

**Gemeinde Trebur**

# **Bebauungsplan „Niersteiner Straße 8“**

---

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**August 2021**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M.Eng. Nathalie Sauer

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

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

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)**

#### **Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

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

#### **2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

$$GH_{\max} = 11,00 \text{ m.}$$

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte  $GH_{\max}$  um bis zu 2,00 m. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte  $GH_{\max}$  bis zu 1,50 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

#### **2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) ist die Höhe der Außenkante der Niersteiner Straße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.

#### **2.3 Maximale Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die maximale Grundfläche für Gebäude wird auf 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Terrassen und Veranden ist unter Beachtung der Mindestabstandsflächen nach § 6 Abs. 6 HBO zulässig. Diese Bauteile dürfen maximal ein Drittel der zugehörigen Wandfläche einnehmen.

### **4. Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 20 m festgesetzt.

### **5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb den mit „Ga/St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhütten bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 15 m<sup>3</sup> zulässig.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Wenn das Baugrundstück mit mehr als einem Wohngebäude bebaut ist, sind ebenfalls insgesamt 3 Wohnungen zulässig.

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

#### **7.1 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porrenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Alternativ kann das Niederschlagswasser der o.g. Flächen auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

#### **7.2 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Räumung des Baufeldes ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG)
- In die Wände von Neubauten sind Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

- Für die Graumauer ist eine vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) auf dem Flurstück Nr. 10 (Flur 2, Gemarkung Hessenaue) herzustellen. Die Konkretisierung der Maßnahmen und des Monitorings erfolgt durch die „CEF-Konzeption“ (BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, März 2020) als Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

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

### **8.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt und die Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen Nr. 25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzte Fläche ist gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung entsprechend der Artenempfehlung Nr. 25 wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
- Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

### **8.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **9. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen.

Weiterhin sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728) einzuhalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **10. Dächer**

#### **10.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform sind nur Satteldächer von 37° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

#### **10.2 Dacheindeckungen**

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Dachziegel, Dachsteine oder Schiefer-eindeckungen in roten oder grauen Farbtönen zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

#### **10.3 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Schleppegauben zulässig.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und darf max. 50 % der Länge des Daches (Firstlänge) betragen.

Zwischen Dachaufbauten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **11. Fassaden**

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben (weiß, grau oder Erdtöne) zulässig. Dunkle Farbtöne (z.B. Dunkelblau, -grau, -grün, -rot oder -braun) sind nur für untergeordnete Fassadenteile zulässig, z.B. Fenster, Türen, Sockel, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Fensterbänke, Dachüberstände, Dachrinnen, Balkonstützen und Balkongeländer, Vordachkonstruktionen und Pergolen.

Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind unzulässig.

### **12. Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

### **13. Einfriedungen**

Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger ist über einen Bodenabstand von 15 cm zu gewährleisten.

### III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

#### 14. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

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

### IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

#### 15. Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann unter der nachfolgenden Internetseite abgerufen werden: „<http://www.hlnug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW - Gefahrenkarten > HWGK Rhein G072.pdf“. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein\_G072 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Es wird empfohlen keine Wohnräume, insbesondere Schlafräume, in Kellergeschossen einzurichten.

Es wird explizit auf § 78c WHG hingewiesen, nach dem Heizölverbraucheranlagen im Plangebiet nicht zulässig sind und vorhandene Anlagen bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachzurüsten sind.

Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **16. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### **17. Bodenschutz und Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **18. Kampfmittel**

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

### **19. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

### **20. Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper**

Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

### **21. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 22. Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

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

## 23. Hinweise zum Brandschutz

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

Rettungswege sind generell baulich sicherzustellen.

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

## 24. Hessisches Nachbarschaftsrecht

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

## 25. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster



Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Heckenkirsche  
Schlehe  
Wildrosen  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball