, indem in Randzonen dorftypische Ruderalflora wachsen kann.



#### 4.5 Fassadenbegrünung

Mit der Zielsetzung einer möglichst intensiven Durchgrünung des Plangebietes sowie der Reduzierung wärmespeichernder Flächen, d.h. um eine Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Kleinklimas zu verringern, sind die Nordfassaden und Gebäudewände mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Maßnahme trägt auch zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

#### 4.6 Pflegemaßnahmen

Neben dem Verzicht auf umweltschädliche Herbizide und Pestizide ist die in den Bereichen geringer Nutzungsintensität von allein aufkommende Ruderalvegetation zuzulassen. Damit wird der Pflegeaufwand reduziert und es entstehen im Siedlungsbereich wichtige Lebensräume für Flora und Fauna von selbst. Da sich die Ruderalvegetation der jeweiligen Nutzungsintensität anpaßt, stellt sie auch kein Hindernis für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche dar.

#### 4.7 Regenwasserversickerung

Die Festsetzung zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers geht über rein abwassertechnische Belange hinaus und ist aus diesem Grund nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt. Es handelt sich hier vor allem um eine ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung der Natur, indem durch die vorgesehene Anlage von Zisternen oder Versickerungsmulden das Niederschlagswasser nicht verloren geht, sondern der Grundwasserneubildung zugute kommt.

Der Gemeinde wird empfohlen, eine Abwassersatzung hinsichtlich der Zulassung von Versickerungsflächen zu erlassen, damit hier einheitliche Rechtsgrundlagen geschaffen werden.

#### 4.8 Freiflächenplan

Ein Freiflächenplan im Mindestmaßstab von 1:200 ist als verbindlicher Bestandteil des Bauantrags vorzulegen, um die entsprechend den landschaftsplanerischen Festsetzungen vorgesehene Gestaltung nachzuweisen.

## TEIL C GESTALTUNGSSATZUNG

### 1.0 Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des alten Ortskerns von Geinsheim.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll daher eine Gestaltungssatzung erlassen werden, wodurch gesichert werden soll, daß sich die Neubebauung gestalterisch in die umgebenden alten Bauformen einfügt.

Für den gesamten Ortskern von Geinsheim wird z.Zt. ein Rahmenplan nach den Zielsetzungen der Dorferneuerung erarbeitet. Ein Hauptziel der Dorferneuerung ist die Bewahrung des Gestaltreichtums in den Dörfern sowie die Verbesserung ihrer Gestaltstrukturen; diese Zielsetzung findet an der Gestaltsatzung ihren Niederschlag.

Da im Innenbereich des Plangebietes flächensparende Bauweisen konzipiert werden und somit auf relativ engem Raum und in engem Nebeneinander Wohngebäude errichtet werden können und sollen, sind eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Nebeneinander gestalterisch verträglich zu machen.

### 2.0 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

#### 2.1 Dächer

##### 2.1.1 Dachform

Die Vielfalt möglicher Dachformen wurde auf Sattel- und Pultdächer eingeschränkt, um eine Einfügung von Neu- oder Umbauten in die umgebende Dachlandschaft zu erreichen sowie bestehende charakteristische Dachformen zu erhalten. Dachflächen von über 20 m Länge sollen deshalb gegliedert werden, da solche Dimensionen von Dachflächen nicht ortstypisch sind.

##### 2.1.2 Dachneigung und Firsthöhe

In Geinsheim sind Dachneigungen zwischen 40° und 50° üblich und sollen daher auch hier verwendet werden. Da auch Pultdächer ermöglicht werden, ist eine Beschränkung der Firsthöhe auf 11,50 m notwendig. In diesem Bereich sollen aus städtebaulichen Gründen - Einfügen in das Umfeld und Gestaltung der Straßenräume - keine höheren Gebäude entstehen.

Um bei Doppelhäusern und Hausgruppen verträgliche Dachanschlüsse zum Nachbarhaus zu erhalten, wurde die Abweichung um max. 3° festgelegt. Nicht vom Straßenraum einsehbare Bereiche sind allerdings ausnahmsweise von diesen Festsetzungen freigestellt.

### 2.1.3 Dachfenster, Solaranlagen, Materialien

Für das Ziel einer historisch orientierten und einheitlichen Neugestaltung im Sinne der Dorferneuerung können Dachfenster und Solaranlagen das Straßenbild erheblich stören und sind deshalb straßenseitig unzulässig.

Aus denselben Gründen soll sich auch die Dacheindeckung an ortstypischen Materialien orientieren. Da die Dachstruktur eines Baugebietes zum dominierenden Gestaltelement gehört, wurde festgesetzt, daß nur Ziegel- oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig sind. Damit wird eine relativ einheitliche Dachlandschaft sichergestellt. Ausnahmen können allerdings für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

### 2.1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel

Es wird angestrebt, daß die Sattel- und Pultdächer die dominierenden Dachformen sind. Daher sollen Dachaufbauten sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen. Daher sind Breiten und Abstände auf harmonische und ortsübliche Maße festgelegt worden.

2.1.5 Die Festsetzungen sollen für Garagen und Nebenanlagen gelten, um auch eine Einfügung der kleineren Baukörper in die Umgebung des Ortskerns zu erreichen. Gerade auch Garagen können zur erheblichen Störung eines Straßenbilds führen.

## 2.2 Fassaden

Auch die Fassaden sollen sich in den umgebenden Bestand einpassen und ortstypische Gestaltelemente aufgreifen. Daher sollen an Straßenfassaden Wandauflösungen und hervortretende Bauteile nicht zulässig sein, Fenster sollen ortstypische Formate besitzen. Zur Einschränkung der Vielfalt von verfügbaren Baumaterialien mit der Zielsetzung einer relativ einheitlichen Gestaltung wurden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt auf Putzflächen bzw. Holzverschalungen, die jeweils in hellen Farben bzw. in hellen Lasuren zu streichen sind.

## 2.3 Mauern und Einfriedungen

Dort wo Mauern historisch begründet werden können, sollen sie wenn möglich wiederhergestellt werden. In anderen Bereichen sollen störende Elemente gewerblicher Betriebe aus dem Blickfeld des Passanten "unsichtbar" gemacht werden.

TEIL D      WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Nach dem gemeinsamen Erlaß vom 07. September 1983 des Hessischen Ministers des Innern - VA 4/VC.61d 02/25 - 1/83 und des ehemaligen Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten VB4 - 79a 02.05 - 3541/83 (StAnz. 39/1983 S. 1892) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlaß enthaltenen Gliederung sowie auf Grundlage der Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 27.08.1987 (Az.: V 3/34-61 d 02-2/86) werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan "Kirchgasse" in der Gemeinde Trebur dargestellt.

1.0      Wasserversorgung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, da es sich z.T. um die Überplanung des Bestandes handelt. Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk Groß-Gerauer-Land gesichert. Es wird bestätigt, daß die erforderliche Wassermenge zur Versorgung des Plangebiets jederzeit und mit ausreichendem Druck bereitgestellt werden kann; es ist jedoch eine neue Leitung von Wallerstätten nach Geinsheim geplant, um dem insgesamt höheren Bedarf in Geinsheim gerecht werden zu können. Die anstehende Bebauung ist erst möglich, wenn diese Fernleitung in Betrieb genommen ist.

In den Planstraßen müssen für die neuen Wohneinheiten neue Wasserversorgungsleitungen gelegt werden. Der Wasserbedarf richtet sich nach der maximal möglichen Zahl der Einwohner. Diese wird anhand der maximal möglichen, über den derzeitigen Bestand hinausgehenden zusätzlichen Geschosßfläche ermittelt.

Folgende Berechnung wird für die Planung zugrundegelegt:

Kirchgasse	940 qm	
Untergasse	1.040 qm	
Feldweg	3.020 qm	
Stichstraße	2.300 qm	
Treburer Straße	<u>1.700 qm</u>	
	<u>9.000 qm</u>	——> 9.000 qm : 40 qm WfpP = <u>225 Ew</u>

$$225 \text{ Ew} \times 300 \text{ l/d} = 67.500 \text{ l/d}$$

=====

Bei 40 qm Wohnfläche pro Person (WfpP) und 300 l Wasserverbrauch pro Person und Tag (Wasserbilanz Rhein/Main) ergibt sich somit ein errechneter Einwohnerzuwachs von 225 Personen bzw. ein Wasserbedarf von 67.000 l/d.

Bei den vorgesehenen Erweiterungen und Neuplanungen sind die brand-schutztechnisch geforderten Anschlußwerte nachzuweisen.

Die errechneten Zahlen sind jedoch theoretische Maximalwerte für eine zweigeschossige Bebauung (ohne ausgebautem Dachgeschoß), die voraussichtlich nicht erreicht werden; der Bebauungsplan ist eine sog. "Vorhalteplanung", die individuelle Erweiterungen ermöglichen soll, sie jedoch nicht erzwingt. Daher kann für die Wasserversorgung und die Entwässerungsplanung ggf. auch von geringeren Werten ausgegangen werden.

## 2.0 Abwasserbeseitigung und Abflußregelung

Durch das Ingenieurbüro Leis-Bodora, Neuwiesenstraße 17 in 6000 Frankfurt/Main wurde eine Studie zur Entwässerung des Plangebietes erstellt. Daraus geht hervor, daß das Plangebiet an den Hauptsammler in der Untergasse angeschlossen werden kann. Für die bisher nicht entwässerten Flächen im Bereich der neuen Stichstraße ist ein neuer Kanal DN 350 bzw. DN 300 notwendig.

Sanierungsmaßnahmen in und an den vorhandenen Kanalsystemen sind abgesehen von der Erweiterung des Sammlers zwischen Treburer Straße und Untergasse nicht erforderlich.

Die Kapazität der Kläranlage Geinsheim kann die anfallenden Abwässer des neuen Bereiches aufnehmen.

