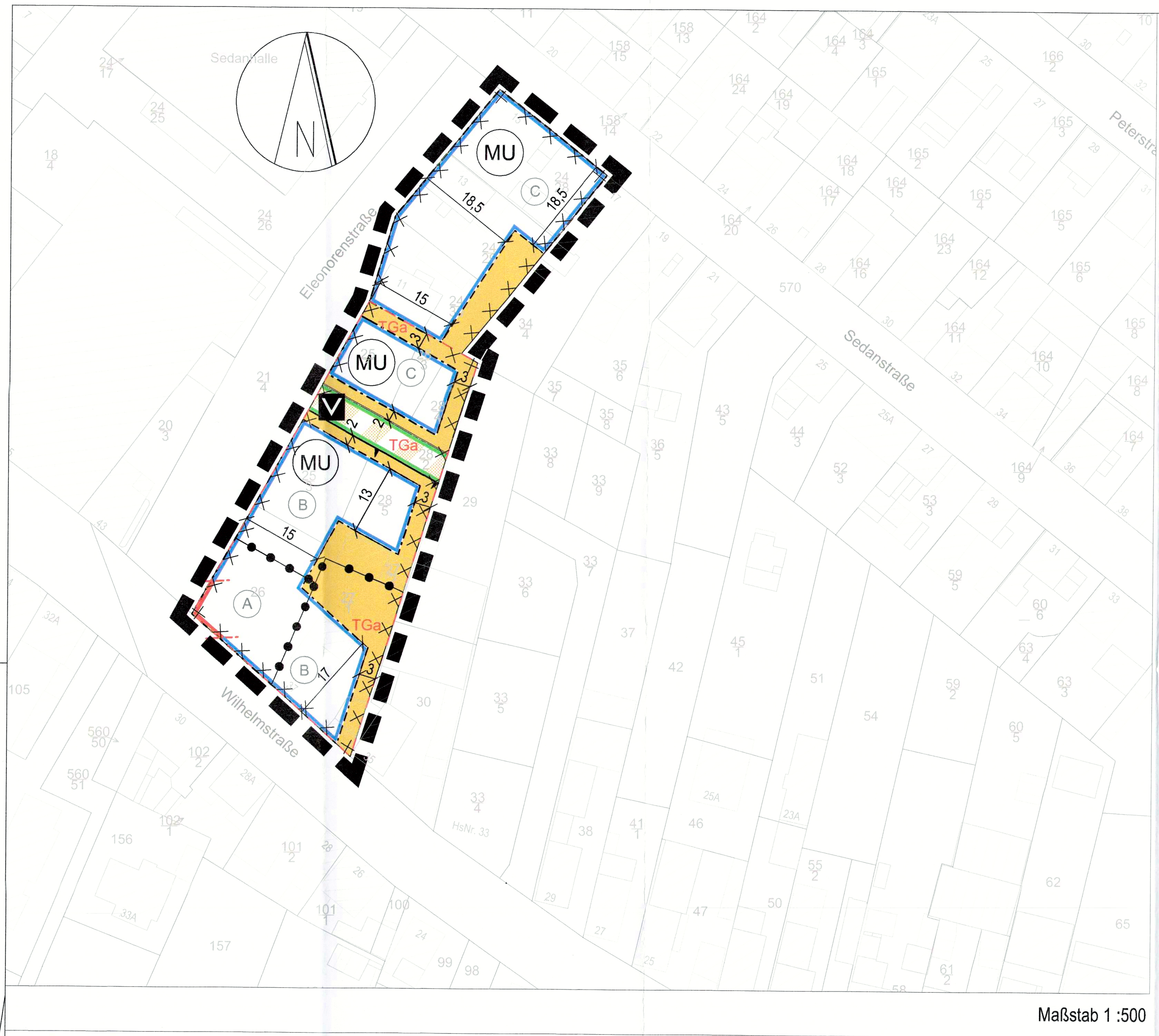


Maßstab 1 :500

Legende

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

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Ⓐ Ⓑ Ⓒ Bezeichnung der Urbanen Gebiete siehe Nutzungsschablone

