A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 1 UND 2 BAUGB, § 1, 4, 6, 16 – 20, 22, 23 BAUNVO)

1.1. **ART UND MASS** DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 1, 4, 6, 8, 16-20 BAUNVO) WERDEN IM PLANGEBIET FÜR DIE VERSCHIEDENEN ORDNUNGSBEREICHE UNTERSCHIEDLICH FESTGESETZT. DIE ENTSPRECHENDEN ORDNUNGSBEREICHE SIND IN DER PLANURKUNDE ABGEGRENZT, DURCH NUTZUNGSSCHABLONEN GEKENNZEICHNET UND IN NACHFOLGENDER TABELLE BESCHRIEBEN.

DAS **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** WIRD IN DEN ORDNUNGSBEREICHEN DURCH FESTSETZUNG DER **GRUNDFLÄCHENZAHL** (GRZ), DER **GESCHOßFLÄCHENZAHL** (GFZ), DER **ZAHL DER** ZULÄSSIGEN **VOLLGESCHOSSE** (Z) ALS HÖCHSTMAß BZW. ZWINGEND SOWIE DURCH FESTSETZUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN **AUSSENWANDHÖHE** (WH_{MAX}) BESTIMMT.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE AUßENWANDHÖHE WIRD JEWEILS GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUFGEHENDEN WAND MIT DER DACHHAUT (BEI TRAUFSTÄNDIGEN GEBÄUDEN) BZW. BIS ZUR WAAGERECHTEN GRUNDLINIE DER GIEBELFLÄCHE (BEI GIEBELSTÄNDIGEN GEBÄUDEN) IN DER MITTE DES GEBÄUDES.

1.2. DIE ZULÄSSIGE **BAUWEISE** (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO) WIRD IN DER NACHFOLGENDEN TABELLE BESCHRIEBEN.

1.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

BAULINIE
AN DER BAULINIE IST EINE GEBÄUDEHÖHE VON MINDESTENS 3,0 M Ü.OK STRASSE ZWINGEND EINZUHALTEN.

ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN
EINE ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN IST NUR MIT UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN (DACHVORSPRÜNGE, HAUSEINGANGSTREPPEN, DEREN ÜBERDACHUNGEN, ERKER UND BALKONE, U.Ä.) ZULÄSSIG, SOFERN DIESE NICHT MEHR ALS 1,5 M (IM WA 1 GEBIET 2,5 M) VORTRETEN UND VON NACHBARGRENZEN MINDESTENS 2 M ENTFERNT BLEIBEN SOWIE INSGESAMT NICHT MEHR ALS EIN DRITTEL DER BREITE DER JEWEILIGEN AUßENWAND IN ANSPRUCH NEHMEN. SIND ÖFFNUNGEN VORHANDEN, IST EINE ENTFERNUNG ZUR NACHBARGRENZE VON > 2.50 ERFORDERLICH. UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IHRER FUNKTION UND IHREM ZWECK NACH NICHT DAZU DIENEN, WEITERE WOHNFLÄCHE ZU GEWINNEN. SIE DÜRFEN AUF DER ERDOBERFLÄCHE AUFSTEHEN UND ÜBERDACHT SEIN.

IM MI3 UND MI 4 GEBIET SIND ÜBERSCHREITUNGEN VON BAUGRENZEN NICHT ZULÄSSIG.

DAVON UNBERÜHRT BLEIBEN DIE FESTSETZUNGEN DER HBO HINSICHTLICH ERFORDERLICHER ABSTANDSFLÄCHEN.

ORD-NUNGS-BEREICH	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUT-ZUNG			BAUWEISE, SONSTIGE EIN-ZELFEST-SETZUNGEN
		Z WH_{MAX}	GRZ	GFZ	
WA 1	**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	GEM. PLANEIN-TRAG **ZWINGEND** **III / IV** **WH_{MAX} . 12,0 m** BZW. **MAXIMAL** **I**	**0,4**	**1,2**	OFFENE BAUWEI-SE NUR EINZELHÄU-SER ZULÄSSIG
		DIE ZULÄSSIGE GRZ DARF DURCH ANLAGEN NACH § 19 (4) SATZ 1 NR. 3 BAUNVO BIS ZU EINER GRZ VON 0,8 ÜBER-SCHRITTEN WERDEN. (§ 19 (4) SATZ 3)			
WA 2	**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANK-STELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUN-VO)	**ZWINGEND** **IV** **WH_{MAX} . 12,0 m**	**0,3**	**1,2**	OFFENE BAUWEI-SE, NUR EINZELHÄU-SER ZULÄSSIG
WA 3	**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANK-STELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUN-VO)	**II** **WH_{MAX} . 6,5 m** DOPPEL- UND REIHEN-HÄUSER MÜSSEN DIE GLEICHEN WAND- UND SOCKELHÖ-HEN AUFWEISEN.	**0,4**	**0,8**	OFFENE BAUW./ ABWEICHENDE BAUWEISE, DIE GEBÄUDE DÜRFEN AN DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKS-GRENZEN ALS GRENZBAUTEN ERRICHTET WER-DEN. DIE LÄNGE VON HAUSGRUP-PEN DARF MEHR ALS 50 M BETRA-GEN.
WA 4	**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANK-STELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUN-VO)	**II** **WH_{MAX} . 7,5 m**	**0,4**	**0,8**	OFFENE BAUWEI-SE, NUR EINZEL-HÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
MI 1	**MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 6 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 6 (2) NR. 7 BAUNVO (TANK-STELLEN) SOWIE ANLAGEN NACH § 6 (2) NR. 8 UND § 6 (3) (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (5) UND (6) BAUNVO)	**II** **WH_{MAX} . 7,5 m**	**0,4**	**0,8**	OFFENE BAUWEI-SE, NUR EINZELHÄU-SER UND DOP-PELHÄUSER ZU-LÄSSIG
MI 2	**MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 6 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 6 (2) NR. 7 BAUNVO (TANK-STELLEN) SOWIE ANLAGEN NACH § 6 (2) NR. 8 UND § 6 (3) (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (5) UND (6) BAUNVO)	**II** **WH_{MAX} . 7,5 m**	**0,4**	**0,8**	OFFENE BAUWEI-SE, NUR EINZELHÄU-SER UND DOP-PELHÄUSER ZU-LÄSSIG
		DIE ZULÄSSIGE GRZ DARF ZUR ANLAGE VON STELLPLATZFLÄ-CHEN UND AUSSTELLUNGS-PLÄTZEN BIS ZU EINER GRZ VON INSGESAMT 0,8 ÜBER-SCHRITTEN WERDEN (§ 19 (4) S. 3 BAUNVO)			
MI 3	**MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)** ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 6 BAUNVO (GARTEN-BAUBETRIEBE) UND § 6 (2) NR. 7 BAUNVO (TANK-STELLEN) SOWIE ANLAGEN NACH § 6 (2) NR. 8 UND § 6 (3) (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 1 UND BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES (NR. 3) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (5) UND (6) BAUNVO)	**I** **WH_{MAX} . 4,0 m**	**0,8**	**0,8**	ABWEICHENDE BAUWEISE, DIE GEBÄUDE DÜRFEN AN AL-LEN GRUND-STÜCKSGRENZEN AN DIE ÖFFENT-LICHE FLÄCHEN ANGRENZEN, ALS GRENZBAUTEN ERRICHTET WER-DEN.
MI 4	**MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)** WOHNGEBÄUDE GEM. § 6 (2) NR. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG. ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 1 UND BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES (NR. 3) SIND NICHT ZULÄSSIG. EINZELHANDELSBETRIEBE GEM. § 6 (2) NR. 3 SIND BIS ZU EINER VERKAUFSFLÄCHE VON <800 QM ZULÄSSIG. (§ 1 (5) UND (6) BAUNVO)	**WH_{MAX} . 8,5 m**	**0,3**	**GF 1.200 qm**	ABWEICHENDE BAUWEISE, DIE GEBÄUDE DÜRFEN AN DER, AN DIE ÖFFENT-LICHE GRÜNFLÄ-CHE GRENZEN-DEN GRUND-STÜCKSGRENZE, ALS GRENZBAU-TEN ERRICHTET WERDEN.
		DIE ZULÄSSIGE GRZ DARF ZUR ANLAGE VON STELLPLATZFLÄ-CHEN BIS ZU EINER GRZ VON INSGESAMT 0,75 ÜBERSCHRIT-TEN WERDEN (§ 19 (4) S. 3 BAUNVO)			

