

**Stadt Lampertheim
Stadtteil Hofheim**

Bebauungsplan Nr. 093 - 01

**Allgemeines Wohngebiet
"Rheinlüssen III und IV - 1. Änderung"**

Textliche Festsetzungen



Stand: 10.04.2014

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 Bebauungsplanes 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 (d.h. nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind).

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

- 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.
- 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 Grundflächenzahl (GRZ) und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. 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:	5,0 m und
	maximal Firsthöhe	8,5 m
	oder	
	maximale Gebäudehöhe	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. 3 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 von 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 (incl. der Zufahrten) 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 150 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 Erziehungschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungschnitte), 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 Artenverwendungsliste 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 Gesamtfläche 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 belegt 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. Regelmäßige 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 nach den anerkannten Regeln der Technik 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 eine ausreichend große Versickerungsfläche mit belebter Bodenzone auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist im Bauantrag / in der Baumitteilung nachzuweisen. Eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis ist dann nicht mehr erforderlich. Eine unterirdische Zisterne ist in diesem Fall nicht möglich.

Wenn das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigolen-, oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen ist. Dabei sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von ~88,30 m ü NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

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 Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren.

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

Nachfolgende Festsetzungen gelten grundsätzlich nicht für die von der Bahnstrecke abgewandten Fassaden und Räume, die ausschließlich über diese Fassaden belüftet werden können.

Alle Lärmpegelbereiche

Für Schlafräume und Kinderzimmer 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.

"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 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$.

"Lärmpegelbereich III-B"

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden in den in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung "Lärmpegel-

bereich III-B" gekennzeichneten Baufenstern so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von $R'w_{res} = 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von $R'w_{res} = 30 \text{ dB(A)}$.

"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 $R'w_{res} = 40 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von $R'w_{res} = 35 \text{ dB(A)}$.

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 $R'w_{res} = 40 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von $R'w_{res} = 35 \text{ dB(A)}$.

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 Nebengebäuden 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 Wuchleistung 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 petiolaris	(Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen

Actinidia arguta	(Gelber Strahlengriffel)
Akebia quinata	(Klettergurke)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Clematis-Arten	(Waldreben)
Fallopia aubertii	(Schling-Knöterich)
Lonicera-Arten	(Geißblätter)
Rosa-Arten	(Kletterrosen)
Vitis-Arten	(Echter Wein)
Wisteria 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.

Doppelhaushälften 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 mindestens 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 < 20 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 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 genutzten 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.

Stützmauern (zum Auffangen von Geländeunterschieden) sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Sie werden nicht auf die maximale Höhe der Einfriedungen angerechnet.

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.

4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weittufig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.).

4.3 Bepflanzung 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 Sträucher 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 realisieren.

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: Gefahr-

stufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 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 seinem 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 anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

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 ist vor der Erschließung systematisch überprüft und geräumt worden. Falls bei Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst 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 Bebauungsplanes

- 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
Stadtteil Hofheim**

**Bebauungsplan Nr. 093 - 01
Allgemeines Wohngebiet
"Rheinlüssen III und IV - 1. Änderung"**

Begründung



Stand: 10.04.2014

Gesamtgliederung

Teil I **Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Teil II **Umweltbericht**

Anlage 1 Schalltechnische Stellungnahme, Baugebiet "Rheinlüssen IV" in Lampertheim-Hofheim, Wohnen im eingeschränkten Gewerbegebiet, Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, Einhausen, 4.09.2012

Teil I Begründung mit integriertem Landschaftsplan

1.	Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen	4
1.1	Beschlussfassung, Planungsanlass	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
2.	Planungsziel und Inhalte der Bebauungsplanänderung	4
3.	Landschaftsplanung	6
4.	Abwägung	6
4.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping Termin)	6
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	8
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	8
4.4	Abwägung nach der Offenlage	8

1. Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen

1.1 Beschlussfassung, Planungsanlass

Für das Plangebiet besteht seit dem 23.04.2011 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (093-00 - "Rheinlüssen III und IV") mit integrierter Gestaltungssatzung.