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Einfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Kennzeichnung

Das Gebiet ist als vernässungsgefährtete Fläche und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§ 9 Abs.5 und 6a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
hier: TGa = Tiefgarage

Abgrenzung zwischen Baulinie und Baugrenze

Hinweise

487 — Flurstück mit Flurstücksnummer lt. Kataster (Beispiel)

Gebäude mit Hausnummer lt. Kataster (Beispiel)

10.00 — Vermaßung im Meter (Beispiel)

Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	min. Traufwandhöhe WH / max. Traufwandhöhe WH
Geschoßflächenzahl	max. Firsthöhe
Bauweise a=abweichende / o=offene	

MU Ⓐ	
0,65	WHmin. 6 m WHmax. 12,6 m
1,7	FHmax.16,8m

MU Ⓑ	
0,65	WHmin. 6 m WHmax. 9,5 m
1,7	FHmax.13,8m

MU Ⓒ	
0,65	WHmin. 6 m WHmax. 8,5 m
1,7	FHmax.12m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH:

Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Flurstücke 24/28, 24/29, 24/30, 25/1, 25/2, 25/3, 26, 27/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West".

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 66 A - 01 „Quartier Sedanstraße-West" wird der am 02.11.2019 in Kraft getretene Bebauungsplan 66 A - 00 „Quartier Sedanstraße-West" im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO*

Urbanes Gebiet *§ 6a BauNVO*

Das Urbane Gebiet MU ist in drei Teilbereiche (MU A, B und C) aufgegliedert, für welche folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Für den Teilbereich MU A wird gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO*

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der minimalen und maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

GRZ

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Urbane Gebiet MU eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Diese darf mit diesen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Sofern bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) angelegt werden, können diese eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 aufweisen. Hierzu müssen diese Anlagen aber entweder durch einen oberirdischen Baukörper oder eine mindestens 40 cm mächtige, durchwurzelungsfähige Bodenschicht überdeckt sein. Die GRZ des oberirdischen Baukörpers darf allerdings die entsprechende GRZ des jeweiligen Gebietes nicht überschreiten, mit Ausnahme der nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung.

GFZ

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von 1,7 festgesetzt.

Höhenfestsetzungen

Aufgrund der beabsichtigten Höhengliederung werden im Urbanen Gebiet MU innerhalb der überbaubaren Fläche 3 Teilbereiche unterschieden:

minimale Traufwandhöhe MU:	6,00 m
maximale Traufwandhöhe MU A:	12,60 m
maximale Traufwandhöhe MU B:	9,50 m
maximale Traufwandhöhe MU C:	8,50 m
maximale Firsthöhe MU A:	16,80 m
maximale Firsthöhe MU B:	13,80 m
maximale Firsthöhe MU C:	12,00 m

Bei Gebäuden ohne geneigtes Dach (also auch ohne First) beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage das Maß der jeweils festgesetzten Traufwandhöhe.

Im gesamten Geltungsbereich darf die festgesetzte, maximale Traufwandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an allen Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse, als eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an allen Seiten mindestens 1,50 m betragen.

Technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten. Dabei darf der technische Aufbau insgesamt maximal 20 m² der Dachfläche überdecken.

Höhendefinitionen:

Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion von gegeneinander geneigten Dachflächen definiert (oberer Bezugspunkt).

Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Die Grundstücke haben das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze als unteren Höhenbezugspunkt.

3. Bauweise *§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO*

Für das Urbane Gebiet MU wird keine Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen *§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Zurückspringen von der Baulinie ist im Erdgeschoss bis zu 3 m zulässig, sofern mindestens eine Stütze (vom Obergeschoss ausgehend) auf der Baulinie sitzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen, die zu mehr als 50 % der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (z.B. Hauseingänge, Treppenhäuser), oder mit Dächern oder Teilen von diesen zulässig. Dies auch nur wenn diese nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m - bzw. bei Öffnungen / Fenstern zur Nachbargrenze 2.50 m - entfernt bleiben sowie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen *§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5, § 12 Abs. 6*

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Der Abstand von Garagen und Carports von der Hinterkante Bürgersteig muss mindestens 5,00 m betragen.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TGa" gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung *§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

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

Im Straßenraum der neuen Planstraße (diese Festsetzung gilt für die gesamte Planstraße der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes 66 A - 00 „Quartier Sedanstraße – West") sind mindestens drei großkronige Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm) zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese den Vorgaben entsprechend nachzupflanzen.

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

8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist vorrangig eine ausreichend große Versickerungsfläche mit belebter Bodenzone auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist im Bauantrag / in der Baumitteilung nachzuweisen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße erforderlich. Als Bemessungswasserstand für die Niederschlagswasserversickerung ist 89,50 m ü.NHN. anzunehmen. 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.

Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Herstellung einer Versickerungsanlage aufgrund der Höhenlage des Grundstückes oder des Grundstückszuschnittes nicht möglich ist oder zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

8.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- (V 1)
  Rodungen von Gehölzen und Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- (V 2)
  Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- (V 3)
  Vor dem Abriss sind Begehungen von Abrissgebäuden durch einen ökologisch Fachkundigen durchzuführen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.

9. 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 dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:
- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zulässig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachgestaltung § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Im gesamten Plangebiet sind alle Dachformen zulässig. Dachgauben sind maximal bis zu einer Breite von 1/3 der dazugehörigen Dachseite 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 mindesten 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Es ist nur jeweils eine Gaubenform je Gebäudeseite zulässig.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sowie Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen müssen einen Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Unterkante der Einfriedung und Erdoberfläche aufweisen.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - Minimierung der Versiegelung

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

3.2 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücke des Urbanen Gebietes MU sind zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

Je 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.

Für diese Mindestbegrünung sind heimische und standortgerechte Gehölze oder regionaltypische Obstsorten der nachfolgenden Pflanzliste in der genannten Mindestgröße zu verwenden. Die Verwendung von klein- oder schmalkronigen Sorten der heimischen Laubbäume ist zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese den Vorgaben entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Wildbirne
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Gemeiner Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens" (Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

3.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Flachdachflächen sind insgesamt mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

Auf Aufzügen, Laubengängen und im Bereich von untergeordneten technischen Aufbauten ist keine Dachbegrünung herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Flachdächern (auch von Nebenanlagen und Garagen) wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

3.4 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung wird auf den zu begrünenden Grundstücksteil vollständig angerechnet.

Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

3.5 Pflanzzeitpunkt

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

C KENNZEICHNUNG

1. 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_006 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 Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 8.1 wird explizit verwiesen.

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.

2. 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 (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

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

HINWEISE:

1. Archäologischer 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, für 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. Veränderungen von Kulturdenkmälern sind nach §18 Hess. Denkmalschutzgesetz Genehmigungspflichtig.

2. 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.

3. 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 Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

4. Nachsorgender Bodenschutz

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 Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen 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.

5. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Hierbei sind die Leitungsverzeichnisse der Deutschen Telekom Technik GmbH, sowie die Leitungsverzeichnisse der Energieried GmbH & Co KG zu beachten.

6. Artenschutz

Bei Abriss-, Umbau -oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei allen Arbeiten eine fachlich qualifizierte Person im Rahmen einer "ökologischen Baubegleitung" das Vorkommen relevanter Tierarten prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen festlegen.

Bauherren werden gebeten die fachliche Beratung der Stadt Lampertheim - Fachdienst 60-4 Umwelt - in Hinblick auf die Berücksichtigung und Förderungsmöglichkeiten von Artenschutzbelangen bei gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Gabionen für Reptilien, Einbau von Fledermaus-Quartieren in Gebäude (vgl. Artenschutzgutachten), Verwendung von Nistkästen für Vögel) in Anspruch zu nehmen.

