



Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121 - 00 „Bibliser Weg“

Textliche Festsetzungen

Fassung für Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 15.06.2018

Deutsche Reihenhäuser AG
Hertelsbrunnenring 22
67657 Kaiserslautern

Telefon: 0631 - 34 33 - 0
Telefax: 0631 - 34 33 - 133

Stadt Lampertheim

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 121 - 00 „Biblisser Weg“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeitigen Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeitigen Fassung.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011), in der derzeitigen Fassung.

C KENNZEICHNUNGEN

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

D HINWEISE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121 - 00 „Biblisser Weg“ der Stadt Lampertheim

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von 12 Reihenhäusern in drei Hausgruppen einschließlich deren Nebenanlagen. Ausnahmsweise können gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen werden.

1.2 Bedingte Festsetzung

Es sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche darf im Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, ist der Grundstücksgrenzpunkt an der öffentlichen Straße (Biblisser Weg) gem. Planeintrag. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Flächen für Garagen, Stellplätze und Besucherstellplätze mit ihren Zufahrten

Stellplätze und Garagen im Wohngebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung mit der **Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze und Besucherstellplätze (Ga/St/BS)** bezeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heizanlagen, Blockheizkraftwerke), sind innerhalb der in der Planzeichnung mit der **Zweckbestimmung Nebenanlage Versorgung (NV)** bezeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) sind innerhalb der in der Planzeichnung mit der **Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (Ab)** bezeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von Gartenboxen und Geräteschuppen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen mit der **Zweckbestimmung Nebenanlagen (N)** bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer maximalen Grundfläche von 2,5 m² je Hauseinheit zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Innerhalb der im Wohngebiet festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Erschließungsfläche** sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Wohngebietes dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze,
- Unterirdische und sonstige Nebenanlagen.

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

Der Teilabschnitt der Umlandstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radfahrerbereich) festgesetzt.

6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Walnussbaum im Norden ist dauerhaft zu erhalten. Nachhaltige Schädigungen des Baumes sind zu vermeiden, in dem der Bereich der Kronentraufe nicht durch bauliche Anlagen überstellt, versiegelt oder durch andere Maßnahmen verdichtet wird. Der Bereich ist als Wiesenfläche herzustellen. Abgängige Pflanzungen sind am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen

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

7.1 Oberflächengestaltung

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7.2 Niederschlagswasserversickerung/Regenwasserrückhaltung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort zur Versickerung zu bringen.

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. 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 Bemessungsgrundwasserstand von 88,30 m ü NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

7.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten ist folgende Vorkehrung zu beachten:

Der Gehölzbestand darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar entfernt werden (Fledermausschutz).

8 Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Insbesondere sind im Plangebiet:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,
- bauliche Anlagen mit Ausnahme der Abfallsammelanlage und der Nebenanlagen nur in Massivbauweise zulässig,
- Kellergeschosse nicht zulässig,
- Maßnahmen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation nachzuweisen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011), in der derzeitigen Fassung.

1. Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen.

2. Loggien / Wintergärten

Die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten und Loggien ist im Wohngebiet nicht zulässig.

3. Einfriedung des Grundstücks

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune > 50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

4. Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind mit Hecken, Holzpalisaden, HPL-Platten oder verputztem Mauerwerk einzufrieden. Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig. Massive Einfriedungen sind zu begrünen.

5. Ausstattung, Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81b Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze und Stellplatzanlagen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen, sind mit einer mind. 0,80 m breiten Hecke aus heimischen und standortgerechten Pflanzen einzufrieden.

Daneben sind Stellplatzanlagen nach Maßgabe der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu begrünen. Für die Pflanzqualitäten gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung.

6. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

6.1 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 (weitfugig verlegtes Pflaster, Sickerpflaster, 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.).

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Terrassen und Spielbereiche für Kinder, wenn der Spielzweck ansonsten nicht erfüllt werden kann.

6.2 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Das Grundstück (ein Grundstück gem. WEG) ist zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen.

Je 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 2 kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung) oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gem. der aktuellen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu verwenden:

- Kleinkroniger Laubbaum: 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 40-60 cm

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (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 Pflanzengrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende 40 % Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

Pflanzzeitpunkt

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen (siehe oben Freiflächenplan).

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

C KENNZEICHNUNGEN

1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.

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

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

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

Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von 88,3 mNN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

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

2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_016 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

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

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

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

D HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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.

2. Erdaushub / Nachsorgender 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.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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.

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

3. Kampfmittelräumung

Das Baugebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Das Gebiet wird vor der Erschließung systematisch überprüft und ggf. geräumt. Falls bei Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

4. Erdwärme

Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Vorhaben zur Erdwärmenutzung sind daher nur nach Einzelfallprüfung und teilweise nur mit weitergehenden Auflagen möglich. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner 5 m) ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der zuständigen Behörde zu klären.

5. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

6. Baumschutz während der Bauzeit

Der zeichnerisch festgesetzte Hochstamm ist während der gesamten Bauzeit fachgerecht zu schützen. Die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) ist zu beachten.

7. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

8. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

9. Verzeichnis der Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt, die als Anlage Teil der Begründung sind:

- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH:

Natur- und artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Speyer, Juli 2017	Anlage 1
--	----------

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Speyer, Juni 2017	Anlage 2
--	----------