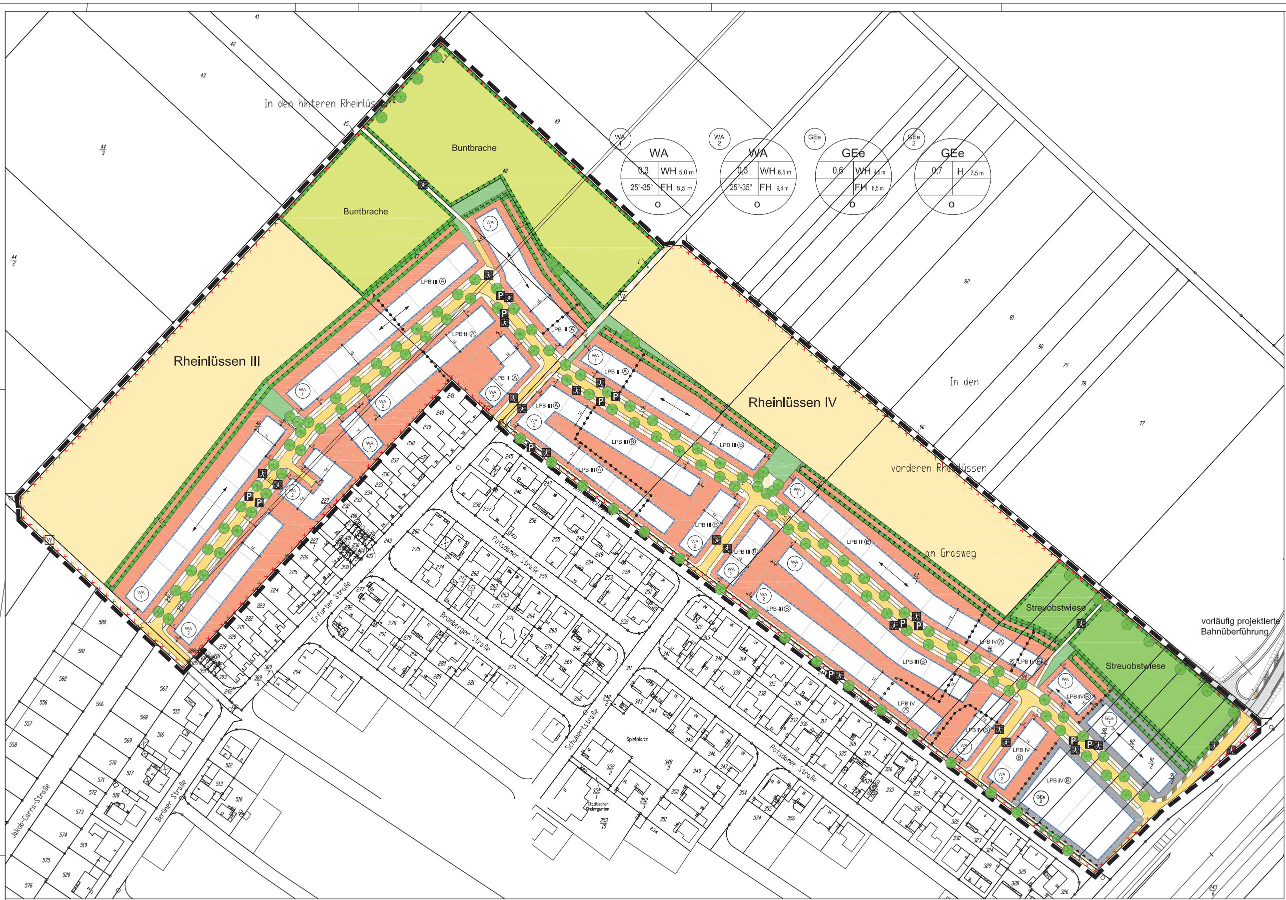

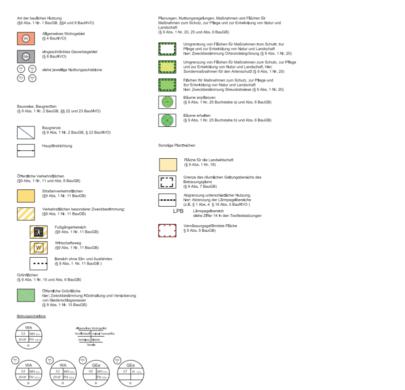

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PLANZV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.03.2010,

Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 13.6.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom10.12.2009 (GVBl. I S.631) und 15.12.2009 (GVBl. I S.716)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 4.12.2006 (GVBL I, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom12.12.2007(GVBl. I S.851, 854),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03. 2010 (GVBl. I S. 119).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.05.2008 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.05.2008

Die erweiterte Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.05.2010 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.06.2010

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am in Form einer Bürgerversammlung am 01.07.2010 duchgeführt.

Die frühzeitige Beteligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 03.09.2008 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.06.2010. mit Frist bis 02.08.2010

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.1010 in der Zeit vom 20.12.2010 bis 28.01.2011 öffentlich ausgelegt(§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 31.01.2010

Siegel ______________ Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 18.02.2011 von der Stadtverordnetenversammung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 21.02.2011

Siegel ______________ Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 18.02.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.02.2011 werden hermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 20.04.2011

Siegel ______________ Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.042011.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 26.04.2011

Siegel ______________ Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

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

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungspanes und im Plangebiet unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- In dem mit "Lärmpegelbereich IV-B" gekennzeichneten Bereich: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf maximal eine Wohneinheit pro Grundstück errichtet werden. Die Wohneinheit darf nicht vor der Inbetriebnahme der Gewerbeeinheit genutzt werden.
  In den übrigen Bereichen sind Wohnungen nicht zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und für die Nutzung dieser Anlagen selbst ein Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags und nachts unschädlich ist.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundfächenzahl (GRZ) und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesezt. Es gelten - entsprechend den Planeinträgen - :

im allgemeinen Wohngebiet:	maximale Traufwandhöhe:	5,0 m bzw. 6,5 m
	maximale Firsthöhe:	8,5 m bzw. 9,4 m
im eingeschränkten Gewerbegebiet:	maximale Traufwandhöhe:	4,5 m
	max. First- / Gebäudehöhe:	6,5 m bzw. 7,5 m

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt).

Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,90 m (5 Stufen à 0,18 m). Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens definiert.

Bei der Ermittlung der Sockelhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung teilweise zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 23 (5) BauNVO

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis insgesamt max. 10 qm Grundfläche (einschl. Freisitz) zulässig.

Garagen einschl. Carports sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen und nur bis in eine Tiefe vor maximal bis zur seitlich verlängerten hinteren Baugrenze zulässig. Ihr Abstand von der Hinterkante Bürgersteig muss mindestens 5,00 m betragen.

Stellplätze sind zudem im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6 m beträgt.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte bzw. je Gebäudeabschnitt der Hausgruppe (des Reihenhauses) begrenzt.

9. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung und Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers. Hierzu sind flache Mulden (max. Einstau 0,30 m) anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Streuobstwiese

Je 100 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm der folgenden Artenverwendungsliste 1 zu pflanzen:

Apfelsorten:

Adersleber Kalvill	Ananasrenette	Brettacher
Edelborsdorfer	Winterprinzenapfel	Gelber Bellefleur
Gewürzluiken	Kanadarenette	Minister von Hammerstein
Oberdiecks Renette	Roter Herbstkalvill	Spitzrabau
Weißer Winterkalvill	Zabergäurenette	Königlicher Kurzstiel

Birnen:

Champagner Bratbirne	Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Gute Graue	Madame Verte	Mollebusch

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel	Hedelfinger Riesen	Dönissens Gelbe Knorpel
Große Prinzessin		

Quitte:

Konstantinopeler	Portugieser	Leskovac

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren jährlich einem fachgerechten Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Abgestorbene ältere Bäume sind im Bestand zu belassen. Ersatzpflanzungen sind entsprechend der o. g. Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zum Altbaum vorzunehmen.

