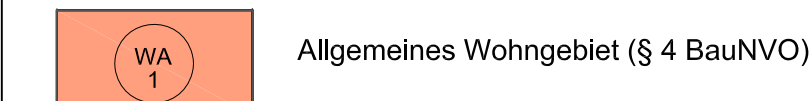


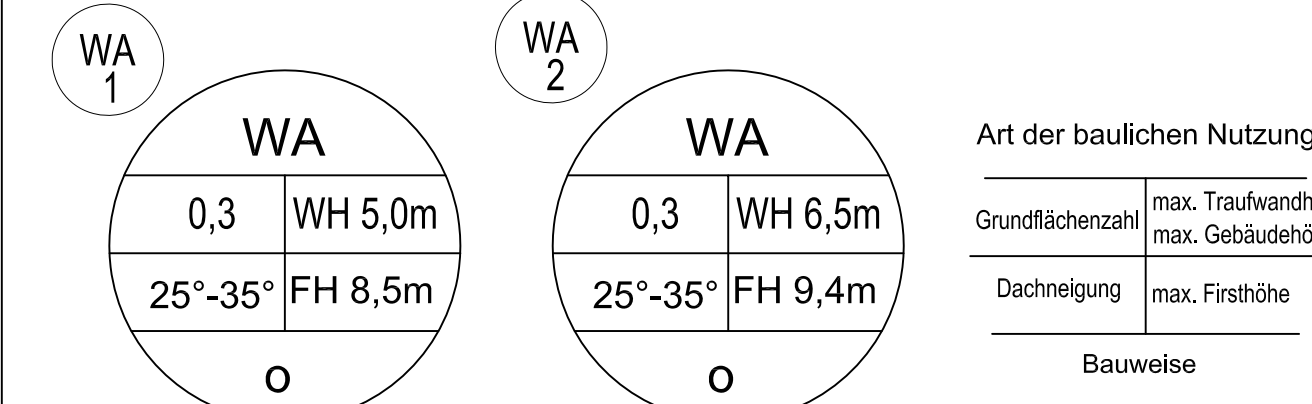


Legende

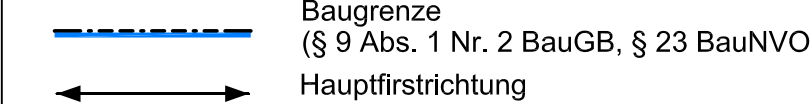
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



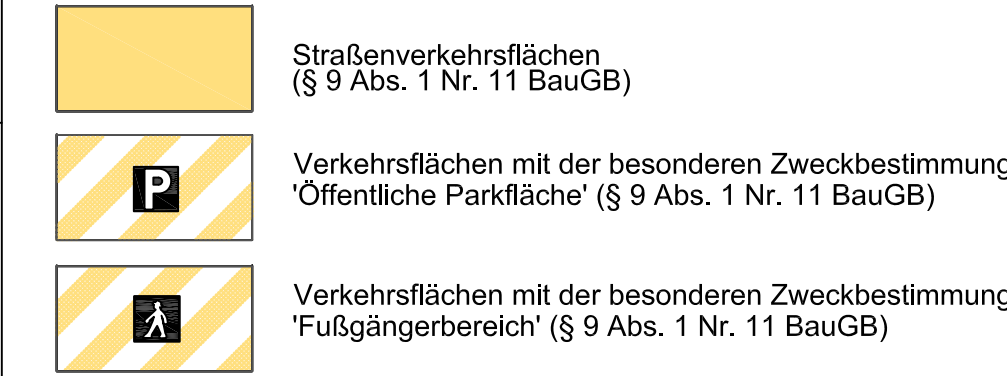
Nutzungsschablone:



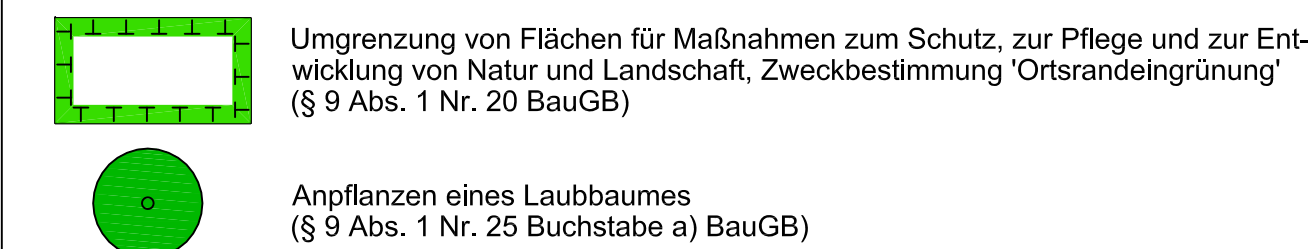
Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



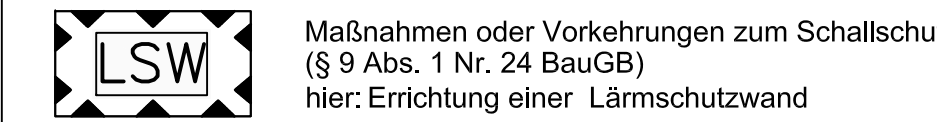
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



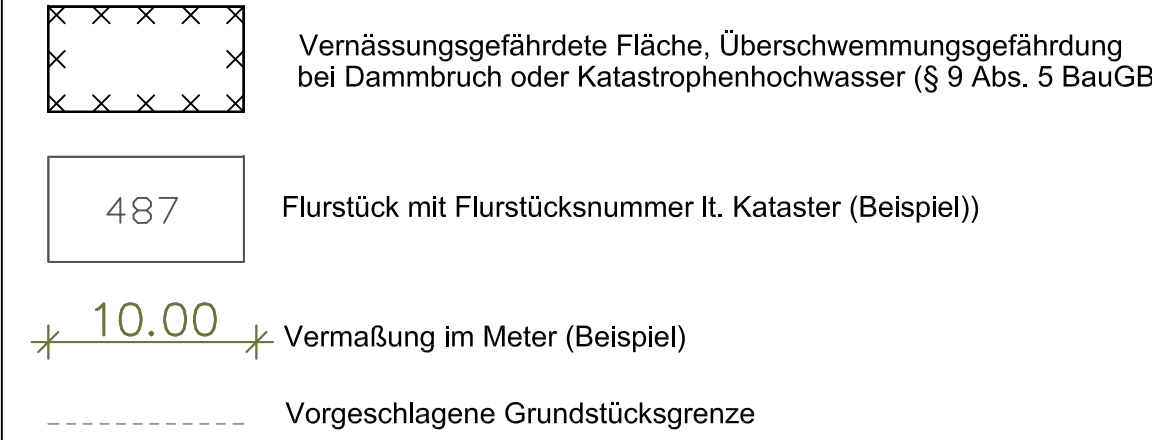
Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Sonstige Zeichen



Kennzeichnungen, Hinweise



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) § 9 Abs. 1 und 2 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
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**.
- 2. **Befristetes und bedingtes Baurecht** § 9 Abs. 2 BauGB
Die Nutzungsaufnahme (Wohnnutzung) ist erst nach Umsetzung und Abnahme der 'Lärmschutzwand' (s. Festsetzung Nr. 12) zulässig.

- 3. **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 Grundflächennutzung (GRZ) und
 - der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Es gelten - entsprechend den Planentwürfen -:
 - maximale Traufwandhöhe: 5,0 m bzw. 6,5 m im allgemeinen Wohngebiet,
 - maximale Firsthöhe: 8,5 m bzw. 9,4 m

- 4. **Höhenfestsetzungen:**
Als Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstschlusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt).
Bei der Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen wird an jedem Punkt der Straßenseite 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 der straßenfacing Gebäudesite angrenzenden Verkehrsfläche.
Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist.

- 4. **Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB
Die Höhenlage baulicher Anlagen ist auf maximal 0,90 m (5 Stufen à 0,18 m) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt die maximale Sockelhöhe. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens definiert.

- Bei der Ermittlung der Sockelhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite 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 der straßenfacing Gebäudesite angrenzenden Verkehrsfläche.

- 5. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

- 6. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 7. **Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung festgelegt. Nebenfirstrichtungen sind nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.

- 8. **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 Straßengrenze) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite (inkl. der Zufahrten) nicht mehr als 6 m beträgt.

- 9. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte bzw. je Gebäudeabschnitt der Hausgruppe (des Reihenhauses) begrenzt.

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

- 10.1 **Ortsrandeingerüstung**
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 dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum dauerhaft zu erhalten.