Dieser Bebauungsplan schließt für die gewerblichen Flächen am Ortsrand (eingeschränktes Gewerbegebiet 1) bislang eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen explizit aus.

Nachdem bislang aber alle Interessenten für die Gewerbeflächen neben der gewerblichen auch eine wohnbauliche Nutzung umsetzen wollten, wurde nochmals eine Stellungnahme bei dem Lärmgutachter eingeholt, der im März 2009 das schalltechnische Fachgutachten zum Bebauungsplan verfasst hatte. Es sollte geklärt werden, unter welchen Bedingungen doch eine Wohnnutzung stattfinden könnte. Aus seiner Stellungnahme vom September 2012 wird deutlich, dass aus schalltechnischer Sicht eine Wohnnutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise doch zulässig sein kann.

Baugenehmigungen für Wohngebäude im Gewerbegebiet im Zuge einer Befreiung von den entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen, ist nicht möglich, da Grundzüge der Planung betroffen sind. Der Bebauungsplan soll demnach aus fachlicher Sicht so geändert werden, dass die Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen ist, sondern - wie im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 auch - ausnahmsweise zulässig wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dementsprechend am 22.02.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rheinlüssen III und IV" beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Hofheim - Stadt Lampertheim. Es wird im Südwesten durch die Anliegerstraßen "In den Rheinlüssen" und Erfurter Straße sowie im Südosten durch die Bahnlinie Worms - Biblis begrenzt. Im Nordosten und Nordwesten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an.

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes umfasst aus Gründen der Transparenz den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes 093-00 "Rheinlüssen III und IV". Er umfasst die Flurstücke: Gemarkung Hofheim, Flur 3, Nr.373/6 tlw., 373/7 tlw., Flur 4, Nr. 46/2, 46/3, 100/2 tlw., sowie 406 - 504.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14 ha.

2. Planungsziel und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die städtebauliche Grundkonzeption wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 093 - 00 "Rheinlüssen III und IV" gilt insoweit ergänzend. Die mit diesem Bebauungsplan verknüpften Fachgutachten (Landschaftsplan, Schalltechnisches Gutachten, Versickerungskonzept, Feldhamsteruntersuchungen) gelten ebenfalls unbeschadet fort.

Alle Festsetzungen, die nicht geändert wurden, werden in den Änderungsplan übernommen. Dem geänderten Bebauungsplan wurde die aktualisierte Katasterkarte zu Grunde gelegt.

Die Planänderung umfasst folgende Einzelbereiche:

- **Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet 1**

Gemäß schalltechnischer Stellungnahme vom September 2012 (siehe Anlage 1) ist eine Wohnnutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) 1 grundsätzlich möglich. Die

Lärmbelastung liegt in einer - innerhalb eines Gewerbegebietes - akzeptablen Größenordnung.

Zu berücksichtigen ist, dass nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige, aber störepfindliche Nutzungen (hier Wohnnutzung) im eingeschränkten Gewerbegebiet keinen höheren Schutz haben als in einem herkömmlichen Gewerbegebiet. Sie müssen die in einem Gewerbegebiet zulässigen Lärmwerte hinnehmen, wenn diese von außen in das Gebiet eindringen (hier: Verkehrslärm Bahn). Die durch die Einschränkung des Gewerbegebietes vorgenommene Begrenzung der Lärmwerte auf das Niveau eines Mischgebietes gilt nur für innerhalb des Gebietes erzeugten Lärm und ist damit für die Beurteilung der Lärmbeziehung Wohnen - Bahnlärm nicht relevant. Die Wohnnutzung darf hierbei aber nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ansonsten wäre der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt.

Der Bebauungsplan wurde demnach so geändert, dass die Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen ist, sondern - wie im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 auch - ausnahmsweise zulässig wird.

▪ **Anpassung der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung im Gewerbegebiet 1**

Wenn im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 nun auch Wohnnutzungen ggfs. zulässig sind, sollen sich die Gebäudekubaturen auch an denen der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Kubaturen orientieren. Daher wurden die Höhenfestsetzungen (Trauf- und Firsthöhe) an die des WA 1 (Ortsrand) angeglichen.