2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BAUGB

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN.
AUSNAHMEN VON DER FESTGELEGTEN FIRSTRICHTUNG KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIES DIE AKTIVE ODER PASSIVE NUTZUNG VON SOLARENERGIE ERFORDERT.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) UND § 21A BAUNVO)

3.1 IM **WA 1** UND **WA 2** SIND **GARAGEN** NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DARÜBER HINAUSGEHEND AUF DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR GARAGEN NACH § 9 (1) NR. 4 BAUGB NUR IN FORM VON **TIEFGARAGEN** ODER **KELLERGARAGEN** ZULÄSSIG.
STELLPLÄTZE SIND IM **WA 2** INNERHALB DER DAFÜR FESTGELEGTEN FLÄCHEN UND/ODER IM VORGARTENBEREICH VOR DER STRASSENSEITIGEN BAUGRENZE ZUGELASSEN.

3.2 IM **WA 3** SIND **STELLPLÄTZE, CARPORTS UND/ODER GARAGEN** NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BZW. DIESE VERLÄNGERT BIS ZU SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND/ODER DER DAFÜR AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTEN FLÄCHEN UND/ODER IM BEREICH DER DEN EINZELNEN BAUGEBIETEN **ZUGEORDNETEN FLÄCHEN (A-C)** FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZULÄSSIG (9 (1) NR. 22 BAUGB)

STELLPLÄTZE SIND ZUDEM IM VORGARTENBEREICH (BEREICH ZWISCHEN DER BIS ZUR SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VERLÄNGERTEN VORDEREN BAUGRENZE UND DER STRAßENBEGRENZUNGSLINIE) ZULÄSSIG, WENN IHRE GESAMTBREITE (INCL. DER GARAGENZUFAHRT) NICHT MEHR ALS 6 M BETRÄGT.

IM BEREICH DER **GEMEINSCHAFTSANLAGE B** SIND **NUR STELLPLÄTZE ODER CARPORTS** ZULÄSSIG.

HINWEIS
DEN GEBIETEN WA 3 SIND IN DER PLANZEICHNUNG MIT DEN BEZEICHNUNGEN A-C JEWEILS BESTIMMTE GARAGEN- BZW. STELLPLATZANLAGEN ZUGEWIESEN.

HIERBEI SIND JEDER REIHENHAUSEINHEIT 1 GARAGE UND 1 STELLPLATZ BZW. 2 STELLPLÄTZE ZUZUORDNEN. SIE SIND JEWEILS FESTE, NICHT GETRENNT VERÄUSSERBARE BESTANDTEILE DER EINZELNEN WOHNGRUNDSTÜCKE. DIESE FESTSETZUNG GILT NICHT, WENN DER STELLPLATZNACHWEIS AUF DEM WOHNBAUGRUNDSTÜCK SELBST HERGESTELLT WERDEN KANN. NICHT BENÖTIGTE GARAGEN/STELLPLÄTZE WERDEN DER STADT LAMPERTHEIM ALS ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE ZUGEORDNET.

3.3 DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND VON DEN EIGENTÜMERN GEMEINSAM ZU BAUEN UND ZU BEPFLANZEN. EINE ANLAGE IST JEWEILS IN EINEM BAUABSCHNITT, ZUMINDEST ABER IN FUNKTIONSFÄHIGEN TEILABSCHNITTEN (Z.B. ZUSAMMENHÄNGENDE GARAGENZEILE / STELLPLATZANLAGEN AUS 3 BIS 4 GARAGEN/STELLPLÄTZEN) HERZUSTELLEN. DIE GEMEINSCHAFTSGARAGEN SIND EINHEITLICH IN GRÖSSE, MATERIAL UND DACHFORM HERZUSTELLEN. BENACHBARTE STELLPLATZANLAGEN SIND GESTALTERISCH AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

3.4 IM **WA 4 UND IM MI 1 UND MI 2** SIND **GARAGEN UND CARPORTS** NUR INNERHALB DER

DAFÜR FESTGELEGTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

IM **WA 4** UND IM **MI 1 UND MI 2** SIND **STELLPLÄTZE** INNERHALB DER DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN BZW. IM VORGARTENBEREICH (BEREICH ZWISCHEN DER VORDEREN BAUGRENZE (GGF. VERLÄNGERT BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE) UND DER STRAßENBEGRENZUNGSLINIE) ZULÄSSIG. DIE BREITE DER IM VORGARTEN ZULÄSSIGEN STELLPLÄTZE DARF 3,0 M JE GRUNDSTÜCK (BZW. 6,0 M INKLUSIVE EINER EVENTUELL ALS STELLPLATZ GENUTZTEN GARAGENZUFAHRT) NICHT ÜBERSCHREITEN.

AUSNAHMSWEISE SIND **ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE** IM VORGARTENBEREICH ZULÄSSIG, WENN DIESE AUFGRUND DER STÄDTISCHEN STELLPLATZSATZUNG ZWINGEND ERFORDERLICH SIND UND EIN BREITE VON 2,5 M JE STELLPLATZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

3.5 VOR GARAGEN UND CARPORTS (MIT AUSNAHME DER CARPORTS IN DER GEMEINSCHAFTSANLAGE B) IST EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5 METERN VORZUSEHEN.

3.6 BEI **INS GEBÄUDE INTEGRIERTEN GARAGEN** IST DIE GESCHOSSFLÄCHE GEMÄSS § 21A (4) NR. 3 BAUNVO NICHT ANZURECHNEN.

3.7 IM MI 4 KANN VON DEN PFLANZPFLICHTEN DER STELLPLATZSATZUNG DER STADT LAMPERTHEIM ABGEWICHEN WERDEN, SOFERN DIE LAGE DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN EINE ENTSPRECHENDE BAUMPFLANZUNG VERHINDERT UND DIE GESAMTANZAHL DER ZU PFLANZENDEN HOCHSTÄMME IN ADÄQUATER VERTEILUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHGEWIESEN WIRD.

HINWEISE
NACH § 50 (1) HBO GELTEN AUSSTELLUNGS- UND VERKAUFSFLÄCHEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE NICHT ALS STELLPLÄTZE.

GRUNDLAGE FÜR DIE ANLAGE VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN IST IM GESAMTEN GELTUNGSBREICH DES BEBAUUNGSPLANES DIE STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **WA 3** AUF MAXIMAL 2 WE PRO EINZELHAUS UND MAXIMAL 1 WE PRO DOPPELHAUSHÄLFTE SOWIE AUF 1 WE PRO REIHENHAUSEINHEIT BEGRENZT.

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **WA 4 UND MI** AUF MAXIMAL 3 WE PRO EINZELHAUS UND MAXIMAL 2 WE PRO DOPPELHAUSHÄLFTE SOWIE AUF 1 WE PRO REIHENHAUSEINHEIT BEGRENZT.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

NEBENANLAGEN (GEBÄUDE I.S.V. § 2 (2) HBO) SIND IN DEN GEBIETEN **WA 1 BIS WA 4** NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BZW. DEN FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN/GARAGEN SOWIE HINTER DER FESTGESETZTEN RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZE IM STRASSENABGEWANDTEN GARTENBEREICH BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 6 M² ZULÄSSIG. IN DEN ÜBRIGEN GEBIETEN RICHTET SICH DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NACH § 23 (5) UND § 19 (4) BAUNVO.

6. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BAUGB)

DIE IN DER PLANZEICHNUNG HIERFÜR BEZEICHNETEN FLÄCHEN SIND GEM. § 9 (1) 21 BAUGB ZU BELASTEN MIT EINEM LEITUNGSRECHT FÜR ABWASSERLEITUNGEN ZUGUNSTEN DER STADT LAMPERTHEIM (*FLÄCHEN IN DENEN MIT A BEZEICHNETE ABWASSERLEITUNGEN VERLAUFEN*), MIT EINEM LEITUNGSRECHT FÜR WASSER- BZW. GASLEITUNGEN ZUGUNSTEN DER ENERGIERIED GMBH & CO. KG BZW. DER EWR NETZ GMBH (*FLÄCHEN IN DENEN MIT W BZW. G BEZEICHNETE WASSER- BZW. GASVERSORGUNGSLEITUNGEN VERLAUFEN*), MIT EINEM LEITUNGSRECHT FÜR DIE STROMVERSORGUNG ZUGUNSTEN DER EWR NETZ GMBH (*FLÄCHEN IN DENEN MIT E BEZEICHNETE ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN VERLAUFEN*) SOWIE MIT EINEM LEITUNGS-RECHT ZUGUNSTEN DER DEUTSCHEN TELEKOM (*FLÄCHEN IN DENEN MIT T BEZEICHNETE TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN VERLAUFEN).*

ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS DIE GENAUE LAGE DER WASSERLEITUNG (HW 500 GG) NICHT BEKANNT IST.

7. BAULICHE UND TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BAUGB)

7.1 ZUM SCHUTZ DER BAUGEBIETE VOR VERKEHRSLÄRM, ABGAS UND STAUBIMMISSIONEN IST ENTLANG DER B 44, DER ZUFAHRTSSCHLEIFEN ZUR B 44 SOWIE DER ROSENAUSTRASSE ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG EINE **LÄRMSCHUTZWAND** IN DER HÖHE VON MINDESTENS 3,0 M ZU ERRICHTEN, GEMESSEN VON OK STRASSE BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND. DIE LÄRMSCHUTZWAND IST STRASSENSEITIG MIT IMMERGRÜNEN RANKERN, GRUNDSTÜCKSSEITIG MIT RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN UND SO ZU PFLEGEN, DASS EINE MÖGLICHST FLÄCHENDECKENDE BERANKUNG ERREICHT WIRD.

7.2 ZUSÄTZLICH IST INNERHALB DER IM PLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN EIN **LÄRMSCHUTZWALL** IN DER HÖHE VON MINDESTENS 3,0 M AB OK STRASSE (AN DER ROSENAUSTR.) AUFZUSCHÜTTEN. DIE NEIGUNG SOLL STRASSENSEITIG MAX. 1:1,5, GRUNDSTÜCKSSEITIG MAX. 1:2 ZU BETRAGEN; WENN MÖGLICH AUCH FLACHER.
DIE SCHÜTTUNG SOLLTE AUS PFLANZFÄHIGEM MATERIAL (ERDAUSHUB) ERFOLGEN. DER WALL IST AUFGELOCKERT MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN AUS DER GEHÖLZLISTE (SH. ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG) ZU BEPFLANZEN.

7.3 AN DER ROSENAUSTRASSE IST DURCH EINE ÜBERSCHNEIDUNG DER AUSLAUFENDEN LÄRMSCHUTZWAND MIT DEM BEGINNENDEN LÄRMSCHUTZWALL VON MIND. 15,0 M EINE HINREICHENDE LÄRMSCHUTZWIRKUNG SICHERZUSTELLEN.

7.4 IM GESAMTEN BAUGEBIET SIND AUF DEN DEN HAUPTLÄRMQUELLEN ZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITEN BEI NEU-, UM- UND ERWEITERUNGSBAUTEN BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM ZU TREFFEN. NACH DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU – ANFORDERUNGEN UND NACHWEISE“, AUSGABE 1989 SIND ZUM SCHUTZ VON AUFENTHALTSRÄUMEN GEGEN AUßENLÄRM DIE ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUßENBAUTEILEN GEMÄß ZIFFER 5 UND TABELLE 8 UND 9 EINZUHALTEN.

7.5. INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN BEREICHE (LPB IV 1-4) DIE LAUT SCHALLTECHNISCHEM GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (BÜRO FRITZ, 15.06.2001) IM LÄRMPEGELBEREICH IV UND MEHR LIEGEN, SIND ZUMINDEST IN

SCHLAF- UND KINDERZIMMERN FENSTERUNABHÄNGIGE, SCHALLGEDÄMMTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN EINZUBAUEN.
DIES GILT: IM BEREICH **LSM 1** FÜR ALLE SCHLAF- UND KINDERZIMMER,
IM BEREICH LSM 2 FÜR RÄUME, DIE DER ANDREASSTRAßE ODER DEN GEBÄUDESEITEN ZUGEWANDT SIND,
IM BEREICH **LSM 3** FÜR RÄUME DIE, DER ANDREASSTRAßE ZUGEWANDT SIND,
IM BEREICH **LSM 4** FÜR RÄUME, DIE DER BUNDESSTRAßE 44 ZUGEWANDT SIND.

HINWEIS:
DIE IN DER DIN 4109 ENTHALTENEN BAUTECHNISCHEN ANFORDERUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU SIND ZU BEACHTEN.

8. BEFRISTETE ZULÄSSIGKEIT VON FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 2 BAUGB

AUF DEN IN DER PLANZEICHNUNG NACH § 9(2) BAUGB GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN (SCHRAFFUR) IST DIE FESTGESETZTE NUTZUNG "FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN" ZULÄSSIG BIS ZUR ERTEILUNG EINER BAUGENEHMIGUNG FÜR EIN EINZEL- ODER DOPPELHAUS AUF DEM DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK ZUGEORDNETEN WOHNBAUGRUNDSTÜCK.

ALS FOLGENUTZUNG WIRD "ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE" FESTGESETZT. ES GELTEN DANN DIE FESTSETZUNGEN GEMÄSS ZIFFER 17.5 ANALOG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN 1 UND 3: DIE HERSTELLUNG EINES ÖFFENTLICHEN FUSSWEGES IST ZULÄSSIG.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB)

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

9.1 IM **WA 1 BIS WA 4,** IM **MI 1 UND 2** SIND DIE DÄCHER VON GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 50 M² GRUNDFLÄCHE ALS **SATTEL- ODER WALMDÄCHER ODER GEGENEINANDER VERSETZTE PULTDÄCHER** AUSZUBILDEN. DIE HÖHENDIFFERENZ BEI PULTDÄCHER DARF NICHT MEHR ALS 1,20 M BETRAGEN. IM **WA 1** SIND ZUDEM AUCH ZELTDÄCHER BZW. IM **WA 2** AUCH FLACHDÄCHER ZUGELASSEN.

9.2 DIE **DACHNEIGUNG** IST IM **WA 1** UND **WA 2** AUF 20° - 45° SOWIE IM **WA 3, WA 4, MI 1**UND **MI 2** AUF 30° - 45° BEGRENZT. DOPPEL- UND REIHENHÄUSER MÜSSEN DIE GLEICHEN DACHNEIGUNGEN AUFWEISEN.

IM **MI 4** IST DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG AUF 30° BEGRENZT.

9.3 **DACHAUFBAUTEN** SIND IN FORM VON GLEICHSCHENKLIGEN SATTEL-, UND DREIECKSGAUBEN SOWIE SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

DIE **GESAMTLÄNGE** DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSTLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI.

DER SEITLICHE ABSTAND ZUM GIEBEL SOWIE ZUR NÄCHSTEN GAUBE MUSS MINDESTENS 1,25 M BETRAGEN.
DER **HÖCHSTE PUNKT** DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0,50 M UNTER FIRST-

OBERKANTE DES DACHES LIEGEN.

AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

9.4 BEI DER **EINDECKUNG** DER GENEIGTEN DÄCHER SIND IM WA 3, WA 4 UND MI 1 ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE ZU VERWENDEN.

AUSNAHMEN VON DEN FESTGESETZTEN EINDECKUNGSMATERIALIEN KÖNNEN DANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIES DER AKTIVEN ODER PASSIVEN GEWINNUNG VON SONNENENERGIE DIENT.

ZUR EINDECKUNG DER GAUBEN IST ENTWEDER DAS MATERIAL DES HAUPTDACHES ZU VERWENDEN ODER MATERIAL ZU WÄHLEN, DASS IM FARBTON AUF DAS HAUPTDACH ABGESTIMMT IST.