Die im Bebauungsplan 66 A – 00 „Quartier Sendanstraße-West" festgesetzte CEF-Maßnahme, wonach zum Ausgleich des durch den vorgesehenen Gebäudeabriss entstehenden Quartiersverlust je 8 Kästen für Nischenbrüter und Fledermäuse an öffentlichen Gebäuden anzubringen sind, wurde bereits umgesetzt. Diese Maßnahme ist dauerhaft zu sichern und die Kästen zu pflegen.

7. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, 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).

9. Grundwasserhaltung

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

10. Baulicher Brandschutz

Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung wird auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB und die dort ausgewiesene Befestigung, Tragfähigkeit und die Radien von Zu- oder Durchfahrten sowie der überfahrbaren Fläche der Tiefgarage für die Feuerwehr mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t hingewiesen.

11. Abwehrender Brandschutz

Es wird empfohlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 HBKG).

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S.198),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I, S.142), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 07. Mai 2020 (GVBl. I, S. 318),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Artikel 1 vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I, S. 652), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetztes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290),

Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (**Hessisches Denkmalschutzgesetz** – HDSchG)) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211),

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1408),

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetztes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetztes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318),

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetztes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 1 Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.01.2021

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.01.2021 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 05.03.2021.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.01.2021 in der Zeit vom 02.02.2021 bis 05.03.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 10.03.2021
Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 20.05.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

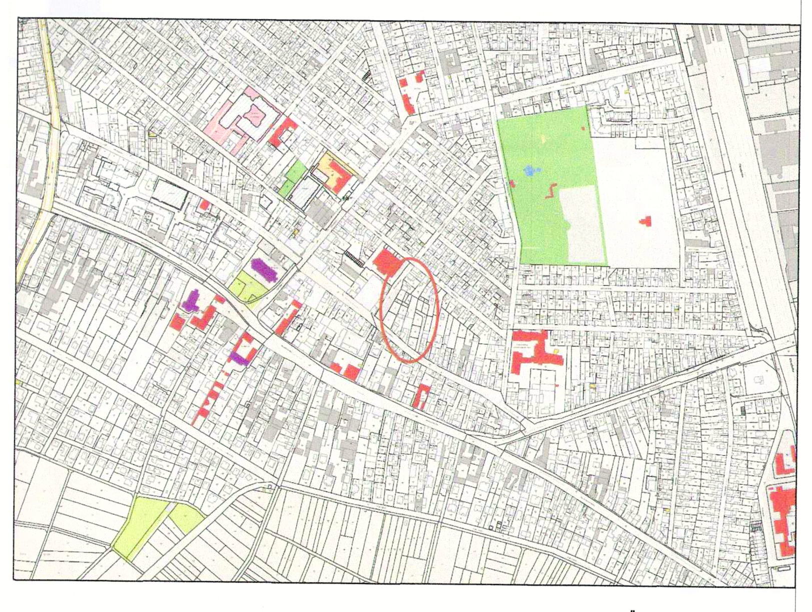
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 26.05.2021
Siegel Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 20.05.2021, sowie die Begründung in der Fassung vom April 2021 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 26.05.2021
Siegel Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.06.2021.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 21.06.2021
Siegel Unterschrift



Übersichtsplan o. Maßstab

Stadt Lampertheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 066A-01

"Quartier Sedanstraße - West"

PLANART	MASSSTAB
Satzungsexemplar DATUM: 20.05.2021	1: 500

	NAME	DATUM	BEMERKUNG
GEZEICHNET	JM	19.10.2020	
GEÄNDERT	JM	19.04.2021	
GEÄNDERT			

Stadt Lampertheim
der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim

Tel. 06 20 6 / 93 5-3 31
Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00