Die Anpassung der Traufhöhe wurde insbesondere deshalb vorgenommen, um am Ortsrand eine einheitliche Bauhöhe und eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Die Bauhöhenfestsetzungen in GEe2 hingegen wurden bewusst niedriger gehalten, da sich dieses Grundstück für einen größeren Gewerbebetrieb eignet und bei einem massiven Baukörper mindestens die Bauhöhe dann deutlich niedriger sein soll um die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

▪ **Zeichnerische Festsetzungen**

Im Südosten des Plangebietes waren 2 kleine und 1 mittelgroßer Laubbaum als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenbau zeigte sich, dass dies aufgrund der Höhenlage der künftigen Parkstreifens und Gehweges nicht umsetzbar ist.

Daher musste die Pflanzbindung entfallen. Dafür wurde aber - ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung - der Anteil der Neuanpflanzungen von Straßenbäumen entlang der Strasse "In den Rheinlüssen" um 9 Hochstämme erhöht.

Die nach Ausführungsplanung geplanten Straßenbäume wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

▪ **Sonstige Textliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen für den passiven Schallschutz (Ziffer A 12) wurden redaktionell überarbeitet, da die bisherige Fassung zu Missverständnissen führte. Inhaltlich bleiben die Festsetzungen identisch. Definiert wurde im ersten Satz der Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen, dass alle folgenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz grundsätzlich nicht für die von der Bahnstrecke abgewandten Fassaden und Räume, die ausschließlich über diese Fassaden belüftet werden können, gelten. Dies begründet sich aus dem Schallschutzgutachten, aus dem hervorgeht, dass an diesen Fassaden die relevanten

Lärmwerte eingehalten werden. Bislang war dies nur über eine - nicht eindeutig definierte - Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Ziffer A 10.4) wurden so umformuliert, dass unterirdische Sickeranlagen zulässig werden - sofern eine entsprechende Genehmigung der Unterwasserbehörde vorliegt. Bislang war die Versickerung ausschließlich über eine ausreichend große Grünfläche (belebte Bodenzone) auf den Grundstücken möglich. Eine Versickerungsmulde ist aber gerade bei kleinen Grundstücken kaum umsetzbar, ohne erheblichen Gartenanteil zu benötigen. Die Versickerung ist - ohne technischen oder ökologischen Nachteil - auch über Rigolen oder Versickerungsschächte möglich. Dies wird durch die Änderung der Festsetzung nun ermöglicht. Es wird aber nochmals explizit auf die wasserrechtliche Genehmigungserfordernis verwiesen sowie deutlich gemacht, welche technischen Regelwerke zum Einsatz kommen müssen.

Bei den Einfriedungen der Grundstücke (Ziffer B 2.2) wurde ergänzend festgesetzt, dass Stützmauern (zum Auffangen von Geländeunterschieden) bis maximal 0,5 m Höhe zulässig sind und nicht auf die maximale Höhe der Einfriedungen angerechnet werden. Damit kann erreicht werden, dass die durch die abwassertechnisch bedingte Anhebung der Straße entstandenen Höhenunterschiede - insbesondere zwischen den Grundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße (Graf-von-Stauffenberg-Straße) und der Straße "In den Rheinlüssen" aufgefangen werden können, ohne die Einfriedungshöhe zu limitieren. Nachbarrechtlich führt diese Festsetzung nicht zu Nachteilen, da gemäß hessischer Bauordnung Einfriedungen bis 2,0 m Höhe genehmigungsfrei errichtet werden dürften. Bei einer Begrenzung der Stützmauern auf 0,5 m und einer max. Höhe der Einfriedung von 1,5 m verbleiben letztlich max. 2,0 m Gesamthöhe.

3. Landschaftsplanung

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung.

Es entstehen keine neuen Eingriffe. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichs- oder Ersatzbedarf (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Alle erforderlichen Festsetzungen von Maßnahmen, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rheinlüssen III und IV" getroffen wurden, um Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen, bleiben erhalten.

