

Stadt Lampertheim Bebauungsplan „Falterweg I“

1. Änderung

Textteil und Begründung

aufgestellt: Mai 2012

Fachdienst Stadtplanung, Stadt Lampertheim

in Kooperation mit prosa architekten, Darmstadt

Inhaltsverzeichnis

§1 Allgemeines

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§2 Art der baulichen Nutzung

§3 Maß der baulichen Nutzung

§4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen §5 Stellplätze und Garagen §6

Sonstige Nebenanlagen §7 Höhenlage

B. Ordnungsrechtliche Festsetzungen

§8 Gebäudegestaltung §9 Werbeanlagen §10 Freiflächengestaltung §11 An-
pflanzung von Bäumen §12 Gestaltungspläne

1. Allgemeine Begründung
 - 1.1 Notwendigkeit der Änderung/Planerfordernis
 - 1.2 Verfahrensablauf
 - 1.3 Geltungsbereich
 - 1.4 Übergeordnete Planung
 - 1.5 Bestand

2. Begründung der Festsetzungen und Änderungen
 - 2.1 Anpassung an die HBO 2011
 - 2.2 Öffentliche Erschließung und Parkierung
 - 2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.5 Stellplätze und Garagen
 - 2.6 Sonstige Nebenanlagen
 - 2.7 Höhenlage
 - 2.8 Gebäudegestaltung
 - 2.9 Garagen- und Stellplatzgestaltung
 - 2.10 Werbeanlagen
 - 2.11 Freiflächengestaltung
 - 2.12 Anpflanzen von Bäumen
 - 2.13 Gestaltungspläne

§ 1 Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falterweg I“ wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 erstellt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falterweg I“ ersetzt den bisherigen Bebauungsplan vollständig.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in §19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,25 überschritten werden.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Höhen – bezogen auf den in §7 genannten Bezugspunkt (Ausnahme: Die Sockelhöhe wird an der Oberkante Fertigfußboden gemessen)

Sockelhöhe SH max. 0,60m

Traufwandhöhe TH max. 7,20 m

Firsthöhe FH max. 12,50 m

(3) Im Falterweg ist im rückwärtigen Grundstücksbereich die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Auf dem Baufenster ist innerhalb der ausgewiesenen Anbauzonen eine 1-geschossige Grenzbebauung mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Die Nutzung der Dachflächen als Erschließungssteg und Terrasse ist zulässig. Die Tiefe der Anbauzone beträgt min. 3.0 m entsprechend der Abstandsfläche des Hauptgebäudes/Giebel. (vgl. §6 (1) HBO)

§ 4

Stellung der baulichen Anlagen und Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

(1) Gebäude mit geringerer Tiefe oder Breite, als sich aus den Baulinien ergibt, sind zulässig, sofern der Gebäudekörper nicht von den Baulinien abrückt.

(2) Die nicht mit Grundstücksgrenzen zusammenfallenden Baulinien und Baugrenzen dürfen um 1,50 m Tiefe auf insgesamt 3,0 m Breite je Grundstück durch Wintergärten, Erker, Aufzüge und Treppenhausvorbauten überschritten werden. Für das Überschreiten durch Balkone gilt die Hessische Bauordnung.

(3) Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Größe von 8,0 m² pro Gebäude zulässig.

§ 5

Stellplätze und Garagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §6 HBO Abs. 10)

(1) Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen in der jeweils geltenden Fassung

(2) Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Garagentor muss der Abstand mindestens 6 m betragen.

(3) Zusätzlich zu §6 Abs. 10 HBO sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen insgesamt je 5 Stellplätze zulässig.

§ 6

Sonstige Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

(1) Sonstige Nebenanlagen(z.B. Gartenhütten, Abstell – und Geräteräume, Sitzplätze, Hauswirtschaftsflächen) im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8m² pro Grundstück und einer Höhe von max. 2.50 m zulässig.

