



**Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**  
 Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).  
 Im gekennzeichneten Bereich ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel III der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p><b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</b></p> <p><b>GE/N</b> Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</b></p> <p>0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)          1,2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)          G<sub>Hmax</sub> = 12 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</b></p> <p>o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 3 BauNVO)          ■ Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)          ▨ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p> <p><b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b></p> <p>▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung          P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche</p>	<p><b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b></p> <p>▭ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Hier: Grundstücksrandeingerünung</p> <p>o Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>
--	---	--

Textliche Festsetzungen

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**  
**Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)**  
 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:  
 - Gewerbebetriebe für Transportankersysteme für die Betonfertigteilindustrie,  
 - Lagerhallen und Lagerplätze,  
 - die für diese Nutzungen erforderlichen Büro- und Nebenräume.
  2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
    - 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.  
 Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
    - 2.2 **Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrhahnoberkante des Beckerweges.
  3. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
 In den als „Grundstücksrandeingerünung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
  4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**
    - 4.1 **Oberflächenbefestigung**  
 Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.  
 LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.
    - 4.2 **Niederschlagswasserversickerung**  
 Auf den Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.  
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.
  5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
    - 5.1 **Grundstücksbepflanzung**  
 Die nicht als Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen.
    - 5.2 **Grundstücksrandeingerünung**  
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingerünung“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:  
 - Je 12 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.  
 - Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von mind. 3 Pflanzen einer Art vorzunehmen.
    - 5.3 **Baumanpflanzungen**  
 An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Die im Plan festgesetzte Baumreihe entlang des Beckerweges ist aus nur einer Art zusammenzusetzen.  
 Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.
  6. **Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**  
 Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:  
 Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm  
 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

7. **Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 5,00 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig.
8. **Einfriedigungen**  
 Zulässig sind transparent wirkende Einfriedigungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.
9. **Aufschüttungen**  
 Geländeaufschüttungen sind bis zur Oberkante des Beckerweges zulässig.

Textliche Festsetzungen

- III. **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
10. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind**  
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.  
 Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.  
 Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.  
 Aufgrund § 15 Abs. 2 sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. (siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008).
- IV. **Hinweise und Empfehlungen**
  11. **Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung**  
 Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) zu nutzen.  
 Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschlusstem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch versickert oder in den westlich des Gebietes verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet werden.
  12. **Bodendenkmäler**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
  13. **Altlasten**  
 Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.  
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.
  14. **Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen**  
 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
  15. **Artenempfehlungen**  
 Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.
 

<b>15.1 Bäume</b> Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Juglans regia Prunus Padus Quercus petraea Quercus robur Sorbus domestica Sorbus aucuparia Tilia cordata	Feldahorn Spitzahorn Hainbuche Walnuss Traubenkirsche Traubeneiche Stieleiche Spierling Eberesche Winterlinde
<b>15.2 Sträucher und Heckenpflanzen</b> Acer campestre Amelanchier lamarckii Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Salix spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Feldahorn Kupferfelsenbirne Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Zweigflügler Weißdorn Eingrifflicher Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Gewöhnlicher Liguster Gewöhnlicher Heckenkirsche Schlehe Verschiedene Wildrosen Weiden Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Wasserschneeball

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch die Gemeindevertretung	am 08.05.2009
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	am 20.05.2009
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 15.05.2009
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.05.2009 bis 26.06.2009
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am 03.07.2009

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Trebur, den .....

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Trebur, den .....

**Gemeinde Trebur**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beckerweg II"**

0 5 10 20 30 50 m

M 1:500

Juni 2009

(3722-08-e4-enfassung)

PLANUNGSGRUPPE

DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022