Der Vorfluter für gereinigtes Abwasser bzw. Regenwasser ist der Hauptgraben des Astheimer-Erfelder Entwässerungsverbandes. Seine Leistungsfähigkeit ist gesichert.

## 3.0 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Zone mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

TEIL E ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Folgende Belange wurden in die Abwägung einbezogen:

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Vom Kreisausschuß des Landkreises Groß-Gerau - Kreisbauamt - wurde angeregt, auch im Bereich MD/N2 Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise zu treffen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Laut § 22(1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Sie ist jedoch nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern regelt nur die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Da der genannte Bereich überwiegend bebaut ist und überdies die Bauweise durch die festgesetzten überbaubaren Flächen ausreichend geregelt ist, wurde die Festsetzung der Bauweise nicht für erforderlich gehalten.
- Daneben äußerte das Kreisbauamt Bedenken wegen der ausschließlichen allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden im Bereich MD/N3, die der allgemeinen Zweckbestimmung eines Dorfgebietes nicht mehr gerecht würde.

Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Die allgemeine Zulässigkeit wurde in diesem Bereich eingeschränkt, um die Wohnqualität des Innenbereichs nicht durch zusätzliche landwirtschaftliche Emissionen und über den Anliegerverkehr hinausgehende Verkehrsbelastungen zu verschlechtern. Hierzu sagt die Kommentierung (Fickert/Fieseler) eindeutig, daß es durchaus zulässig ist, "aus einem Teilbereich des gegliederten Baugebietes eine 'Hauptnutzung' auszuschließen, wenn die noch verbleibende Nutzung zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes einen sinnvollen Bezug hat." Da das hier der Fall ist, bleibt die Festsetzung 2.3 unverändert.

- Das Landesamt für Denkmalpflege regte an, die Kennzeichnung des Evangelischen Pfarrhauses, Kirchgasse 7, als Kulturdenkmal sowohl in die zeichnerischen als auch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Der Anregung wurde entsprochen.
- Das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, der Hessische Bauernverband, der Kreisbauernverband Groß-Gerau und der Kreislandwirt des Kreises Groß-Gerau regten an, daß die Wegeparzelle 417/1 am Nordrand des Planbereiches auch weiterhin als landwirtschaftlicher Weg nutzbar bleiben muß. Die Straße hat mit 5,50 m die geforderte Breite und ist damit als öffentliche Straßenfläche auch zukünftig für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar.
- Die Hessische Brandversicherungskammer äußert in ihrer Stellungnahme Bedenken bez. der Straßenbreiten, der Radien an den Einmündungen und den Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen. Den Bedenken wurde Rechnung getragen, der Bebauungsplan entsprechend DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - überarbeitet.

- Der Anregung des Überlandwerkes Groß-Gerau, auf der Parzelle 27/3 ein Versorgungsrecht zu gewähren, wurde nicht entsprochen, da Versorgungsrechte auf bauordnungsrechtlichem Wege gewährt werden.
- Die Kirchenverwaltung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau äußerte in ihrer Stellungnahme verschiedene Anregungen und Bedenken zu Festsetzungen auf ihrem Grundstück (Kirchgasse 7), denen weitgehend entsprochen wurde. So wurde u.a. die überbaubare Grundstücksfläche des Gemeindehauses vergrößert und die bestehende Sauna und Garagen als Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Baulast (Fenster- und Traufrecht) an der Nordseite des Gemeindehauses war nicht erforderlich, da hier ein öffentlicher Weg vorgesehen ist. Der Anregung, eine Festsetzung für den Anbau eines Wintergartens am Pfarrhaus zu treffen, wurde nicht gefolgt, da das Pfarrhaus ein Kulturdenkmal ist und daneben innerhalb von Grenz- und Gebäudeabstandsflächen bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.
- Der BUND äußerte verschiedene Anregungen und Bedenken zu den Verkehrsflächen im Plangebiet. Unter anderem forderte er eine adäquate Verkehrsberuhigung der Treburer Straße, eine Verbreiterung der Fuß- und Radwege und eine kommunikationsfördernde Ausgestaltung der Erschließungsflächen insgesamt. Den Anregungen wurde jedoch nicht gefolgt, da die Treburer Straße als Landstraße eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist und nur in Absprache mit dem Hessischen Straßenbauamt überplant werden kann. Die Breite des Fußweges wird für ausreichend erachtet, ebenso wird die Erschließungsfläche u.E. dem Charakter eines Wohnweges gerecht.
- Ferner äußerte der BUND Bedenken, daß der vorgesehene Kinderspielfeld mit 75 m<sup>2</sup> zu klein sei. Es handelt sich hierbei jedoch um einen Anliegerspielfeld (Festsetzung als Gemeinschaftsanlage). Die Größe wird deshalb für ausreichend befunden. Daneben ist im Bereich Oppenheimer Straße/Treburer Straße/Untergasse/Bäckerweg die Errichtung eines öffentlichen Spielfeldes geplant.
- Dagegen wurde den Bedenken eines Anliegers (Theodor Schrimpf) bez. einer erforderlichen Zufahrt auf sein Grundstück vom Weggelände aus Rechnung getragen. Die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Einer weiteren Anregung des Anliegers zur Erweiterung des Geltungsbereichs wurde jedoch nicht gefolgt. Für eine Erweiterung des Geltungsbereichs wird kein Handlungsbedarf gesehen, zumal für diesen Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.



### Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Der Regierungspräsident in Darmstadt, die Untere Naturschutzbehörde sowie die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. äußerten Bedenken wegen der fehlenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Landschaftsplanung. Den Bedenken wurde Rechnung getragen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Differenzverfahren wird noch durchgeführt. Der Anregung, für die Bilanzierung das Biotopwertverfahren nach Aicher und Leyser heranzuziehen, wird nicht gefolgt.

Mit Erlaß vom 17.12.1987 wurde die "Richtlinie zur Bewertung des Ausgleichs und Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6(3) HENatG) nach dem Differenzverfahren" verbindlich inkraft gesetzt und seitdem in der Bauleitplanung angewendet. Eine ähnliche Rechtsgrundlage für das Biotopwertverfahren nach Aicher und Leyser gibt es nicht.

- Daneben äußerte die Untere Naturschutzbehörde Bedenken wegen der nur 3 m breiten Grünfläche, die im Bebauungsplan als Ortsrandeingrünung vorgesehen war. Diese Bepflanzung wurde als Grünliederung zur Markierung des alten Ortsrandes innerhalb der Siedlungsflächen verstanden (daher die Bezeichnung "Ortsrandeingrünung").
- Einige Bedenken (Untere Naturschutzbehörde, Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz) betrafen die in der Begründung genannten 7 erhaltenswerten Walnußbäume, von denen im Plan nur 4 erhalten werden. Es wird jedoch in der Begründung darauf hingewiesen, daß in Abwägung mit der erforderlichen Bebauung und einer wirtschaftlichen Erschließung ein Teil der Walnußbäume nicht erhalten werden kann, ihr Verlust jedoch durch die vorgesehenen Baumpflanzungen ausgeglichen wird.
- Die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz regte an, keine Pflanzungen von Lindenarten und -hybriden vorzusehen, die bei uns als nicht heimisch gelten. Die Artenauswahllisten der landschaftsplanerischen Festsetzungen wurde entsprechend korrigiert.

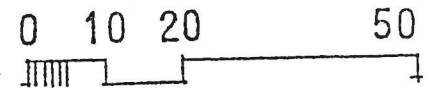
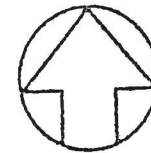
### Wasserwirtschaftliche Belange

- Das Wasserwirtschaftsamt legte dar, daß die anstehende Bebauung im Plangebiet erst möglich ist, wenn die Fernleitung von Wallerstädten nach Geinsheim in Betrieb genommen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in Teil B der Begründung - Wasserwirtschaftliche Belange - aufgenommen. Ferner ist die Inbetriebnahme der Fernleitung für 1992 geplant; mit einer Bebauung ist jedoch vor 1992 nicht zu rechnen. Damit ist die Forderung des Wasserwirtschaftsamtes erfüllt.





# GEINSHEIM BEBAUUNGSPLAN KIRCHGASSE

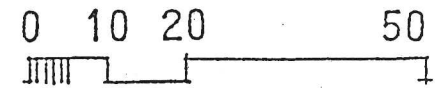
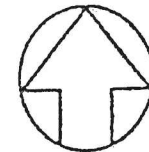


PgD · Planungsgruppe Darmstadt  
Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (0 61 51) 2 65 38