§ 7

Höhenlage

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO)

(1) Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes ist die Oberkante des Gehwegs in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zum Falterweg.

B. Ordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 8

Gebäudegestaltung

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

(1) Im Baugebiet sind auf den Hauptgebäuden und Garagen ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer giebelständig zur Straße zulässig. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden darf 35 – 45 Grad betragen.

(2) Es sind ausschließlich Giebelgauben mit max. 2,50 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muss min. 1,50 m betragen. Dachaufbauten müssen min. 1,25m hinter der Giebelfläche liegen.

(3) Dacheindeckungen sind nur in Ziegel- und Betondachstein in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dacheindeckungen über das normale Ziegelmaß hinaus sowie andere Materialien sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung von Solarenergie zulässig.

§ 9
Werbeanlagen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO)

(1) Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen je Grundstück eine Größe von insgesamt 1,0 m² nicht übersteigen.

§ 10
Freiflächengestaltung
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Auf sämtlichen nicht überbauten Flächen ist die Bodenversiegelung auf die notwendigen Gebäudezugänge, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie hauswirtschaftlichen Flächen zu beschränken. Der verbleibende Anteil an Grundstücksfreifläche ist als Grün- und Gartenfläche anzulegen.

(2) Die Einfriedigung zwischen dem Grundstück der Nieder Ramstädter Diakonie und dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flur 2, Nr. 712/4 ist bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie darf sowohl offen als auch geschlossen ausgeführt werden.

(3) Sonstige Einfriedungen im Plangebiet sind an der Straßenseite bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind als Hecken, als Holzzäune und von Hecken vollständig verdeckte Drahtgitterzäune auszubilden. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

(4) Müllboxen bzw. Mülltonnenstellplätze unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum und bis zu 1,0 m zurückgesetzt, sind bis zur gesamten Höhe des Müllgefäßes einzuhausen und dürfen nur nach oben und auf der Rückseite offen sein. Die Einhausung ist nicht glatt auszuführen, sondern zu strukturieren und zu gliedern. Zurückgesetzte Einhausungen sind zu begrünen

(5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Erschließungsstraßen alle befestigten Flächen ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrassen, Mineralstoffgemisch, fugenreiches Pflaster oder Rasengittersteine) herzustellen. Als Befestigungsmaterial sind versiegelnde Beläge (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig.

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

(1) Auf den Grundstücken sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 2 Laubgehölze

und 1 kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen. Ersatzweise kann für 2 kleinkronige Bäume ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. 1 kleinkroniger Laubbaum kann durch 1 freistehenden Grossstrauch (z.B. Felsenbirne) ersetzt werden.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus Arten	Weißdorn
Prunus Arten	Kirsche
Sorbus Arten	Eberesche

Weitere artgerechte Sorten können verpflanzt werden.

(2) Die Bäume im Straßenraum sind mit überfahrbaren Baumscheiben 2 x 2 m zu versehen. Hier sind artgleiche Bäume zu pflanzen.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Acer Platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Acer Platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Alnus cordata	Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata „Greenspire“	Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4xv 20/25

(3) Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung nach Maßgabe des Bebauungsplanes über die Baumpflanzung durchzuführen.

§ 12

Gestaltungspläne

(§81 Abs. 1 HBO i.V.m. §2 Abs. 3 BauVorlVO)

(1) Mit der Vorlage von Bauanträgen oder Baumitteilungen für die einzelnen Grundstücke sind gleichzeitig fachlich prüfbare Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

1. Allgemeine Begründung

1.1 Notwendigkeit der Änderung/Planerfordernis

Im Falterweg, auf dem Gelände der ehemaligen Kleiderfabrik, soll ein Wohnangebot für 16 Menschen mit Behinderung realisiert werden. Es handelt sich um ein Wohnen mit stationärer Betreuung durch die Nieder-Ramstädter Diakonie. Der Standort wird vor allem aufgrund der fußläufigen innenstadtnahen Lage und der nahen medizinischen Versorgung bevorzugt.