Die Wiese ist einmal jährlich, frühestens ab Mitte Juli, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung sowie Einsatz von Herbiziden sind nicht gestattet.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen des 2. Bauabschnittes zu realisieren.

10.2 Ortsrandeingrünung

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in drei bis vier Reihen heimische und standortgerechte Sträucher (Abstand zueinander max 1,25 m) im Verbund anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind grundsätzlich Pflanzen der nachfolgenden Artenverwendungslist 2 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Quercus robur	(Stieleiche)
Populus nigra	(Schwarzpappel)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:
Obstbaumhochstämme

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Wildbirne
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

oder Obstbaumhochstämme (s. Artenverwendungsliste 1)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren.

10.3 Sondermaßnahmen für den Artenschutz

Die Fläche mit der Zweckbestimmung: "Sondermaßnahmen für den Artenschutz" (hier Schaffung von Habitaten für den Feldhamster) ist zu 2/3 in Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu 1/3 als Buntbrache herzustellen. In der Grünlandnutzung sind ausschließlich Luzerne zulässig.

Die Buntbrache ist in linearer Struktur in gleichmäßig über die Gesamtfäche verteilten Streifen von ca. 15 m Breite herzustellen, so dass insgesamt 6.000 qm Buntbrache nachgewiesen werden können. Die Buntbrache ist im Frühjahr mit der mehrjährigen Saatgutmischung "Lebensraum I" (nach LWG) oder alternativ der "OLAP- Mischung" (nach W. Graf) einzusäen. Die Aussaatmenge beträgt jeweils 10 kg / ha. Die Einsaat muss bis zum 31. Mai abgeschlossen sein.

Die Buntbrache muss mindestens zwei Jahre und darf maximal 6 Jahre am gleichen Standort bestehen bleiben. Die Buntbrachefläche darf ab dem zweiten Standjahr nur zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März und nur jeweils zur Hälfte (abschnittsweise) geschnitten werden. Die gleiche Parzelle darf nach der Buntbrache frühestens in der vierten Vegetationsperiode wieder mit einer Buntbrache begelegt werden. Der Flächenanteil 2/3 Luzerne und 1/3 Buntbrache ist grundsätzlich zu belassen. Pflege durch späte "Ernte" /(Mitte Oktober) und Umpflügen (max. 20 cm Tiefe).

Bewirtschaftungsvorgaben:
Mähen der Luzerne mit Abtransport des Mähguts, sobald die benachbarten Getreidestreifen eine Höhe von ca. 20 cm erreicht haben. Die Luzerne muss spätestens am 15.06. erstmals geschnitten werden (nicht im Ansaatjahr), der letzte Schnitt muss vor dem 01.09. erfolgen. Ernteverzicht der Getreidestreifen bis Mitte September, Mulchen zwischen 15.09. und 01.10. Zu diesem Zeitpunkt müssen die Luzerne-Streifen mind. ca. 20 cm hoch sein. Regemäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen. Ein Umbruch der gemulchten Getreidestreifen ist jährlich nach dem 15.10. möglich. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind regelmäßig auf den Besatz von Ackerdisteln zu kontrollieren. Die Nesterbehandlung von Problempflanzen ist zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Aussaatperiode zu realisieren.

10.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist nicht zulässig. Die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist aufgrund eines Nachweises im Bauantrag eine ausreichend große Grünfäche (belebte Bodenzone) auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Der Bau von Zisternen ist möglich, der Überlauf ist an eine Versickerungsmulde anzuschließen.

Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen sind die Hinweise des Arbeitsblattes A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV) zubeachten.