10. EINFRIEDUNGEN

10.1 ALLE EINFRIEDUNGEN (V.A. SOLCHE IN WOHNGEBIETEN) DÜRFEN, VON HECKEN ABGESEHEN, NICHT ALS GESCHLOSSENE WAND AUSGEBILDET WERDEN ODER ALS SOLCHE WIRKEN. SIE SIND IN DURCHBROCHENER FORM ALS HECKE, TRANSPARENTE HOLZZÄUNE, STAHLRANK- ODER DRAHTGEFLECHTZÄUNE GGF. MIT HINTERPFLANZUNG DURCH HECKEN AUSZUFÜHREN. MASSIVE SOCKEL SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 0,30 M ZULÄSSIG.

FREIWACHSENDE HECKEN ALS EINFRIEDUNG DER FLÄCHEN SIND VORZUZIEHEN.

ALS MAXIMALE HÖHE IST HIERFÜR FESTGESETZT (KLAMMERWERTE FÜR **MI 4**):
ZUR STRASSE HIN 1,20 M (2,0 M)
BEI EINHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBEZIEHUNGEN 0,70 M ZUR RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE UND AUF DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
1,50 M (2,0 M)

10.2 BEI DOPPEL- ODER REIHENHAUSBEBAUUNG IST AUF DER STRASSENABGEWANDTEN GARTENSEITE ENTLANG DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN SICHTSCHUTZ VON MAXIMAL 2,0 M HÖHE UND 4,0 M TIEFE, GEMESSEN VON DER RÜCKWÄRTIGEN GEBÄUDEKANTE, ZULÄSSIG.

11. WERBEANLAGEN

ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG I.S. DES § 13 HBO SIND NUR IM MISCHGEBIET 4 ZULÄSSIG. WERBEANLAGEN MIT BLINK-, WECHSEL- ODER REFLEXBELEUCHTUNG SOWIE MIT BEWEGTEN BILDERN ODER SICH BEWEGENDE WERBEANLAGEN SIND UNZULÄSSIG.

MIT WERBEANLAGEN ALLER ART IST EIN ABSTAND VON 20 M VOM BEFESTIGTEN FAHRBAHNRAND DER UMGEHUNGSSTRASSE EINZUHALTEN.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 81 HBO)

12. BEGRÜNUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN (§ 9 (1) 25 A BAUGB I.V.M. § 81 (1) 5 HBO)

12.1 DIE **UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE** SIND BIS AUF DIE NOTWENDIGEN ZUFAHRTEN UND ZUWEGUNGEN ALS DAUERHAFT BEFLANZTER GARTEN ODER GRÜNANLAGE ANZULEGEN. ALS NOTWENDIGE ZUFAHRTEN ZÄHLEN AUCH BRANDSCHUTZTECHNISCH ERFORDERLICHE FEUERWEHRZU- UND UMFAHRTEN.

12.2 DIE **FLÄCHEN ZWISCHEN GEBÄUDEN UND VERKEHRSFLÄCHEN** (=VORGARTEN- BZW. GARTENFLÄCHEN) SIND, MIT AUSNAHME DER NOTWENDIGEN ZUWEGE, ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN. DABEI SIND LAUBBÄUME UND STRÄUCHER (ENTSPRECHEND DER PFLANZLISTE) ZU PFLANZEN, DIE IN DER GRÖSSE DEN GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSEN ENTSPRECHEN. VORGÄRTEN DÜRFEN NICHT ALS LAGER- ODER ARBEITSFLÄCHEN GENUTZT WERDEN.

13. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN UND KRAFTFAHRZEUG-AUSSTELLUNGSPLÄTZEN (§ 9 (1) 25 A BAUGB I.V.M. § 81 (1) 4,5 HBO)

13.1 DIE STELLPLÄTZE INNERHALB DER **WOHNGEBIETE** (WA) UND DER **MISCHGEBIETE** (MI) – MIT AUSNAHME DER IM MISCHGEBIET 4 - SIND LUFT- UND WASSERDURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN, BEGRÜNBARE BELÄGE (RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN O.Ä.) SIND DABEI VORZUZIEHEN.

13.2 AUF GRUNDSTÜCKEN MIT MEHREREN STELLPLÄTZEN SIND, IN ANLEHNUNG AN DIE STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG, LAUBBÄUME ZUR BESCHATTUNG DER FLÄCHEN ZU PFLANZEN.

14. GESTALTUNG VON ZUFAHRTEN UND ZUWEGUNGEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN (§ 9 (1) 20 BAUGB I.V.M. § 81 (1) 5 HBO)

14.1 ZUFAHRTEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN ODER STELLPLÄTZEN SIND – MIT AUSNAHME DER IM MISCHGEBIET 4 - WASSERDURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN. IN RASEN VERLEGTE FAHRSPUREN SIND EINER FLÄCHENHAFTEN BEFESTIGUNG VORZUZIEHEN.

14.2 ZUWEGUNGEN FÜR FUSSGÄNGER SIND - MIT AUSNAHME DER IM MISCHGEBIET 4 - WASSERDURCHLÄSSIG ALS RASENPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKE ODER SCHOTTERRASEN ZU BEFESTIGEN.

15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG/ REGENWASSERVERSICKERUNG (§ 9 (1) 20 BAUGB

15.1 IM **GESAMTEN GELTUNGSBEREICH** DES BEBAUUNGSPLANES IST DAS VON DEN DACHFLÄCHEN DER GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE ABFLIESSENDE NIEDERSCHLAGSWASSER GRUNDSÄTZLICH DEZENTRAL AUF DEN JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCKEN IN DAUERHAFT VEGETATIONSBESTANDENEN FLÄCHEN ZUR **VERSICKERUNG** ZU BRINGEN.

AUSNAHMEN SIND DA ZULÄSSIG, WO DIE ANLAGE VON VERSICKERUNGSFLÄCHEN EINE NICHT ZUMUTBARE EINSCHRÄNKUNG DER FREIFLÄCHENNUTZUNG ZUR FOLGE HÄTTE. UNTER DER VORAUSSETZUNG, DASS EIN AUSREICHEND GROSSER ABSTAND ZUM GRUNDWASSERHORIZONT EINGEHALTEN WIRD, KÖNNEN HIER ERSATZWEISE VERSICKERUNGSSCHÄCHTE ODER RIGOLEN ANGELEGT WERDEN.

15.2 DIE BEMESSUNG DER VERSICKERUNGSFLÄCHEN/-MULDEN ERGIBT SICH AUS ATV-ARBEITSBLATT A 138. BEI DER AUSBILDUNG DER VERSICKERUNGSMULDEN IST AUF EINE AUSREICHENDE DURCHLÄSSIGKEIT DER BELEBTEN BODENZONE UND DER DARUN-

TERLIEGENDEN BODENSCHICHTEN DURCH GEEIGNETE BEPFLANZUNG ZU ACHTEN UND GGF DURCH BODENAUSTAUSCH HERZUSTELLEN.

15.3 DAS AUF GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN UND WASSERDURCHLÄSSIG BEFESTIGTEN FLÄCHEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST GRUNDSÄTZLICH AUF DIESEN FLÄCHEN ZU VERSICKERN.

15.4 ZUSÄTZLICH IST ZUR RÜCKHALTUNG UND SAMMLUNG, DES VON DEN DACHFLÄCHEN DER GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE ABFLIESSENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS FÜR ZWECKE DER FREIFLÄCHENBEWÄSSERUNG UND BRAUCHWASSERNUTZUNG, DIE HERSTELLUNG VON **ZISTERNEN** AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG. DER ÜBERLAUF DER ZISTERNEN IST AN DIE VERSICKERUNGSMULDEN NACH TF. 15.1 ANZUSCHLIESSEN.

DIE HIERFÜR ERFORDERLICHEN MASSNAHMEN SOLLTEN AUF GRUNDLAGE DER "EMPFEHLUNG FÜR BAU UND BETRIEB VON REGENWASSERANLAGEN IN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN" DES HESS. MINISTERS FÜR UMWELT- UND REAKTORSICHERHEIT VON 1989 GETROFFEN WERDEN.

HINWEIS:
ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER AUF GEWERBLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS ERFORDERT. EINE VERSICKERUNG ÜBER VERSICKERUNGSSCHÄCHTE IST WEGEN DER GEFAHR DER GRUNDWASSER-VERUNREINIGUNG NICHT ZULÄSSIG.

16. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 B BAUGB)

DIE IM PLAN ENTSPRECHEND GEKENNZEICHNETEN BÄUME SIND ZU ERHALTEN.

17. PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 A BAUGB)

17.1 **AUF DEN GRUNDSTÜCKEN** MUSS EIN MINDESTMASS AN BEGRÜNUNG UND INSBESONDERE AN VERTIKALER STRUKTURIERUNG DER BEGRÜNUNG GEGEBEN SEIN. DAHER SIND AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN, ALS DAUERHAFT BEPFLANZTE FREIFLÄCHEN ANGELEGTEN GRUNDSTÜCKSTEILEN JE 80 M² AUSZUWEISEN UND ZU PFLANZEN:

ENTWEDER 1 GROSSKRONIGER LAUBBAUM ODER 2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME ODER 20 STRÄUCHER ODER 32 LFM. BEGRÜNTE WANDFLÄCHE (MINDESTWUCHSHÖHE 2,50 M) ODER 16 LFM. BEGRÜNTE WANDFLÄCHE (MINDESTWUCHSHÖHE 5,00 M) ODER 80 M² DAUERPFLANZUNG (DICHT BODENDECKEND) ODER EINE ANTEILIGE KOMBINATION DER GENANNTEN PFLANZMÖGLICHKEITEN.

BESTEHENDE PFLANZUNGEN, DIE EHALTEN WERDEN, WERDEN ANGERECHNET.

ES SIND EINHEIMISCHE, STANDORTGERECHTE PFLANZEN ODER PFLANZEN AUS DER GEHÖLZLISTE (SIEHE IN DER ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG - ANHANG 1) ZU VERWENDEN. BEIM AUSFALL VON GEHÖLZEN SIND DIESE NACHZUPFLANZEN.

17.2 DIE **IM PLANGEBIET ZUR AUSWAHL STEHENDEN PFLANZEN** RICHTEN SICH NACH DER PFLANZLISTE A IM ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.

17.3 FÜR **BAUMPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM** SOWIE IM PRIVATEN BEREICH ENTLANG DER WEGE SIND ARTEN GEMÄSS DER "STRASSENBAUMLISTE 2006-GALK-

ARBEITSKREIS 2006" (BEURTEILUNG VON BAUMARTEN FÜR DIE VERWENDUNG IM STÄDTISCHEN STRASSENRAUM) ZU VERWENDEN.

17.4 **LÄRMSCHUTZWÄLLE** SIND GESTUFT ZU BEPFLANZEN, BEGINNEND MIT EINER SCHICHT NIEDERER STRÄUCHER AN DEN AUSSENRÄNDERN UND IN ZWEITER UND DRITTER REIHE AUFSTEIGENDER HÖHE, AUF DIE PFLANZUNG VON GROSSBÄUMEN IST HIER ZU VERZICHTEN.
VORRANGIG SIND GEHÖLZE NACH DER PFLANZLISTE B IM ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ZU PFLANZEN.

17.5 GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER PLANZEICHNUNG ENTSPRECHEND IHRER ZWECKBESTIMMUNG GEKENNZEICHNET:

DIE **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 1 UND 3** (**ÖG 1, ÖG 3**) SIND ALS **PARKANLAGE** ZU GESTALTEN UND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (ENTSPRECHEND DER PFLANZLISTEN IM ANHANG 1 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES) ZU BEPFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST SO VORZUNEHMEN, DASS SIE DIE EINGRÜNUNG DER LÄRMSCHUTZWAND UNTERSTÜTZT. DIE VORHANDENEN BÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

DIE **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 4** (**ÖG 4**) IST ALS **BOLZPLATZ** ANZULEGEN, DIE RANDBEREICHE DES BOLZPLATZES SIND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN EINZUGRÜNEN.

DIE **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 2 (ÖG 2**) IST ALS **KINDERSPIELPLATZ** ZU GESTALTEN, UND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (ENTSPRECHEND DER PFLANZLISTEN IM ANHANG 1 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES) ZU BEPFLANZEN.

DIE **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 5** (**ÖG 5**) IST ALS **PARKANLAGE** ZU GESTALTEN UND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (ENTSPRECHEND DER PFLANZLISTEN IM ANHANG 1 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES) ZU BEPFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST SO VORZUNEHMEN, DASS SIE DIE EINGRÜNUNG DER LÄRMSCHUTZWAND UNTERSTÜTZT. EINE EINGRÜNUNG DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE IST VORZUNEHMEN.

INNERHALB DER **ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE** MIT DER ZWECKBESTIMMUNG **VERKEHRSGRÜN** IST EIN ZWEI METER BREITER PFLEGEWEG ANZULEGEN

WEGE- ODER PLATZFLÄCHEN **INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN** DÜRFEN NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BODENBELÄGEN (WASSERGEBUNDENE DECKE, ABSTANDSPFLASTER, O.Ä.) BEFESTIGT WERDEN.

17.6. DIE **GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM** SIND EXTENSIV ZU PFLEGEN. ABGE-STORBENE GEHÖLZE SIND NACHZUPFLANZEN.

18. DACHBEGRÜNUNG (§ 9 (1) 25 A BAUGB)

18.1 FLACHDÄCHER VON TIEFGARGEN, GARAGEN UND ANDEREN EINGESCHOSSIGEN BAUTEN ODER GEBÄUDETEILEN MIT AUSNAHME DER BEBAUUNG IM MISCHGEBIET 4 SIND ZU BEGRÜNEN, SOFERN SIE EINE DACHFLÄCHE VON MEHR ALS 6 M² AUFWEISEN UND EINE BEGRÜNUNG BAUTECHNISCH MÖGLICH IST.

18.2 DIE DACHBEGRÜNUNG SOLL EINE MINDESTSTÄRKE DES SUBSTRATS VON 8 CM AUFWEISEN.

18.3 AUSNAHMEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE DACHFLÄCHEN ALS BEGEHBARE TERRASSEN GENUTZT WERDEN ODER WENN DIE BEABSICHTIGE NUTZUNG VON SOLARENERGIE DURCH EINE BEGRÜNUNG DER DACHFLÄCHE BEHINDERT WÜRDE.

19. FASSADENBEGRÜNUNG, BERANKUNG VON GEBÄUDETEILEN (§ 9 (1) 25 BAUGB)

19.1 IM MISCHGEBIET 4 SIND UNGEGLIEDERTE, GESCHLOSSENE WANDFLÄCHEN MIT MEHR ALS 50 M² FASSADENFLÄCHE MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

19.2 DIE STÜTZEN VON CARPORTS UND PERGOLEN, SOWIE HIERFÜR GEEIGNETE ZÄUNE SIND ZU BERANKEN.

19.3 STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER SIND, SOWEIT SIE NICHT IN DEN GEBÄUDEN UNTERGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, MIT HECKEN ODER DURCH BERANKTE PERGOLEN EINZUGRÜNEN.

20. AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9(1A) BAUGB), FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 I.V.M. § 9 (1) 25 BAUGB)

20.1 IN EINEM ETWA **2460 M² UMFASSENDEN TEILBEREICH DER PARZELLE 48/6 (TEILPLAN 2 'IM SAUWERT')** IN DER FLUR 23 IM WESTLICHEN GEMARKUNGSBEREICH WERDEN (ENTSPRECHEND DEM LANDSCHAFTSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN) EINE FELDGEHÖLZHECKE MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON 880 M² ANGELEGT UND ETWA 1.580 M² ACKERFLÄCHE IN EXTENSIV GENUTZTE WIESE UND WEIDE UMGEWIDMET. DIE EMPFEHLUNGEN ZU STANDORTGERECHTEN BAUM- UND STRAUCHARTEN SIND IM LANDSCHAFTSPLAN ENTHALTEN.

20.2 DIE IM **TEILPLAN 2** FESTGESETZTE AUSGLEICHSFLÄCHE **'IM SAUWERT'** BILDET GEMÄSS § 9 (1A) BAUGB I.V.M. § 9 (7) BAUGB DEN **SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES** 'BEI DER OBERLACHE - OST, 2. ÄNDERUNG'.
DIE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FESTGESETZTEN LAND-SCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN DIENEN - NEBEN DEN BEREITS AUF DEN BAU-GRUNDSTÜCKEN VORGESEHENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN - DEM WEITERGEHENDEN AUSGLEICH/ERSATZ DER AUFGRUND DER GEPLANTEN BAU- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES UND DES LANDSCHAFTSBILDES I.S.V. § 9 (1A) BAUGB.

20.3 DEMENTSPRECHEND WERDEN DIESE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN DEN NEUAUSGEWIESENEN GRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET- D.H. SOLCHEN GRUNDSTÜCKEN, DIE ERST AUFGRUND DES BEBAUUNGSPLANES BAURECHT ERHALTEN HABEN - ALS **SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME** ZUGEORDNET, § 9 (1A) BAUGB.

20.4 ZUM **AUSGLEICH** DER DURCH DIE **1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG** BEDINGTEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT WIRD IN EINEM **310 M² UMFASSENDEN TEILBEREICH DES GRUNDSTÜCKS FLUR 23 NR. 48/6 (TEILPLAN 2 'IM SAUWERT')** ENTSPRECHEND DEM LANDSCHAFTSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DIE IN 20.1 GENANNTE FELDGEHÖLZHECKE ERWEITERT.

20.5 ZUM **AUSGLEICH** DER DURCH DIE **2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG** BEDINGTEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT WIRD IN EINEM **1.659 M² UMFASSENDEN TEILBEREICH DES GRUNDSTÜCKS FLUR 23 NR. 48/6 (TEILPLAN 2 'IM SAUWERT')** ENTSPRECHEND DEM LANDSCHAFTSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DIE IN 20.1 GENANNTE FELDGEHÖLZHECKE ERWEITERT. DIESE ERSATZMASSNAHME WIRD DEN GRUNDSTÜCKEN MIT DER KENNZEICHNUNG MI 4 ZUGEORDNET.

D HINWEISE

1. PFLANZMASSNAHMEN UND KOSTENERSTATTUNG

DIE ERHEBUNG UND VERTEILUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBEITRÄGEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON ZUGEORDNETEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ERFOLGT NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER JEWEILS GÜLTIGEN SATZUNG DER STADT LAMPERTHEIM ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH § 135 A BIS 135 C BAUGB.

BEI DER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN IST ZU DEN KABELTRASSEN, SOWEIT NICHT SCHUTZRÄUME FESTGELEGT SIND, EIN ABSTAND VON 2,50 M EINZUHALTEN.

BEI DER AUSWAHL VON JUNGBÄUMEN IM BEREICH VON STRASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS BEIM ERREICHEN DER ENDWUCHSHÖHE DIE WIRKUNG DER STRASSENBELEUCHTUNG NICHT AUFGEHOBEN ODER WESENTLICH EINGESCHRÄNKT WIRD.

2. BAUGRUNDVERÄLTNISSE

ZUR SITUATION DER BAUGRUNDVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET LIEGT EIN BODENGUTACHTEN DES INGENIEURBÜROS JOSY, SPEYER VOM 9.1.1995 VOR, DAS GENAUEREN AUFSCHLUSS ÜBER DIE ZU BEACHTENDEN BESONDERHEITEN DES BAUGRUNDES GIBT.

3. VERNÄSSUNGSGEFÄHRDETE FLÄCHE / GRUNDWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

KENNZEICHNUNG NACH § 9 ABS.5 NR.1 BAUGB

DAS PLANGEBIET GEHÖRT ZUM GELTUNGSBEREICH DES GRUNDWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSPLANS HESSISCHES RIED VOM 9.4.1999. DIE UMSETZUNG DIESER WASSERRECHTLICHEN FACHPLANUNG BEINHALTET TEILWEISE AUCH DIE ANHEBUNG DES GRUNDWASSERSPIEGELS. BEI DER GEBÄUDEPLANUNG UND DER BAUAUSFÜHRUNG IST ZU BEACHTEN, DASS IM PLANGEBIET MIT WECHSELNDEN GRUNDWASSERSTÄNDEN ZU RECHNEN IST. ES WIRD DAHER EMPFOHLEN, SOFERN UNTERGESCHOSSE ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN, DIESE GRUNDWASSERSICHER AUSZUBILDEN.

GRUNDWASSERSTÄNDE WURDEN IM ZUGE DER BODENERKUNDUNG IM NOVEMBER 1994 MIT HÖHEN ZWISCHEN 85,64 UND 86,91 M Ü NN. ANGETROFFEN.

AKTUELLE GRUNDWASSERSTÄNDE SIND GGF. BEI DEN ZUSTÄNDIGEN WASSERBEHÖRDEN ABZUFRAGEN (NÄCHSTGELEGENE GRUNDWASSERMESSTELLE: LAMPERTHEIM NR. 544 191).

4. HINWEIS ZUM VORBEUGENDEN HOCHWASSERSCHUTZ

KENNZEICHNUNG NACH § 9 ABS.5 NR.1 BAUGB I.V.M. § 13 ABS.3 HWG:

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IN EINEM GEBIET, WELCHES BEI VERSAGEN EINES DEICHES (BRUCH, ÜBERSTRÖMEN) ÜBERFLUTET WERDEN KANN (RISIKOÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DES RHEINS). BEIM NEUBAU UND DER SANIE-

RUNG 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.

5. DENKMALSCHUTZ

BEI ERDARBEITEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE Z.B. SCHERBEN, STEINGERÄTE, SKELETTRESTE, USW ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND NACH § 20 HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLEN SIND IM UNVERÄNDERTEN 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.

6. ALTLASTEN UND SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

IM NORDÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES VERLÄUFT DIE TRASSE EINES EHEMALIGEN, HEUTE ZURÜCKGEBAUTEN BAHNGLEISES. TROTZ DES RÜCKBAUS DER BAHNGLEISE KÖNNEN IM UNTERGRUND VERBLIEBENE SPEZIFISCHE AUFFÜLLUNGEN ("GLEISSCHOTTER") NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN. DIESE KÖNNEN VEREINZELT GERINGFÜGIGE SCHADSTOFFBELASTUNGEN AUFWEISEN, WELCHE AUF DEN EHEMALIGEN BETRIEB DER GLEISANLAGE ZURÜCKZUFÜHREN SIND.

IM TEILBEREICH ÖSTLICH DER BÜRSTÄDTER STRAßE WURDEN BEI BODENUNTERSUCHUNGEN TEILS TIEFREICHENDE AUFFÜLLUNGEN UNTERSCHIEDLICHER ZUSAMMENSETZUNG ANGETROFFEN. DIESE ENTHALTEN TEILWEISE HOHE ANTEILE AN HAUSMÜLL, BAUSCHUTT, SCHLACKEN UND SONSTIGEN BESTANDTEILEN UND WEISEN DIE HIERAUF ZURÜCKZUFÜHRENDEN SPEZIFISCHEN SCHADSTOFFKONZENTRATIONEN AUF. OHNE ENTSPRECHENDE ENTSORGUNGSMAßNAHMEN IST DIE BEBAUBARKEIT UND NUTZBARKEIT DIESER GRUNDSTÜCKE EINGESCHRÄNKT. IN IHRER RÄUMLICHEN AUSDEHNUNG SIND DIESE AUFFÜLLUNGEN NOCH NICHT SICHER ABGEGRENZT. DIE ERGEBNISSE DER DURCHGEFÜHRTEN BODENUNTERSUCHUNGEN KÖNNEN BEI DER STADTVERWALTUNG LAMPERTHEIM EINGESEHEN WERDEN.