4. Abwägung

4.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping Termin)

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 12.06.2013 mit Frist bis zum 26.06.2013 durchgeführt. Es wurden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim Schreiben vom 26.06.2013</p>	<p><i>Städtebau- und Bauordnungsrecht</i> Die in Kap. 2 dargelegte Begründung zur Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe im GEE1 scheint nicht schlüssig - auch da die neue Firsthöhe in GEE1 nun über die in GEE2 festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausgeht.</p> <p>Es ist eine schleichende Umwandlung zu einem Mischgebiet möglich, da die zulässigen gewerblichen Nutzungen teilweise auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Die soll beim Verfahren berücksichtigt werden</p> <p><i>Untere Wasserbehörde</i> Im Gegensatz zu Stellungnahme vom 10.07.2010 ist im Geltungsbereich für jede Niederschlagswasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p><i>Städtebau- und Bauordnungsrecht</i> Die Anpassung der Traufhöhe wurde vorgenommen, um am Ortsrand eine einheitliche Bauhöhe und eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Die Bauhöhenfestsetzungen in GEE2 hingegen wurden bewusst niedriger gehalten, da sich dieses Grundstück für einen größeren Gewerbebetrieb eignet und bei einem massiven Baukörper mindestens die Bauhöhe dann deutlich niedriger sein soll um die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.</p> <p>Die Entstehung eines Mischgebietes ist durchaus gewollt - daher sind die immissionsschutzrechtlichen Formulierungen explizit auf ein Mischgebiet ausgerichtet ("nicht wesentlich stören" als Begrifflichkeit aus § 6 BauNVO). Ein Mischgebiet textlich festzusetzen ist aber planungsrechtlich unsinnig, da Mischgebiet gewachsene Strukturen und keine Neuplanung sind.</p> <p><i>Untere Wasserbehörde</i> Mit der Unteren Wasserbehörde wurde die Textfestsetzung detailliert besprochen und im August 2013 eine Formulierung einvernehmlich abgestimmt. Diese wurde entsprechend in den bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 4.07.2013</p>	<p><i>Oberflächengewässer</i> Plangebiet liegt in Risiko- Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 1,0 bis 1,5 m überschwemmt werden kann. Eine entsprechende Kennzeichnung im Planteil und Hinweis in der Satzung / Begründung ist vorzunehmen</p> <p><i>Bodenschutz</i> Es wird auf die Stellungnahme vom 15.07.2010 verwiesen.</p> <p>Zudem ist ein Hinweis aufzunehmen, dass falls Bodenverunreinigungen gefunden werden.</p>	<p><i>Oberflächengewässer</i> Der Hinweis ist bereits enthalten. Als mittlere Überflutungshöhe ist jedoch 0,5 - 1,0 m angegeben - dies wird korrigiert.</p> <p><i>Bodenschutz</i> Gemäß der Stellungnahme aus 2010 wurde damals der Umweltbericht um die Aussage, dass keine Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, Altlasten schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt sind ergänzt. Der Umweltbericht gilt unbeschadet fort, so dass keine weiteren Änderungen / Ergänzungen erforderlich sind.</p> <p>Das gesamte Baugebiet wurde im September 2010 u.a. hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen untersucht. Dabei wurden ausschließlich völlig unbelastete natürlich anstehende Böden, die in die LAGA - Einbauklasse Z0 einzustufen sind, angetroffen. Um den Bebauungsplan nicht unnötig zu überfrachten wird daher auf die Aufnahme des Hinweises verzichtet.</p>

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 19.09.2013 wurden keine Anregungen und/oder Bedenken vorgetragen.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.09.2013 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 18.10.2013. Es gingen folgende Anregungen ein:

Kreis Bergstrasse, 14.10.2013: Es wird angeregt zu prüfen, ob im Sinne der Ausführungen der Begründung für das GEe2 (Eignung für größeren Gewerbebetrieb) auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Festsetzung der offenen Bauweise hat zur Folge, dass nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von max. 50 m entstehen dürfen. Auch wenn bewusst ein Grundstück für einen größeren Gewerbebetrieb eingeplant wurde, soll sich dies dennoch mit einem Mindestmaß in die Umgebung einfügen. Dies wäre bei einer Länge von 50 m gerade noch gegeben. Die Aufhebung der Bauweise und damit Freigabe der Länge erscheint daher nicht angezeigt.

Energieried, 17.09.2013: Es wird um die Beachtung der Technischen Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Beachtung einschlägiger Regelwerke ist keine Aufgabe der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf der Baustelle zu beachten. Dies erfolgt selbstverständlich. Im Übrigen ist die Energieried bei der Bauausführung unmittelbar eingebunden und auf der Baustelle bei Bedarf anwesend. Von daher erübrigt sich der Hinweis.

Die eingegangenen Anregungen werden zurückgewiesen. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2013.

4.4 Abwägung nach der Offenlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2013 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.01.2014 - 21.02.2014 statt.

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangenen.

Begründung zum Bebauungsplan "Rheinlüssen III und IV - 1. Änderung"

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	2
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale und Darstellung der Umweltauswirkungen	2
2.b	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	3
2.c	Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen	3
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
3	Zusätzliche Angaben	4
3.a	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	4
3.b	Hinweise zur Durchführung der Überwachung der erheblichen Auswirkungen	4
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung	4

1 Einleitung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Hofheim - Stadt Lampertheim. Es wird im Südwesten durch die Anliegerstraßen "In den Rheinlüssen" und Erfurter Straße sowie im Südosten durch die Bahnlinie Worms - Biblis begrenzt. Im Nordosten und Nordwesten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (093-00 - "Rheinlüssen III und IV") mit integrierter Gestaltungssatzung.

Dieser Bebauungsplan schließt für die gewerblichen Flächen am Ortsrand (eingeschränktes Gewerbegebiet 1) bislang eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen explizit aus. Der Bebauungsplan soll aus fachlicher Sicht so geändert werden, dass die Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen ist, sondern - wie im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 auch - ausnahmsweise zulässig wird.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die städtebauliche Grundkonzeption wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die Art und das Mass der baulichen Nutzung auf Teilflächen des Geltungsbereiches modifiziert, Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung redaktionell überarbeitet, sowie die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen ergänzt. Darüber hinaus musste eine Pflanzbindung entfallen, die aber durch eine Erweiterung der Pflanzgebote aufgefangen wird.

Das ursprüngliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept wird nicht verändert. Der Bedarf an Grund und Boden erhöht sich nicht. Die Änderungen sind detailliert in Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I) beschrieben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale und Darstellung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter Mensch, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung.

Es entstehen keine neuen Eingriffe. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es besteht damit kein Ausgleichs- oder Ersatzbedarf (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Alle erforderlichen Festsetzungen von Maßnahmen, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rheinlüssen III und IV" getroffen wurden, um Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen, bleiben erhalten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Betrachtung der Umweltauswirkungen

Die Bebauungsplanänderung wird voraussichtlich zu keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führen.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand im Plangebiet wird sich durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderungen des Bebauungsplanes würde das Gelände ebenfalls baulich genutzt werden.

2.c Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen

Die potentiellen Umweltauswirkungen und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung im Kapitel 5.8 "Immissionsschutz" und 5.10 "Landschaftsplanung und Artenschutz" sowie im Umweltbericht zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rheinlüssen III und IV" ausführlich dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, so dass keine darüber hinausgehenden Festsetzungen zu treffen sind.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsvarianten sind nicht darstellbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewandt.

3.b Hinweise zur Durchführung der Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erwartet. Sie können jedoch bei den neu festgesetzten Bauflächen derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre möglichen Belastungen für die Umwelt noch nicht bekannt sind. Sofern diese im Rahmen einer Baugenehmigung erkennbar sind oder vermutet werden, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung festzulegen.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Bebauungsplangebiet "Rheinlüssen III und IV" besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integrierter Gestaltungssatzung. Durch die Änderung der Nutzungsart von „Gewerbegebiet“ in „eingeschränktes Industriegebiet“ auf Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird das ursprüngliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept nicht verändert. Alle bisherigen Festsetzungen - auch die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich - werden unverändert übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.