BESTAND

# GEINSHEIM BEBAUUNGSPLAN KIRCHGASSE

ENTWURF

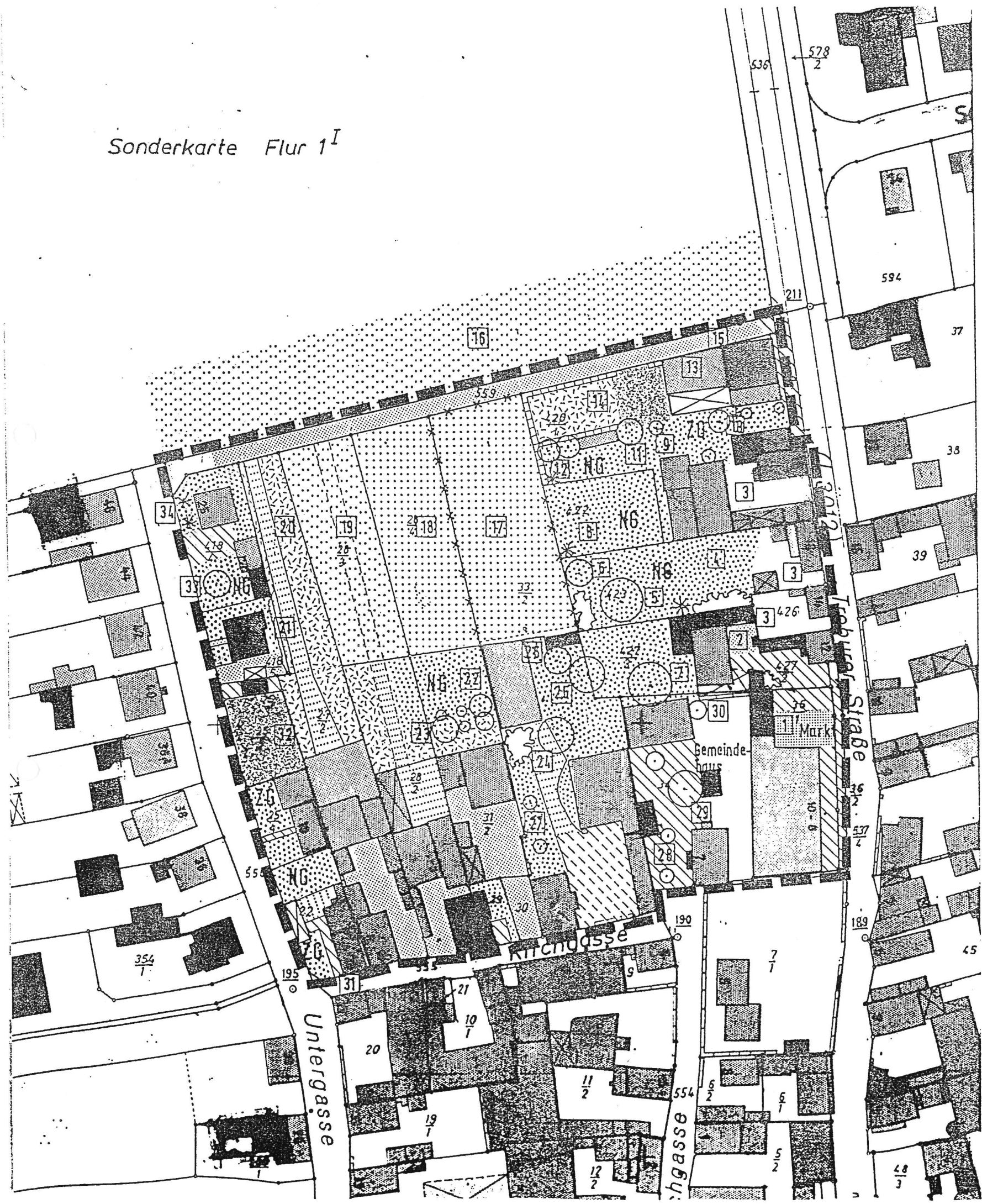


PgD · Planungsgruppe Darmstadt  
Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (0 61 51) 2 6 6 2 6

















## ENDAUSBAU



Sonderkarte Flur 1<sup>I</sup>



LEGENDE

-  vorhandene Laub- bzw. Obstbäume
-  vorhandene Fichten
-  Gehölzgruppen, überwiegend aus Holunder
-  Wiese
-  Acker (Gemüse, Luzerne)
-  Ruderalvegetation
-  Rasen
-  Nutz- bzw. Ziergarten
-  Asphalt/Betondecke
-  Verbundsteinpflaster/Plattenbeläge
-  großfugig verlegtes Pflaster
-  wassergebundene Decke
-  Schotter
-  Mauer/Maschendrahtzaun
-  Nr. siehe Erläuterungsliste als Anlage z. Bestandsplan
-  räumlicher Geltungsbereich

GEMEINDE TREBUR ORTSTEIL GEINSHEIM

LANDSCHAFTSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"KIRCHGASSE"



BESTANDSPLAN

JUNI 1990

M 1:1000

PgD · Planungsgruppe Darmstadt

Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (06151) 2 68 38

ERLÄUTERUNGSLISTE ZUM BESTANDSPLAN  
(37200001)

1. Die Freiflächen des Edeka-Marktes und von Haus Nr. 12 (Treburer Straße) sind mit Asphalt und Verbundsteinpflaster voll versiegelt und werden als Zufahrt und Parkplatz (ca. 18 Stellplätze) in Anspruch genommen. Einziges Grünelement ist eine kleine Strauchpflanzung mit Thuja und Schneeball im westlichen Teil.
2. Hofffläche dient als Lagerplatz für Einkaufsmarkt, hoher Versiegelungsgrad.
3. Die privaten Hoffflächen der Häuser Nr. 14 bis 18 sind zur Treburer Straße hin mit einem Tor abgegrenzt und daher nicht einsehbar. Man kann jedoch davon ausgehen, daß sie, ähnlich wie die Hoffflächen der Häuser an der Kirchgasse, hochgradig versiegelt sind, hochwüchsige Sträucher bzw. Bäume waren nicht zu erkennen.  
  