Der Bebauungsplan „Falterweg I“ beinhaltet derzeit insgesamt 5 überbaubare Flächen für 5 neue Wohnhäuser. Dabei ist die überbaubare Fläche an der Ecke Falterweg/Neue Schulstraße nicht Teil der Maßnahme der NRD. Die verbleibenden 4 überbaubaren Flächen sind so zu ändern, dass nur 3 Flächen für drei Gebäude verbleiben, anstelle von 4 Flächen für 4 Gebäude. Die Bebauung erscheint etwas aufgelockerter als bisher geplant.

Die Grundzüge der Planung mit giebelständigen Satteldachhäusern zum Falterweg, von Hof- und Gartentypen werden nicht berührt.

Um eine gemeinsame Erschließung zu gewährleisten, wird die Anbauzone im rückwärtigen Bereich zur eingeschossigen Grenzbebauung mit festgesetzter maximaler Wandhöhe.

Die Hausbreite, Trauf-, First- und Sockelhöhe werden der geänderten Situation angepasst. Die Gesamtlänge der Bebauung bleibt ebenso konstant wie das Maß der baulichen Nutzung. Zur Realisierung der Maßnahme werden die 4 Parzellen (712/7, 712/8, 712/9, 712/10) vereinigt.

1.2 Verfahrensablauf

Änderung eines bestehenden B-Plans im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung) in Verbindung mit §13 BauGB.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem bisher bereits bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

Im Nordosten: Die nördliche Begrenzungslinie der Neuen Schulstraße bis etwa in die Mitte des Anwesens Neue Schulstraße 3 bzw. auf der anderen Seite bis etwa zur südöstlichen Grenze des Grundstückes Neue Schulstraße 24 und ein Teilbereich des Falterweges bis in etwa zur nördlichen Grenze der Anwesen Falterweg 9 und 20.

Im Südwesten: Einmündung Falterweg in die 1. Neugasse.

Im Nordwesten: Die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie des Falterwegs und ein Teilbereich der 2. Neugasse bis in etwa zur nordwestlichen Grenze des Grundstückes Falterweg 16 und der südwestlichen Grenze des Grundstückes Neue Schulstraße 28.

Im Osten: Die südöstliche Grundstücksgrenze der Parzellen 712/4, 712/7, 712/8, 712/9, 712/10, 712/11.

1.4 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim weist hier „Mischbaufläche Bestand“ aus. Folglich wird auch die Änderung des Bebauungsplanes „Falterweg I“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bestand

Die Parzellen 712/7-712/11 sind derzeit unbebaut. Die Gebäude der ehemaligen Bekleidungsfabrik wurden abgerissen.

Im Bereich der entstandenen Baugruben erfolgte anschließend (letztmalig im Jahre 2004) ein Bodenaustausch. Hierbei wurden die vorhandenen Füllböden und Fundamentreste der Kleiderfabrik weitestgehend entfernt und durch unbelastete Sandböden ersetzt.

Die Parzelle 712/4 Falterweg Ecke 1. Neugasse ist bebaut. Das Gebäude ragt zum Falterweg über die Baugrenzen hinaus. Der B-Plan sichert hier eine langfristige städtebauliche Planung mit durchgehender Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche/Gehweg.

2. Begründung der Festsetzungen und Änderungen

2.1 Anpassung an die HBO 2011

Die Textfassung wird auf die aktuelle HBO 2011 angepasst. Änderungen, die sich aus dieser Anpassung (z.B. Nebenanlagen entlang der Grundstücksgrenze) ergeben, werden im Folgenden nicht weiter begründet.

2.2 Öffentliche Erschließung und Parkierung

Die Situation der Straßenbäume und öffentlichen Stellplätze ist der örtlichen Situation angepasst. Damit wechseln die Stellplätze und die begleitenden Straßenbäume auf die gegenüberliegende südöstliche Straßenseite, der Radweg entfällt.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze zur Ist-Situation bleibt gleich. Die Längsparker wechseln im Wesentlichen auf die Nordseite des zugehörigen Baums, um die Hofeinfahrten erhalten zu können. Auf der südöstlichen Gehwegseite des Falterwegs wurden 6 Straßenbäume mit Baumscheiben verpflanzt. Diese Situation ist in die Änderungsplanung aufgenommen.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Da die Umgebung des relativ kleinen Planbereiches (ca. 0,31 ha) die Art der Nutzung vorgibt – in der unmittelbaren Umgebung ist das Wohnen dominant, darüber hinaus

entspricht die Art der Nutzung eher einem Mischgebiet – ist die Festsetzung der Art der Nutzung im vorliegenden Falle zukünftig entbehrlich. Somit kann auch der Anforderung an die Überbauung von 0,5 bei der Grundflächenzahl Rechnung getragen werden. Die zu bebauenden Grundstücke sind lediglich ca. 15,50 m tief, was dazu führt, dass die geplanten Gebäude von der vorderen bis zur hinteren Grundstücksgrenze reichen. Darüber hinaus lässt sich bei den Grundstücken in der näheren Umgebung eine ähnliche Ausnutzung feststellen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 3 (1) geändert

§3 (2), geändert

Wegfall der von §19 BauNVO abweichenden Festlegung zur zulässigen Grundflächenzahl im Bereich MI 1. Gleichbehandlung zum ehemaligen MI 2, um barrierefreie und rollstuhlgerechte Außenanlagen realisieren zu können.

§3 (3) neu :

Definition einer teilweisen Grenzbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Grenzbebauung wird zur Hauptnutzung durch die mögliche Nutzung als Erschließungssteg und Terrasse (Höhe max. 5.00 m). Die Länge der Grenzbebauung wird damit von max. 36 m im ursprünglichen Bebauungsplan auf max. 41 m erhöht. Der Erschließungssteg ermöglicht, zwei Häuser mit einem Aufzug wirtschaftlich zu erschließen. Dies ist eine Grundvoraussetzung, um die 16 Einheiten, die ansonsten in einem größeren Gebäudeblock zusammengefasst werden müssten, auf drei Gebäude verteilen zu können. Die Tiefe der Grenzbebauung beträgt min. 3 m. Ziel hierbei ist, dass die Giebelfläche des Hauptgebäudes keine Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück erzeugt. Entsteht durch die Höhe des Hauptgebäudes eine größere Abstandsfläche als 3.0 m ist die Anbauzone dementsprechend tiefer auszuführen, damit nach wie vor die Abstandsfläche auf den Grundstücken 712/7 - 712/10 nachgewiesen werden kann.

Die bisher vorgesehene maximale Höhe von 5,0 m für die Grenzwand zum Grundstück Flur 2 Nr. wird als ausreichend und an der Grenze noch städtebaulich vertretbar angesehen. Eine höhere Brüstung sollte auch den unmittelbar angrenzenden Nachbarn nicht zugemutet werden.

Bei max. 5,0 m Höhe kann die Brüstung zwischen 1,60 m und 1,80 m ausgeführt werden. Ein weiterer Sichtschutz wird nicht für erforderlich gehalten und soll auch für die zukünftigen Bewohner nicht abschottend wirken. Schließlich besteht aufgrund der bestehenden zweigeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft jederzeit die Möglichkeit, aus den Fenstern im 1. Obergeschoss die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke einzusehen. Darüber hinaus sind nach Hessischer Bauordnung Balkone bis zu 2,0 m an der Nachbargrenze zulässig, Terrassen bis 1,0 m Höhe sogar unmittelbar an der Nachbargrenze. Es entsteht demnach grundsätzlich durch die Grenzbebauung mit Übergang zwischen 2 Gebäuden keine völlig neue ungewohnte Situation, die den allgemeinen Nachbarschutz beeinträchtigt. Im Übrigen beinhaltet der bisherige Bebauungsplan bereits eine 1 – geschossige hintere Grenzbebauung.

ung.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen und Überbaubare Grundstücksflächen

§4 (1) entfällt

Dadurch Wegfall der Formulierung der besonderen Bauweise „einseitige Grenzbebauung“, die Regelung wird über die Baulinie/Baugrenze im zeichnerischen Teil getroffen. Gleiches gilt für die textliche Beschreibung der Baulinien straßenseitig. Die Regelung im zeichnerischen Teil ist eindeutig und präzise.