10.5 Mutterboden

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

11. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

11.1 Straßenbäume

Im Straßenraum sind entsprechend der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen

Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung je nach Lage der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Es sind Gehölze der nachfolgenden Artenverwendungsliste 3 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides in Sorten	(Spitzahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata (nur Zuchtformen)	(Winterlinde)
Carpinus betulus in Sorten	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior in Sorten	(Esche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren.

11.2 Bäume an Feldwegen

Es sind grundsätzlich Pflanzen der nachfolgenden Artenverwendungsliste 4 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Kleinkronige Laubbäume:
Obstbaumhochstämme

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Wildbirne)

oder Obstbaumhochstämme der Artenverwendungsliste 1

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließurgsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren.

12. Schutz vor Verkehrslärm, Passiver Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Alle Lärmpegelbereiche

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Baufenstern ist - beispielsweise durch den Einbau von Schalldämmlüftern - eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit der erforderliche Schallschutz durch andere Maßnahmen - wie z.B. Anordnung von Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite - sichergestellt wird.

"Lärmpegelbereich III-A"

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden an den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten im "Lärmpegelbereich III-A" so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von R'w,res = 35 dB(A) aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von R'w,res = 30 dB(A).

"Lärmpegelbereich III-B"

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden in den in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung "Lärmpegelbereich III-B" gekennzeichneten Baufenstern so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von R'w,res = 35 dB(A) aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von R'w,res = 30 dB(A).

"Lärmpegelbereich IV-A"

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden an den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten im "Lärmpegelbereich IV-A" so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von R'w,res = 40 dB(A) aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von R'w,res = 35 dB(A).

Für alle übrigen Gebäudeseiten gelten die Bestimmungen entsprechend "Lärmpegelbereich III-B".

"Lärmpegelbereich IV-B"

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden in den in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung "Lärmpegelbereich IV-B" gekennzeichneten Baufenstern so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von R'w,res = 40 dB(A) aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von R'w,res = 35 dB(A).

13. Schutz vor Anlagenlärm, Aktiver Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Beregnungsbrunnen Nr. 98 und 99 sind zu elektrifizieren. Der Beregnungsbrunnen Nr. 100 ist an die nördliche Spitze des gleichen Grundstückes zu verlegen.

14. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

15. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko - Überschwemmungsgebiet des Rheins und als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 ABS. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die nachfolgenden Festsetzungen der Ziffer B 1. gelten nicht für den als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesenen Bereich.

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Hausfassaden farblich aufeinander abzustimmen. Sie müssen die gleichen Wand- und Sockelhöhen aufweisen.

1.2 Fassadenbegrünung

Für Fassaden ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 m² sowie Nebengebäude, Garagen und überdachte Carports ist eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletter- und Rankgewächsen entsprechend der nachfolgenden Artenverwendungsliste 5 vorzusehen.

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung, die Oberflächenbeschaffenheit der Wand sowie die kleinräumigen Temperaturen für die Wuchsleistung und somit den Gestaltungseffekt maßgebend. Folgende Begrünungsformen sind zu empfehlen:

- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünen Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf, hohe Einstrahlungsgewinne im Restjahr)
- West- und Nordwände mit immergrünen Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage, sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne)

Als günstige Wuchsvoraussetzung ist zu gewährleisten, dass die Pflanzen mindestens 0,5 m vor der zu begrünenden Wand in einem ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgängigen Pflanzstreifen gesetzt werden.

Selbstklimmer:

Campsis radicans	(Trompetenblume)
Euonymus fortunei-Sorten	(Immergrüne Kriechspindel)
Hedera helix	(Efeu)
Hydrangea petiolares	(Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen

Actinida arguata	(Gelber Strahlengriffel)
Akebia quinata	(Klettergurke)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Clemais-Arten	(Waldreben)
Fallopia aubertii	(Schling-Knöterich)
Lonicera-Arten	(Geißblätter)
Rosa-Arten	(Kletterrosen)
Vitis-Arten	(Echter Wein)
Wistera sinensis	(Blauregen)

1.3 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung zu versehen.

Die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern ist ausdrücklich zugelassen.

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Die Dachneigung ist bei allen Dachformen auf 25 - 35° festgesetzt.

Doppehaushälften müssen die gleiche Dachneigung und gleiche Firsthöhen aufweisen.

Dachgauben sind maximal bis zu einer Breite von 1,60 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 60 % der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindesten 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Ihre Höhe darf 2,50 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Es ist nur jeweils eine Gaubenform je Gebäudeseite zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind mit einem Flach- oder Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist der Wohngebäude anzupassen. Ausnahmen bilden Garagen, die vom Dach des Wohngebäudes mitüberdeckt werden.

1.4 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung < 10 Grad (z.B. Nebengebäude, Garagen etc.) sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung solcher Dächer wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

2. Standflächen für Abfallbehälter, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1 Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Massive Einhausungen sind zu begrünen. Waschbetonplatten sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen der Grundstücke

Einfriedungen sowie 'Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen' sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 0,80 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bei gewerblich genutzen Grundstücken sind Ausnahmen und Befreiungen zulässig, wenn die Sicherung des Geländes dies erfordert.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz Metall) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun, Drahtgeflecht (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche), bzw. vorzugsweise als standortgerechte Laubholzhecke (Schnitthecke) nach Artenverwendungsliste 6 anzulegen.

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	(Immergrüner Liguster)

Mindestqualität leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

3. Größe und Zahl der Stellplätze § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

4.1 Nutzung der Vorgärten

Vorgartenflächen dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als zusammenhängende Flächen mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden entsprechend der Artenverwendungsliste 2 (Ziffer A 10.2) zu bepflanzen.

4.3 Bepfanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen, die Grundstücke des eingeschränkten Gewerbegebietes zu mindestens 20 %.

Je angefangene 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder
2 kleinkronige Laubbäume oder
25 Stäucher oder
eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Es sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenverwendungsliste 2 bzw. 6 (Ziffer A 10.2 bzw. B 2.2) oder alte, regionaltypische Obstsorten der Artenverwendungsliste 1 zu setzen. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Dachbegrünung

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Garagendächern wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden.

Pflanzzeitpunkt

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realiseren.

HINWEISE:

1. Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz:

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 HWG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 0,5 - 1,0 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

2. Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinen Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Die Fläche des Eingriffs oder der temporären Beanspruchung ist möglichst gering zu halten. Vorhandene Oberbodenschichten dürfen nicht unnötig abgeschoben werden. Noch vorhandene, natürliche Böden dürfen nur im trockenen Zustand und möglichst nur mit leichten Baumaschinen befahren werden.

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden. Anfallender Bodenaushub, der nicht wieder eingebracht werden kann, ist ordnungsgemäß einer genehmigten Zwischenlagerfläche zuzuführen.

5. Kampfmittelräumung

Das Baugebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Das Gebiet wird vor der Erschließung systematisch überprüft und ggfs. geräumt. Falls bei Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumungsdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

6. Erdwärme

Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstrasse eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7. Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungspanes

- Herabsetzung der Attraktivität der Eingriffsflächen (Baufenster) als Lebensraum für den Hamster durch Anlegen einer Schwarzbrache etwa eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen in dem jeweiligen Bauabschnitt.
- Weitere Kontrolle der Plangebiete auf Hamstervorkommen vor Baubeginn im Mai bzw. Juli des jeweiligen Jahres.
- Bautätigkeiten nur während des Tages (7:00 – 18:30 Uhr) - Keine Nachtbaustellen.

Stadt Lampertheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 093 - 00
"Rheinlüssen III und IV"

PLANART
Satzungsexemplar
DATUM: 18.02.2011

MASSSTAB
1:1000

	NAME	DATUM	BEMERKUNG
GEZEICHNET	JM	30.08.2010	
GEÄNDERT	KW	12.11.2010	
GEÄNDERT	JM	18.02.2011	

Stadt Lampertheim
der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim
Tel. 06 20 6 / 93 5-0 31
Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00