Die Gehwegbreite beträgt in diesem Straßenabschnitt nur 0,5 m.
4. Überwiegend als Nutzgarten angelegte Grundstücksfläche, an der Gebäudewand befindet sich ein ca. 4,5 m hohes Holundergebüsch, daneben eine Fichte (Höhe (H) 6 m )
5. Walnußbaum (H 12 m, Kronendurchmesser (KD) 10 m), unbedingt erhaltenswert.
6. Walnußbaum (H 8 m, KD 6 m), erhaltenswert.
7. Walnußbaum (H 12 m, KD 10 m), unbedingt erhaltenswert.
8. Überwiegend als Nutzgarten angelegte Parzelle, einziges Großgehölz ist die Fichte (H 6 m) an der Grundstücksgrenze.
9. Nutz- und Ziergarten mit 4 jungen Obstbäumen (Halbstämme), sowie:
10. Birke (H 10 m, KD 5 m)
11. Robinie (H 6 m, KD 4 m)
12. 2 alte Birnenbäume (Hochstamm) H 8 m, KD 5 m und 1 Fichte (H 6 m).
13. Obst- und Gemüselager, an bestimmten Tagen auch Verkauf, die nördliche Gebäudeseite dient als Reklamewand.
14. Die Schotterfläche wird als Parkplatz, der angrenzende Bereich, ein ehemaliger Nutzgarten, als Lager- bzw. Abstellplatz genutzt. Das Grundstück ist mit einer 2 m hohen Mauer eingefriedet.

15. Erschließungsstraße mit einer 2,8 m breiten Betondecke, die 0,5 bis 1,0 m breiten Straßenränder sind teilweise als Trittrasen ausgebildet bzw. mit Ruderalvegetation bewachsen, die in einigen Abschnitten durch Gifteinsatz beseitigt wird.
16. Der ca. 20 m breite Grünlandstreifen gehört zum direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die Wiese läßt sich über die dominierenden Obergräser Glatthafer, Knäulgras und Quecke als gut gedüngte Talfettwiese charakterisieren.
17. Gemüseanbaufläche mit künstlicher Bewässerung.
18. Gemüseanbau auf der westlichen Parzellenhälfte, die restliche Fläche ist mit Luzernen (Gründünger) eingesät.
19. Die Parzelle wird als Wiese genutzt, über eine mittig gelegene Fahrspur wird der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb erschlossen.
20. Ackerbrache in relativ frühem Sukzessionsstadium, neben den Ackerunkräutern wie Hirtentäschel, Klatschmohn, Strahlenlose Kamille treten bereits fleckenhafte die hochwüchsigen Arten der Wiesen (z.B. Glatthafer, Knäulgras, Schafgarbe) sowie ausdauernde Ruderalpflanzen (z.B. Kompaßblattich, Wegrauke) auf. Auf dieser Fläche ist ein Wohnwagen abgestellt.
21. Die Ruderalflora des Randstreifens wird anscheinend mittels Gifteinsatz beseitigt. Die angrenzenden Grundstücke sind mit einer 1,5 m hohen Mauer bzw. einer 2 m hohen Thuja-Hecke eingefriedet.
22. Nutz- und Ziergarten mit 5 z.T. neuangepflanzten Obstbäumen (Niedrig- und Halbstämme). - Die Fläche mit Ruderalvegetation dient als Stell- bzw. Lagerfläche, sie wird also von Zeit zu Zeit gestört, die Bodenbedeckung beträgt hier nur 60 %.
23. Walnußbaum (H 10 m, KD 6 m), von eingeschränkter Vitalität.
24. Walnußbaum (H 10 m, KD 7 m), unbedingt erhaltenswert.
25. Walnußbaum (H 11 m, KD 8 m), unbedingt erhaltenswert.
26. Walnußbaum (H 8 m, KD 6 m), erhaltenswert.
27. Die unversiegelte Grundstücksfläche ist eingesät, neben den Walnußbäumen (Nr. 24 - 26) sind noch ein Gebüsch aus Holunder, Forsythie, sowie zwei neugepflanzte Obstbäume (Halbstamm) im östlichen Bereich als größere Grünelemente vorhanden.
28. Die Hofffläche des evangelischen Pfarramtes ist bis auf die ca. 4 qm großen Baumscheiben voll mit Betonplatten versiegelt. Der westliche Grundstücksbereich war nicht einsehbar. Es sind drei Jungbäume (H ca. 3 m) vorhanden (Weißbunter Ahorn, Kastanie, Zierkirshce), daneben

29. ein großer Walnußbaum (H 11 m, KD 8 m), der unbedingt erhaltenswert ist.
30. Vogelbeere (H 6 m, KD 4 m)
31. Wäscherei
32. Fläche mit Basaltschotter, in der südliche Hälfte ist ein Nebengebäude abgerissen worden.
33. Süßkirsche (Halbstamm, KD 7 m)
34. 2 Blaufichten (H 4 m).

1.

Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes Kirchgas-  
 se ist über die vorhandenen Hauptsammler in der Un-  
 tergasse (M2) und Treburer Straße (M1) vorgesehen.  
 Die Abwässer gelangen somit in die Kläranlage Geins-  
 heim.

Die Einzugsflächen des Bebauungsplanes sind in der  
 Instationären Kanalnetzberechnung vom August 1985  
 (Zustimmung vom 02.07.1986) enthalten. Die Befesti-  
 gungsgrade wurden in der Kanalnetzberechnung als  
 dörfliche Nutzfläche angesetzt.

In den östlichen und südlichen Randbereichen des Be-  
 bauungsplanes ist eine Bebauung vorhanden, die zur  
 Zeit und zukünftig in die vorgenannten Hauptsammler  
 M1 und M2 entwässert. Diese Flächen sind mit ihrer  
 derzeitigen Befestigung in der Instationären Kanal-  
 netzberechnung enthalten. Die restlichen Flächen  
 sollen über einen neu herzustellenden Kanal DN 350  
 an den Hauptsammler M2 in der Untergasse (H.Nr.  
 2.049) angeschlossen werden. Der neue Anschlußsam-  
 mler folgt der natürlichen Geländeneigung. Die Tie-  
 fenlage des weiterführenden Kanales (H.Nr. 2.049) ist  
 im Anschlußschacht ausreichend tief (T ~ 2,46 m), um  
 eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten,  
 zumal das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes an-  
 steigt. Die interne Erschließung ist mit einem Kanal  
 DN 300 vorgesehen.

Das Gefälle der neuen Kanäle kann mit  $J_s = 5,0 \text{ ‰}$   
 hergestellt werden. Die Leistung des Anschlußkanals  
 DN 350 beträgt damit  $Q_y = 104 \text{ l/s}$  bei  $k_b = 1,50 \text{ mm}$ ,

die Leistung des Erschließungskanals DN 300 beträgt  
 $Q_y \sim 69,1 \text{ l/s}$  (siehe auch Lageplan Blatt Nr. 1.01).

2. Angeschlossene Flächen

Für die Flächen des Bebauungsplanes soll eine Bebau-  
 ungsdichte mit einem höheren Versiegelungsgrad als  
 ursprünglich vorgesehen verwirklicht werden. Der Un-  
 terschied an versiegelter Fläche beträgt etwa  $0,39$   
 ha (siehe auch Tabelle 1).

Um den Unterschied zu bestimmen, wurde ein Vergleich  
 zwischen den Einzugsflächen mit altem und neuem Ver-  
 siegelungsgrad geführt. Die betroffene Gesamttein-  
 zugsfläche ist mit ca.  $4,24 \text{ ha}$  natürlich identisch.  
 Im Lageplan Blatt Nr. 1.01 sind die alten und neuen  
 Flächen und Befestigungsgrade angegeben. Die neuen  
 Flächen werden mit einem Versiegelungsgrad von  $55\%$   
 angesetzt.

Hltg. [-]	alt AE [ha]	alt Beta [-]	alt Ared [ha]	neu AE [ha]	neu Beta [-]	neu Ared [ha]
1026	0,38	0,65	0,25	0,34	0,65	0,22
1027	0,57	0,52	0,30	0,42	0,65	0,27
1028	0,33	0,44	0,15	0,33	0,44	0,15
1029	0,25	0,45	0,11	0,39	0,35	0,14
2045	0,71	0,17	0,12	0,56	0,18	0,10
2046	0,60	0,17	0,10	0,56	0,18	0,10
2047	0,57	0,10	0,06	0,08	0,06	0,06
2048	0,18	0,15	0,03	0,80	0,55	0,43
2049	0,65	0,13	0,08	0,76	0,14	0,11
	4,24		1,20	4,24		1,59

Tabelle 1



Damit ergibt sich für den Hauptsammler M1 in der Treburer Straße eine um 0,03 ha geringere befestigte Einzugsfläche und für den Hauptsammler M2 in der Untergasse eine um 0,42 ha größere befestigte Einzugsfläche.

3. Abwasseranfall

Schmutzwasser wird in die bestehenden Kanäle eingeleitet und ist für einen Nachweis nicht maßgebend.

Bei einer Regenspense von  $r_{15,1} = 115 \text{ l/sha}$  ergibt sich die Belastung des vorgesehenen Anschlußkanals DN 350 aus dem Neubaugebiet zu:

$$\max Q_r = A_E * P_{SI} * r_{15,1} * \Phi_{HI10,1}$$

$$\max Q_r = (0,80 * 0,51 + 0,08 * 0,74) * 115 * 1,263$$

$$\max Q_r = 67,9 \text{ l/s} < 104 \text{ l/s} = Q_v \text{ im Anschlußkanal}$$

Bei einer Fließzeit von ca. 15,4 Minuten bis zum vorgesehenen Anschlußpunkt in der Haltung Nr. 2.049 muß der maßgebende Regenwasserzufluß in den M1 und M2 nicht mit  $\Phi_{HI10,1}$  multipliziert werden.

Mit dem Ansatz von  $Q_r = A_{red} * r_{15,1}$  ergibt sich dadurch in den Hauptsammlern M1 eine Minderbelastung von 3,5 l/s und im M2 eine Mehrbelastung von ca. 48,3 l/s, wenn nur die zusätzlich befestigten Flächen angesetzt werden.

4. Wasserspiegel

Die Minderbelastung im M1 bleibt unberücksichtigt. Mit der Mehrbelastung im M2 wird eine stationäre Spiegellinienberechnung durchgeführt, die auf den Ausgangswerten der Kanalnetzberechnung basiert. Der Hauptsammler M2 ist bei Regenwetter vollständig eingestaut. Durch die Mehrbelastung wird das notwendige Druckgefälle, zur Ableitung der Wassermengen, geringfügig erhöht. Mit der sehr ungünstigen Annahme, daß die oben errechnete Mehrbelastung in allen weiterleitenden Kanälen in der gleichen Größe auftritt, wird ein neues Druckgefälle  $I_p$  und ein neuer Wasserspiegel errechnet (siehe Tabelle 2). Durch die lange Fließzeit könnte die Wassermenge abgemindert werden. Es wird bewußt darauf verzichtet (auf der sicheren Seite).

Baug. Nr.	Länge [m]	Gef. [‰]	DN [mm]	Q <sub>r</sub> [l/s]	E <sub>SO</sub> [m³/s]	max Q <sub>alt</sub> [l/s]	I <sub>p</sub> alt [‰]	I <sub>p</sub> neu [‰]	max Q <sub>alt</sub> [l/s]	max Q <sub>neu</sub> [l/s]	E <sub>SO</sub> alt [m³/s]	E <sub>SO</sub> neu [m³/s]	Ip neu [‰]	Ip neu [‰]	E <sub>SO</sub> neu [m³/s]
2049	46,30	1,65	500	613	62,91	553	0,85	0,85	601	601	64,17	64,17	0,97	0,97	64,25
2050	31,50	0,94	500	572	62,66	556	0,85	0,85	684	684	64,13	64,13	0,98	0,98	64,21
2054	19,60	1,53	500	731	62,63	562	0,90	0,90	630	630	64,10	64,10	1,07	1,07	64,18
2055	43,70	0,69	500	457	62,60	563	0,95	0,95	637	637	64,08	64,08	1,10	1,10	64,16
2059	12,70	0,79	500	522	62,77	614	1,00	1,00	662	662	64,03	64,03	1,22	1,22	64,11
2061	51,30	0,78	500	520	62,76	628	1,05	1,05	676	676	64,01	64,01	1,25	1,25	64,09
2062	24,70	1,23	500	654	62,72	635	1,10	1,10	683	683	63,97	63,97	1,25	1,25	64,03
2067	34,90	0,57	500	445	62,69	656	1,15	1,15	704	704	63,95	63,95	1,35	1,35	64,00
3123	48,70	1,85	1300	2.109	62,67	1.359	0,75	0,75	1.405	1.405	63,94	63,94	0,77	0,77	63,95
3124	56,60	1,41	1300	1.643	62,55	1.369	0,75	0,75	1.426	1.426	63,89	63,89	0,80	0,80	63,92
3125	51,30	0,55	1300	1.176	62,50	1.364	0,75	0,75	1.440	1.440	63,85	63,85	0,82	0,82	63,87
3126	8,70	2,39	1300	2.354	62,47	1.354	0,75	0,75	1.440	1.440	63,82	63,82	0,82	0,82	63,83

Tabelle 2

Vergleicht man die 9. und 12. Spalte, so erkennt man, daß der Wasserspiegel nach Anschluß des Baugebietes um ca. 8 cm höher liegt. Der Abstand Diff zwischen Gelände und  $W_{spo}$  beträgt an dieser Stelle ca. 1,12 m. Da das Gelände im Baugebiet aber ansteigt, liegt die rechnerische Rückstauebene in Bezug auf das Gelände tiefer.

Daraus kann man schließen, daß das Baugebiet wie vorgesehen an den Hauptsammler M2 angeschlossen werden kann.

Groß-Gerau im März 1991

INGENIEURBÜRO  
 LEIS - BODORA

*J. Zimmermann*

ZEICHENERKLÄRUNG

— ALTE EINZUGSFLÄCHE

— NEUE EINZUGSFLÄCHE

○ ———— ○ VORHANDENER MISCHWASSERKANAL WIRD AUSGEWECHSELT

○ ———— ○ GEPLANTER MISCHWASSERKANAL

$h_1$	$\frac{1}{m}$
$h_2$	$\frac{1}{m}$

ALTE HALTUNGSDATEN

$h_1$	$\frac{1}{m}$
$h_2$	$\frac{1}{m}$

NEUE HALTUNGSDATEN

— GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES

KANALISATION TREBUR OT. GEINSHEIM KREIS GROSS-GERAU		INGENIEURBÜRO LEIS-BODORA BERATENDE INGENIEURE FÜR WASSERWIRTSCHAFT FRANKFURT/MAIN NASSAU/LAHN	
LAGEPLAN		PROJ. NR.	BLATT NR.
BEBAUUNGSPLAN KIRCHGASSE GENERELLE ENTWÄSSERUNG DES GEBIETES			1.01
		MASSTAB	1:1000
Bürgermeister I. Beigeordneter		GEZEICHNET	<i>B. Zimmermann</i>
		GEPRÜFT	<i>J.</i>
		ERSATZ FÜR	