§4 (2) wird zu 4 (1),

Gebäude mit geringerer Tiefe können nicht nur ausnahmsweise zugelassen werden, sondern sind prinzipiell zulässig, um Varianten der Planung zu ermöglichen. Die Baulinien bleiben unangetastet und damit auch die Grundzüge der Planung.

§4 (3) wird zu 4 (2), Änderung:

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist nun auch durch Aufzüge möglich (Barrierefreiheit).

Erweiterung der Überschreitungstiefe von 1 auf 1,5 m (für Rollstuhlfahrer als Vorzone geeignet)

§4 (3) neu: (ehemals 6 (2))

Terrassen und befestigte Sitzplätze, die vom Haus aus direkt begangen werden können, sind als Hauptnutzungen (keine Nebenanlage) im § 4 (Bauweise und Überbaubare Fläche) aufzuführen. Die Größe wird indirekt über die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt.

2.6 Stellplätze und Garagen

§5 (3) neu:

Ergänzende Festlegung von Stellplatzanlagen an seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Anlage auf der Parzelle 712/11 bleibt, die Anlage auf 712/7 kommt hinzu und über die HBO (§6 (10) 5.) hinaus werden an der Grundstücksgrenze 5 statt 3 Stellplätze zugelassen.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung, die die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Einzelgrundstück nachweist, handelt es sich bei der Neuplanung um ein gemeinschaftliches Wohnkonzept mit zentraler Stellplatzanlage. Im gemeinsamen Hof oder Garten wird nicht geparkt um die dortige Aufenthaltsqualität zu sichern. Grundsätzlich sind die Stellplätze für die Betreuerinnen und Betreuer gedacht, nicht aber für die Bewohner, die auf Grund ihrer Beeinträchtigung nicht selbst Auto fahren können und dürfen.

Entscheidend ist das Konzept des Behindertenwohnens in Kombination mit einer 24 Stunden Betreuung. Es handelt sich weder um ein Pflegeheim noch um ein Altenwohnheim. Es gilt für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs die Kategorie „Sonstige Wohnheime“ der Stellplatz-

satzung der Stadt Lampertheim. Hierbei ergeben sich für 16 Personen 3.2 Stellplätze. Um einen geregelten betreuten Betrieb nachzuweisen, sollen 5 Stellplätze, min. 2 davon behindertengerecht, nachgewiesen werden.

2.7 Sonstige Nebenanlagen

§6 (2) wird zu §4

Terrassen sind nach Planungsrecht Hauptnutzungen, deren Ausführung in § 4 Abs. 3 geregelt sind. Sonstige Nebenanlagen, wie z.B. Freisitze, sind in § 6 geregelt.

2.8 Höhenlage

Der Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen bleibt unverändert.

2.9 Gebäudegestaltung

§8 (1) Änderung:

Verringerung der Dachneigung von 45-55° auf 35-45°. Die hohe Satteldachform und damit die typische Hausform bleibt erhalten. Hierdurch kann trotz geplanter Gebäudebreite die vorgesehene Firsthöhe erhalten bleiben.

§8 (2) Änderung:

Flexibilität in der Sockelhöhe, um einen barrierefreien Zugang zu den Erdgeschossen realisieren zu können. Erhöhung der Traufwandhöhe und Anpassung der Definition der Traufhöhe an die aktuelle HBO §2 (4). Die Neuregelung ermöglicht mehr planerischen Freiraum innerhalb der durch die Abstandsflächen und durch das Maß der baulichen Nutzung gegebenen Möglichkeiten.

§8 (3) Änderung:

Die Vergrößerung der maximalen Gaubenbreite ist durch die heute geforderten Dämmstärken konstruktiv notwendig.

§8 (4) Änderung:

Aufweitung der Festlegung der Farbgebung sowie der Materialwahl in Verbindung mit Solarenergie.

§8 (5) entfällt

Die Brandwandbepflanzung auf Seiten des Nachbarn entfällt, da eine solche Regelung nachbarrechtlich in dieser Form nicht umsetzbar ist.

2.10 Garagen- und Stellplatzgestaltung

§9 entfällt

Wegfall der Festlegung in Bezug auf die Garagen- und Carportgestaltung. Es gilt die aktuelle HBO in Verbindung mit der BauNVO.

2.11 Werbeanlagen

§10 (1), jetzt §9 (1) Änderung

Geringfügige Vergrößerung der Werbeanlagen von 0.6 m² auf 1.0 m², in Anlehnung an die aktuelle HBO (§55, Anlage 2).

2.12 Freiflächengestaltung

§11 (2), jetzt §10 (2) und (3)

Aus Gründen des Nachbarschutzes kann zur Vermeidung von möglichen Emissionen durch die 5 angrenzenden Stellplätze zwischen dem Grundstück der Nieder Ramstädter Diakonie und dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flur 2 Nr. 712/4 eine Einfriedigung bis zu 2,0 m hoch und sowohl offen als auch als geschlossene Wand ausgeführt werden.

Die sonstigen Einfriedigungen sind als seitliche und rückwärtige Einfriedigung ergänzend auch als Hecke mit vollständig verdecktem Maschendrahtzaun zulässig. Hier wird die Möglichkeit geboten, eine zeitgemäße Einfriedigung optisch aufzuwerten.

§11 (5), jetzt §10 (5)

Wegfall der Festlegung zur Fassadenbegrünung von Grenzwänden.

Der B-Plan lässt auf Grund der Grundstückvereinigung keine Grenzbebauung außer im Bereich der Anbauten zu.

2.13 Anpflanzen von Bäumen

§12 (1), jetzt § 11 (1)

Ergänzung: Ersatzmaßnahme für einen kleinkronigen Baum um heimische Großsträucher, die eine breitere Grünflächengestaltung zulassen.

2.14 Gestaltungspläne

§13 (1), jetzt §12 (1)

Die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan wurde durch die Formulierung „prüfbarer Freiflächengestaltungsplan“ ersetzt. Die Möglichkeit der Prüfung der

bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen kann damit ausreichend gesichert werden.

HINWEISE

1. Vorbeugender Hochwasserschutz:

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 69 Abs.4 HWG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 m - 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 ist auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

4. vorgenommener Bodenaustausch

Im Bereich der entstandenen Baugruben erfolgte anschließend (letztmalig im Jahre 2004) ein Bodenaustausch. Hierbei wurden die vorhandenen Füllböden und Fundamentreste der Kleiderfabrik weitestgehend entfernt und durch unbelastete Sandböden ersetzt.

5. Brand- und Katastrophenschutz

Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten und anzuwenden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

Verfahrensvermerke - Vereinfachtes Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung wurde am 28.10.2011 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2011.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.12.2011 mit Frist bis 20.01.2012.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf der 1. Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.04.2012 in der Zeit vom 26.04.2012 bis 26.04.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
28.05.2012



[Handwritten signature]
Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 1. Änderung am 29.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
02.07.2012



[Handwritten signature]
Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 02.07.12, sowie die Begründung in der Fassung vom 02.07.2012 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
02.07.2012



[Handwritten signature]
Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2012.
Damit ist die 1. Änderung in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
16.07.2012



[Handwritten signature]
Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister