Stadt Lampertheim

5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I "Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim

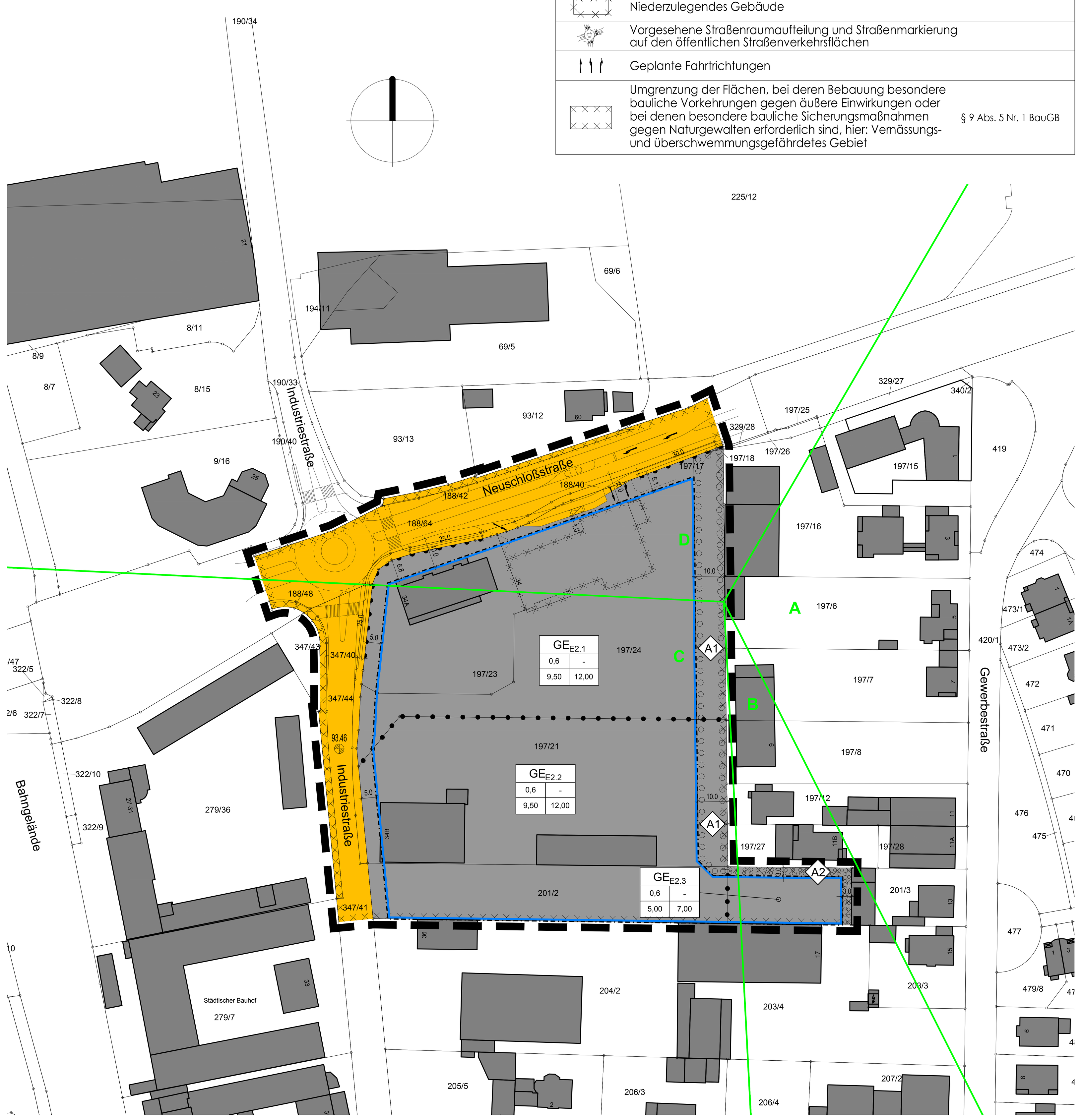
Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Lampertheim,
Flur 10, Flurstücke Nr. 188/40, Nr. 188/42,
Nr. 188/48 und Nr. 188/64 (teilweise) sowie
Flur 16, Flurstücke Nr. 197/17, Nr. 197/18,
Nr. 197/21, Nr. 197/23, Nr. 197/24, Nr. 201/2,
Nr. 347/40, Nr. 347/41 (teilweise) und Nr. 347/44

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ in Lampertheim wird der bestehende Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ (in Kraft getreten am 04.09.1990) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

LEGENDE NUTZUNGSSCHABLONE:

$GE_{E2.2}$	
0,6	-
9,50	12,00

Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Kennziffer	
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Maximale Traufhöhe (TH)	Maximale Höhe baulicher Anlagen



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
A1 A2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Richtungssektoren für die Festsetzung der Zusatzkontingente	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
93.46	Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen mit Höhenangabe in Meter über Normalnull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Vorgesehene Straßenraumaufteilung und Straßenmarkierung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen	
	Geplante Fahrtrichtungen	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet jedoch nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) wird als Einschränkung festgesetzt, dass hier ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB(A)/m²:

Teilbereich	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)/m²]
$GE_{E2.1}$	60	52
$GE_{E2.2}$	61	40
$GE_{E2.3}$	61	40

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten für die Richtungssektoren A bis D.

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X = 462693, Y = 5493615 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)
Richtungssektor A: (31°/152°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor B: (152°/176°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor C: (176°/272°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor D: (272°/31°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,k}$ um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)/m²]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)/m²]
A	6	3
B	0	0
C	3	2
D	11	5

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A2 der DIN 45691 zu erfolgen.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Preismasten etc.) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gewerbebetrieb ist zudem nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß folgender Sortimentsliste:

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
• Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen	• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte	• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Tankstellen (Tankstellenshops), der bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig ist.

Für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe kann zentrenrelevanter Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

- Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) in Spalte 1 der UVP-Pflicht oder gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.

Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, sofern als Ergebnis der Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt nicht für Einzelhandelsvorhaben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“ und „$GE_{E2.2}$“ des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:	0,6
Maximale Höhe baulicher Anlagen:	12,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)
Maximale Traufhöhe:	9,50 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Teilbereich „$GE_{E2.3}$“ des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:	0,6
Maximale Höhe baulicher Anlagen:	7,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)
Maximale Traufhöhe:	5,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Bei baulichen Anlagen mit Pultdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe der höheren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika) und die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der niedrigeren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der Außenwände (einschließlich eventueller Attika).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Einfahrten und freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Preismasten etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit den Kennzeichnungen „A1“ und „A2“.

Carports (überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen) und Garagen mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung, im Sinne der BauNVO sind nicht zulässig.

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

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LEDs) zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestandsbäume und innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A1“ zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A1“ sind mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche sowie 2 Heister und 1 Laubbaum-Hochstamm je angefangene 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A2“ ist mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzdichte ist nach Art zu variieren und soll einen gestuften und gruppierten Aufbau der Pflanzung zum Ziel haben.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ der Neuschloßstraße sind mindestens 12 Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß den aktuellen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang,
- Verpflanzte Heister, mit Ballen, 150 - 175 cm,
- Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 40 - 60 cm.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ (Teilflächen der Industriestraße und der Neuschloßstraße) und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Standflächen für Abfallbehältnisse nicht zulässig.

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

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ (Teilflächen der Industriestraße und der Neuschloßstraße) und den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen insgesamt maximal 50 % der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten genutzt werden.

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen.

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.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Lampertheim im Zuge dieser Planung keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Kraftstoff in einer Tankstelle) besondere, bauliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden (z.B. Auftriebssicherheit unterirdischer Kraftstofftanks), um den Anforderungen des Grundwasserschutzes zu entsprechen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu beteiligen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

3. Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 4 - 5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,0 m bis 0,5 m überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Das nicht verwendete Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

5. Immissionsschutz

Die Kontingentierungsfestsetzung (siehe Festsetzung A.1.) wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente (zzgl. Zusatzkontingente) und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

6. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gehölzrodungen die zeitlichen Beschränkungen des § 39 BNatSchG (zulässig nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zu beachten sind, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden bzw. das Risiko eines solchen zu reduzieren.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

7. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume nach DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Grundsätzlich sollte bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung (z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten) vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen (z.B. Sicherung der Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen oder Verschiebung der Gehölzstandorte) notwendig. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

8. DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung Lampertheim eingesehen werden:

DIN-Norm	Inhalt	Derzeitiges Ausgabedatum
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen	2016-07
DIN 14090	Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken	2003-05
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung	2002-07
DIN 18005-1 Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	1987-05
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	2014-07
DIN 45645-1	Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen - Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft	1996-07
DIN 45691	Geräuschkontingentierung	2006-12
DIN ISO 9613-2	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)	1999-10

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 20.02.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 28.02.2015
Vorgezogene Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben	vom 11.05.2016
Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.12.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 24.12.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 02.01.2017 bis 03.02.2017
Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 21.12.2016
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 28.04.2017

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der
Stadt Lampertheim

Lampertheim, den .... Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am ....

Der Magistrat der
Stadt Lampertheim

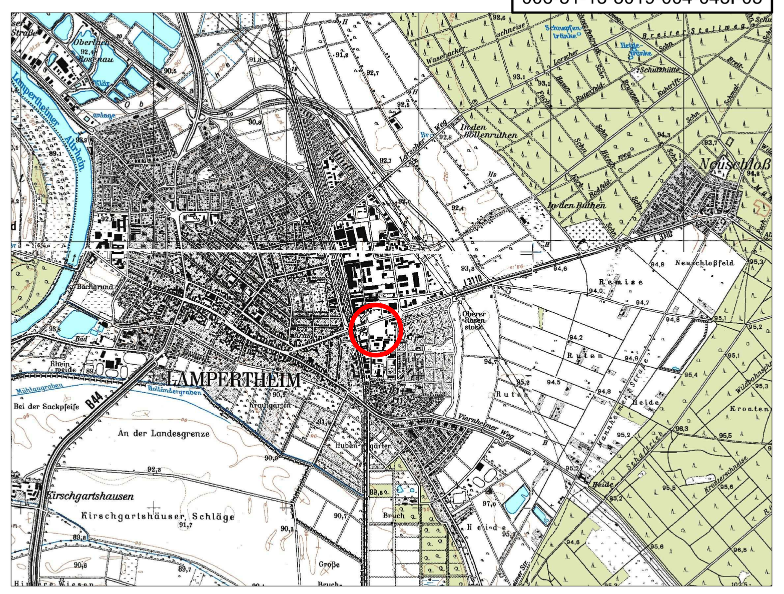
Lampertheim, den .... Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-13-3019-004-043I-05



Stadt Lampertheim

5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I "Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	90.271
Datum:	April 2017	Plan-Nr.:	s_1000_mT
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 20.02.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 28.02.2015

Vorgezogene Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben — vom 11.05.2016

Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung — am 09.12.2016

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 24.12.2016

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 02.01.2017 bis 03.02.2017

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 21.12.2016

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 28.04.2017

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der
Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 05. Mai 2017

Stadt Lampertheim 28

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am 24. Juni 2017

Der Magistrat der
Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 27. Juni 2017

Stadt Lampertheim 28

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)