- Es sind grundsätzlich Pflanzen der nachfolgenden Artenverwendungsliste 1 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)
 - Obstbaumhochstämme (s. Artenverwendungsliste 1)Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

- Sträucher:**
 - Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb)
 - Eumyrtus europaeus (Pfaffenröhre)
 - 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.

- 10.2 **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.

- 4. **Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB
Die Höhenlage baulicher Anlagen ist auf maximal 0,90 m (5 Stufen à 0,18 m) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt die maximale Sockelhöhe. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens definiert.
Bei der Ermittlung der Sockelhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite 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 der straßenfacing Gebäudesite angrenzenden Verkehrsfläche.

- 5. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

- 6. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 7. **Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung festgelegt. Nebenfirstrichtungen sind nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.

- 11. **Anpflanzen von Straßenbäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Im Straßenraum sind entsprechend der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Säulen 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 2 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 Pflanzgebiete sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren.

- 12. **Schutz vor Verkehrslärm, Aktiver Schallschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
In der Fläche für eine Lärmschutzwand ist eine 3,0 m über Schienenoberkante hohe, schienschallig hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
Die Lärmschutzwand ist über den gesamten Vorhabenbereich mit ausreichend dimensionierten, schützenden Durchlässen im Abstand von 20 m zu versehen.
Die Errichtung der Lärmschutzwand darf erst nach Umsetzung der Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (M 1) (s. Festsetzung Nr. 15) begonnen werden.
- 13. **Schutz vor Verkehrslärm, Passiver Schallschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den von der Bahnstrecke nicht abgewandten Schlafräumen (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) müssen Maßnahmen zur Belüftung vorgesehen werden, mit denen nachgewiesen werden kann, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Hierbei ist eine um 15 dB(A) geminderte Schallleistungswirkung des gekippten Fensters zu berücksichtigen.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom Juli 2016 (erschieden im Beuth-Verlag) zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

- 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. **Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB**
Die folgende Maßnahmenfläche M1 - CEF-Maßnahme Restliege (C1) gemäß Kap. 5.5 des Grünordnungsplans ist den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.
Als CEF-Fläche dient das Flurstück 462 auf Flur 10, mit einer Größe von insgesamt ca. 1.154 m², in direkter Nähe zur Bahnanlage.
Die Fläche ist unter Erhaltung von Gehölzen freizustellen bzw. offen zu halten (Entwicklung von Brachflächen / Extensivgrünland) und mit Offenlandcharakter zu erhalten. Die offenen Flächen sind vor allem südlich und südöstlich des bestehenden Gehölzbestandes herzustellen, um die Gehölzstrukturen größtenteils zu erhalten und besondere offene Bereiche für die Eldechen zu schaffen. Die offenen Bereiche sind auf einer Fläche von mind. 550 m² herzustellen (s. Kap. 5.6 des Grünordnungsplans, CEF-Maßnahme C1). Zur Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren ist eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher, südöstlicher Ausrichtung in der Fläche anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Liegeplätze sowie Totholzstrukturen als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

- 16. **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 Bebauungsplans wird als Risiko - Überschwemmungsgebiet des Rheins und als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

- B **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
§ 81 Abs. 1 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO

- 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 3 vorzusehen.

- Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung, die Oberflächenbeschaffenheit der Wand sowie die klimarelevanten Temperaturen für die Wuchseigenschaften 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 Bäumen (Wettererschutz, 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)
 - Eumyrtus fortunei-Sorten (Immergrüne Kriechspindel)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Parthenocissus quinquefolia (Wildrebe)
 - Parthenocissus tricuspidata (Wildrebe)

- Gestalt-Kletterpflanzen:**
 - Actinidia arguta (Gelber Strahlengriffel)
 - Akebia quinata (Klettergurke)
 - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 - Clematis-Arten (Waldreben)
 - Fallopia auberti (Schling-Krötenich)
 - Lonicera-Arten (Geißblättr)
 - Rosa-Arten (Kletterrosen)
 - Vitis-Arten (Echter Wein)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)

- 1.3 **Dachgestaltung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleicher Dachneigung zu versehen. Die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern ist ausdrücklich zugelassen.
Im Plangebiet sind nur Sattel-, Waln- oder auch Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhenferenz 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 jener 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 begründenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

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

- 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 einzuhäuschen. Massive Einhausungen sind zu begründen. Waschbottelplatten 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.

- Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) 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 Laubhecke (Schnitthecke) der nachfolgenden Artenverwendungsliste 4 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)

- 3. **Größe und Zahl der Stellplätze** § 81 Abs. 1 Nr. 4 HGO
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.
Mindestqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

- 4. **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** § 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO
- 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 1 (Ziffer A 10.1) 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 wasserdrainierenden und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitufig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Oko-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.
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 1 bzw. 4 (Ziffer A 10.1 bzw. B 2.2) oder alte, regionaltypische Obstsorten der nachfolgenden Artenverwendungsliste 5 zu setzen:

- Anflesorten:**
 - Adonisver Kavill (Annanerente)
 - Adonisver Kavill (Gelber Bellerose)
 - Gewürzkrone (Kanadenerente)
 - Oberleiste Renette (Roter Herbstkavill)
 - Weißer Winterkavill (Königlicher Kuzzeil)
- Bäume:**
 - Champagner Bratime (Gelber Butterbuche)
 - Gute Graue (Madame Verte)
- Kirschen:**
 - Buttners Rote Kirsche (Hedelfinger Riesen)
 - Große Prinzessin (Donisens Gelbe Kirsche)
- Quitten:**
 - Konstantinopeler (Portugieser)
 - Leskovac

- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

- Dachbegrünung**
Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Garagendächern wird auf den zu begründenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

- Freiflächenplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 beizulegen, 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 Pflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artangaben und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden.

- Pflanzzeitpunkt**
Die festgesetzten Pflanzgebiete sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

- 1. **Vorbeugendes 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 (Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahrstufen, Gefahr - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf der 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, objektischschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassericher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.
Im Rahmen der Umsetzung sind auch großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S. 1659, zu beachten.

- 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 Fundamente 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 oberbodenschützende Maßnahmen dürfen nicht unnötig abgeschoben werden. Nach 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 geeigneten Zwischenlagfläche zuzuführen.
- 4. **Nachsorgender Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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.

- 5. **Kampfmittelräumung**
Das Baugebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Das Gebiet ist vor der Erschließung systematisch überprüft und gesäubert 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. **Vermiedungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 (V1 Rodung außerhalb der Brutzeit, V2 Erhalt der Gehölze, V3 Schutz vor Schadstoffeintrag, V4 Kleinrentierchlässe, V5 Vergrämung der Eldechen, Errichtung eines Restpflanzengrabens, V6 Ökologische Baubegleitung) gemäß Kap. 5.4 des der Begründung beigefügten Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Rheinlüssen III/IV - 2. Änderung der Börsen Beratende Ingenieure GmbH hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE
Die Aufstellung der 2. Änderung wurde am 03.06.2016 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Der Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.07.2016.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.08.2016 mit Frist bis 03.10.2016.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 06.10.2016

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.06.2017 mit Frist bis 21.07.2017.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 28.07.2017

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2017 den Entwurf der 2. Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlegung beschlossen.
Der Entwurf der 2. Änderung mit Begründung wurde nach Ortsüblicher Bekanntmachung am 4.07.2017 in der Zeit vom 12.07.2017 bis 14.08.2017 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 30.08.2017

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 1.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 1.09.2017, sowie die Begründung in der Fassung vom 1.09.2017 werden hiermit ausgelegt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 2. Änderung wurde am 03.06.2016 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.07.2016.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.08.2016 mit Frist bis 03.10.2016.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 06.10.2016

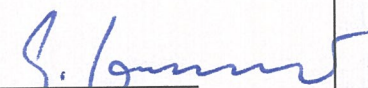



Unterschrift

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.06.2017 mit Frist bis 21.07.2017.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 26.07.2017




Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2017 den Entwurf der 2. Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.07.2017 in der Zeit vom 12.07.2017 bis 14.08.2017 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 30.08.2017

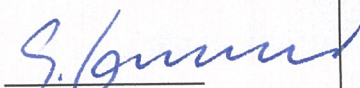



Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 01.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 05.09.2017

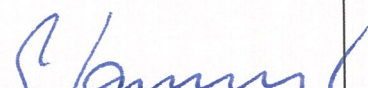



Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 1.09.2017, sowie die Begründung in der Fassung vom 01.09.2017 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 08.09.2017




Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 16.09.2017
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 19.09.2017




Unterschrift