AUF DEN GRUNDSTÜCKEN, DIE ALS SOGENANNTE ALTSTANDORTE GELTEN, IST VOR EINER BAUTÄTIGKEIT EINE BEWERTUNG DES GEFÄHRDUNGSPOTENTIALS FÜR DIE VORGESEHNE BAULICHE NUTZUNG VORZUNEHMEN. DIE SICH DARAUS ERGEBENDEN UNTERSUCHUNGEN SIND DURCHZUFÜHREN. BEI BEREITS FESTGESTELLTEN SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND/ODER GRUNDWASSERVERUNREINIGUNGEN SIND DIE AUSWIRKUNGEN AUF MÖGLICHE NEU- UND ANBAUTEN ZU UNTERSUCHEN. BEI SANIERUNGSMAßNAHMEN VON FESTGESTELLTEN SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND/ ODER GRUNDWASSERVERUNREINIGUNGEN SIND DIE AUSWIRKUNGEN AUF MÖGLICHE NEU- UND ANBAUTEN ZU UNTERSUCHEN.

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 069A - 02

Allgemeines Wohngebiet
"Bei der Oberlache - Ost, 2. Änderung"

Begründung

Stand: 10.07.2009

Gliederung

Teil I **Begründung**

Teil II **Umweltbericht**

Anlage 1 **Flächenbilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung**

Anlage 2 **Plan Ausgleichsflächen**

Anlage 3 **Schalltechnische Stellungnahmen**

Anlage 4 **Auszug aus dem Bodengutachten** "Detailuntersuchung zur Abgrenzung vorhandener Verunreinigungen", Brachgrundstück Bürstadter Straße, CDM, 23.04.2008

Teil I Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. RAHMENBEDINGUNGEN UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 4

1.1 Beschlussfassung, Planungsanlass 4

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 4

1.3 Planerische Rahmenbedingungen 4

1.4 Bestandssituation 5

2. PLANUNGSZIEL UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 5

2.1 Die Planänderung umfasst folgende Einzelbereiche: 5

2.2 Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB 9

3. UMWELTAUSWIRKUNGEN 9

3.1 Immissionsschutz 9

3.2 Schädliche Bodenveränderungen 11

4. LANDSCHAFTSPLANUNG 11

5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN 14

6. ABWÄGUNG 14

6.1 Abwägung vor der Offenlage 14

6.2 Abwägung nach der 1. Offenlage 15

6.3 Abwägung nach der erneuten Offenlage 16

1. Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen

1.1 Beschlussfassung, Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 15.12.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei der Oberlache - Ost" beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um auf den Grundstücken zwischen der Bürstadter Straße, Andreasstraße und Ostumgehung eine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost, 1. Änderung" ist auf diesen Grundstücken eine gewerbliche Baufläche sowie der Lärmschutzwall für das Gesamtbaugebiet mit umgebenden öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die überbaubare Fläche des Gewerbegrundstückes ist aufgrund der vorhandenen Leitungsrechte stark eingeengt worden. Eine Nutzung des Grundstückes ist in dieser Form kaum möglich. Sie war zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine bestimmte Nutzung zugeschnitten, die sich aber nicht mehr realisieren lässt. Zudem kann die vorhandene Abwasserleitung, die das Gebiet quert, unter bestimmten Voraussetzungen doch überbaut werden.

Des Weiteren soll, um eine zeitnahe Besiedlung des Gebietes zu gewährleisten und somit die Beibehaltung der Baulücken sowie die langfristige Finanzierung der Erschließungs- und Grundstückskosten zu vermeiden, die Beschränkung der Bebauung auf Reihenhäuser entlang des Pommernweges aufgehoben werden. Aus den Erfahrungen in der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass die festgesetzten Bauformen nicht mit der Nachfragesituation konform gehen.

Es wurde daher beschlossen, in den relevanten Teilbereichen entsprechende Änderungen vorzunehmen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Alle Festsetzungen, die nicht geändert wurden, werden in den Änderungsplan übernommen. Dem geänderten Bebauungsplan wurde die aktualisierte Katasterkarte zu Grunde gelegt.

Das Bebauungsplangebiet "Bei der Oberlache-Ost, 2. Änderung" liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Lampertheim, in unmittelbarer Stadteingangslage östlich der Bundesstraße B 44 (Mannheim-Frankfurt)

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) umfasst demnach folgende Grundstücke (= neue FlStNr.):

Flur 4 Nr. 174/2, 174/3 tlw., 176/3, 176/4, 176/6, 176/7, 176/39, 176/40 tlw.,176/49, 176/50 - 176/55 tlw., 176/58, 176/59, 176/60, 180/2, 363/15, 497/8 tlw., 600 - 624, 625/1, 627/4, 627/5, 627/6, 629 - 654, 655/1, 655/2, 656 - 658, 659/1, 659/2, 660, 661/1, 661/2, Flur 6 Nr. 694/1, 694/2, 695/3 und 694/4 tlw..

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB (Teilgeltungsbereich 2) befindet sich in der Flur 23 auf einem Teil der Parzelle Nr. 48/6.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 069 A - 01 "Bei der Oberlache - Ost, 1. Änderung" mit integrierter Gestaltungssatzung. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet verschiedene Nutzungsarten aus.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden in den Änderungsplan übernommen. Zur Begründung der Änderungsplanung gilt ergänzend die Begründung des am 28.12.2002 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes. Die mit diesem Bebauungsplan verknüpften Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung v. 15.06.2001, Bodengutachten) gelten ebenfalls unbeschadet fort.

1.4 Bestandssituation

Hinsichtlich der Bestandssituation wird auf die Begründung zum 2002 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan verwiesen. Im Bereich zwischen Pommernweg und Andreasstraße wurde zwischenzeitlich die Erschließung hergestellt; die ersten Hochbauten entstehen zur Zeit. Die Lärmschutzmaßnahmen für das Gesamtgebiet wurden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan hergestellt.

2. Planungsziel und Inhalte der Bebauungsplanänderung

2.1 Die Planänderung umfasst folgende Einzelbereiche:

- **Überplanung des Grundstückes Flur 6 Nr. 694 östlich der Bürstädter Straße**

  Einzelhandelsnutzung (MI 4)

  Die Planung des Investors sieht vor, einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.500 qm zu errichten. Die erforderliche Grundstücksfläche wurde mittlerweile als FlStNr. 694/3 herausparzelliert. Die Einzelhandelsnutzung soll dabei zur optimalen Ausrichtung innerhalb des Grundstückes möglichst weit nach Nordosten geschoben werden. Dabei wird der Lärmschutzwall in diesem Bereich durch das Gebäude selbst ersetzt. Damit würden sich auch die Herstellungs- und Pflegekosten der öffentlichen Grünflächen und des Lärmschutzwalles, der zwar bereits aufgeschüttet, aber noch nicht bepflanzt ist, erübrigen.

  Der mittig durch das Grundstück verlaufende Abwasserkanal kann nach Rücksprache mit dem Fachdienst 60-2 - Tiefbau - überbaut werden, wenn gewisse Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Alle Leitungsrechte bleiben im Bebauungsplan erhalten und werden durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

  Die Art der baulichen Nutzung wurde vom eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. In einem Gewerbegebiet sollen nach regionalplanerischer Vorgabe zukünftig keine Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden (auch keine die unterhalb der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche liegt). Da das Gewerbegebiet bislang derart eingeschränkt war, dass die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören darf, gelten ohnehin die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes. Daher ist die Umwandlung unproblematisch. Aufgrund der Immissionsbelastung durch die angrenzende Verkehrssituation ist eine Wohnnutzung in diesem Mischgebiet ausgeschlossen worden. Aus dem gleichen Grund sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Diese Nutzungen sind derzeit zwar in keiner Weise geplant, jedoch ist ein Bebauungsplan eine reine Angebotsplanung, die auch Vorsorge leisten muss gegen potentielle anderweitige Planungsabsichten.

  Die Baugrenzen werden den Verbrauchermarkt möglichst eng umfassen, damit die bauliche Ausnutzbarkeit unter 800 qm Verkaufsfläche bleibt (zur Begründung der festgesetzten Baulinie sh. Kap. 3.1). Die Größe wird zudem textlich festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist auch mit untergeordneten Gebäudeteilen nicht zulässig, da der Mindestabstand zu den umliegenden öffentlichen Flächen unbedingt gewahrt werden soll.

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, damit das Gebäude im Norden in Grenzbebauung zur öffentlichen Grünfläche errichtet werden kann. Die zulässige Wandhöhe wird auf 8,50 m heraufgesetzt.

Die Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim hergestellt und begrünt. Eine Abweichung von der Pflanzpflicht ist allerdings zulässig, wenn die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen eine entsprechende Baumpflanzung verhindert und die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Hochstämme in adäquater Verteilung auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Damit soll der Leitungshäufung im Grundstück Rechnung getragen werden.

Das Regenwasser wird in das Grundstück umgebende Mulden zur Versickerung gebracht. Im Nordosten fängt eine größere Versickerungsmulde den wesentlichen Teil des Regenwassers auf. Auf die Genehmigungspflicht gewerblicher Versickerungsflächen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Der zu begrünende Teil des Grundstücks wird durch Begrenzung der maximal zulässigen GRZ von 0,75 (gem. § 19 (4) BauNVO) auf 25 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Es wird zur Einbindung in die Umgebung eine das Grundstück umlaufende Hochstammpflanzung festgesetzt, bzw. ist deren Erhaltung geboten.

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen wurden detaillierte Bodenuntersuchungen vorgenommen, die bislang nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen nachwiesen. Da laut Investoren nur eine teilweise Sanierung vorgenommen werden soll, wurde die Fläche im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Vereinsnutzung (MI 3)

Auf dem Grundstück Flur 6 Nr. 694 wurde des Weiteren eine Fläche für einen Lampertheimer Verein ausgewiesen, der dort Material in ein bis zwei Garagen unterbringen möchte. Die Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen, um den Nutzungsspielraum möglichst offen zu halten. Die Fläche ist mit ca. 110 qm zu klein, um Nutzungen zu ermöglichen, die mit der angrenzenden Wohnbebauung in Konflikt kommen könnten.

Entsprechend dieser Flächenausweisung wurden die angrenzenden öffentlichen Parkplätze in ihrer Lage verschoben.

- **Ermöglichen einer Doppel- und Einzelhausbebauung am Pommernweg**

Entlang des Pommernweges wurde bislang eine reine Reihenhausbebauung festgesetzt. Diese ist allerdings nicht vermarktbar. Daher soll die alleinige Festsetzung "Hausgruppe" erweitert werden und zusätzlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die Baugrenzen sind zur Umsetzung dieses Konzeptes nur geringfügig erweitert worden.

Bei Umwandlung der Grundstücke kann auf einige Stellplatzgrundstücke in Höhe der Straßenmitte verzichtet werden, die dann als öffentliche Grünfläche einer besseren Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes für Unterhaltungsfahrzeuge dienen kann. Die Flächen sind, mit Ausnahme eines Stellplatzgrundstückes (Nr. 632), das dem privaten Grundstück Nr. 634 zugeordnet ist, in städtischem Besitz. Die private Stellplatzfläche kann gegen einen 3 m breiten Streifen des Grundstückes Nr. 635 getauscht werden, so dass dann auch auf dem privaten Grundstück Nr. 634 eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als WA 1 - Gebiet erhalten; das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst. Damit ist auch die Änderung der geschlossenen in die abweichende und offene Bauweise (Grenzbebauung zulässig aber nicht zwingend) und der Verzicht auf die zwingenden Zweigeschossigkeit verbunden. Die Doppel- und Reihenhäuser müssen allerdings die gleichen Wand- und Sockelhöhen aufweisen.

Auch die Mindest- und Höchstmaße für Größe und Breite der Baugrundstücke kann entfallen.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen wurde angepasst.

Die diesen Grundstücken zugeordneten Stellplatz- und Carport-Flächen entlang der Lärmschutzwand bleiben erhalten, da sich bereits heute zeigt, dass Interesse an zusätzlichen privaten Stellplätzen auch für Doppelhaushälften in unmittelbarer Grundstücksnähe vorhanden ist. Werden diese Flächen nicht hergestellt, können sie ohne städtebauliche Nachteile (wie z.B. für die Flächen zwischen der Reihenhausbebauung unten beschrieben) als Grünstreifen verbleiben.

Die Festsetzungen zur Dachneigung sollen so geändert werden, dass Doppel- und Reihenhäuser einheitliche Dachneigungen erhalten müssen.

- **Ermöglichen einer Doppelhausbebauung im Mischgebiet in der Andreasstraße**

  Für den Bereich der Einzelhausbebauung im Wohngebiet an der Andreasstraße wurden die Festsetzungen bezüglich der Bauweise bereits in der 1. Änderung dahingehend geändert, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Die Fortsetzung dieser Bebauung im Bereich des Mischgebietes ist nur logisch, wurde aber bei der 1. Änderung versehentlich nicht berücksichtigt.

- **Naturschutzrechtliche Kompensation**

  Durch die Bebauungsplanänderung entstehen im Bereich des Mischgebietes 4 zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe, die angemessen auszugleichen sind. Die Eingriffe wurden, bezogen auf die Grundstücke, die von den genannten Änderungen betroffen sind, nach der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung, dem sogenannten Biotopwertverfahren, bewertet und bilanziert (siehe Kap. 4 – Landschaftsplanung).

  Die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Lampertheim, Flur 23 Nr. 48/6 (Im Sauwert) durchgeführt, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt

- **Sonstige Modifizierungen**

  Zahl der Wohneinheiten
  Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) war bislang im WA 3, WA 4 und MI auf maximal 3 WE pro Einzelhaus und maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte sowie 1 WE pro Reihenhauseinheit begrenzt. Im WA 3 waren bislang nur Reihenhäuser zugelassen, so dass entlang des gesamten Pommernweges nur 1 WE pro Hauseinheit zulässig war. Um die Anzahl der Wohneinheiten in dieser Sackgasse nicht zu erhöhen und damit die Verkehrssituation zu verschärfen, wurden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass im WA 3 max. 2 WE pro Einzelhaus und max. 1 WE pro Doppelhaushälfte bzw. pro Reihenhauseinheit zulässig sind.

Damit erhöhen sich nur die möglichen Wohneinheiten, sofern Einzelhäuser errichtet werden. Die damit verbundene geringere Anzahl an Wohngebäuden an sich rechtfertigt diese Festsetzung. Insgesamt verbleibt rechnerisch die maximal mögliche Anzahl von 22 Wohneinheiten entlang des südlichen und westlichen Pommerweges (Bereich der Neubebauung).

Dachgestaltung
Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden um die Möglichkeit der Errichtung von Zeltdächern und versetzten Pultdächern erweitert.

Die Festsetzungen zur Dachziegelgröße und -farbe wurde vollständig gestrichen, nachdem in der Umgebung des Baugebietes alle gängigen Dachziegelfarben vorhanden sind. Diese ist nur möglich, sofern ein Baugebiet durch seine Lage oder Struktur (z.B. denkmalwürdige Zonen oder besondere architektonische Einheit) deutlich gekennzeichnet ist.

Bei Sonderbauformen, wie sie in den WA 1 und 2 sowie den MI 2, 3 und 4 vorliegen bzw. erwartet werden, sind zudem alternative Dacheindeckungen möglich.

Öffentliche Grünfläche
Westlich des Kinderspielplatzes entsteht eine neue öffentliche Grünfläche. Diese wird aus dem Grundstück Flur 4 Nr. 627 herausparzelliert, da dieses Grundstück aufgrund seiner Größe und seines Zuschnittes nicht vermarktet werden kann. Die Fläche hat eine Größe von ca. 180 qm.

Die westlich angrenzenden Stellplatz- und Garagengrundstücke werden voraussichtlich nicht benötigt. Über eines dieser ehemaligen Stellplatzgrundstücke soll die Zuwegung zum Spielplatz und damit dessen Pflege erfolgen und diese wesentlich erleichtern.

Die bestehende öffentliche Grünfläche Flur 4 Nr. 623 wird in eine private Grünfläche umgewandelt. Diese soll der Erweiterung der Gartenflächen der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke dienen.

Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung von Baugrenzen
Auf Anraten der Baugenehmigungsbehörde wurden Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen, wie Erkern und Balkonen, den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung entsprechend aufgenommen. Im WA 1wurde die zulässige Überschreitung auf 2,50 m erweitert, da ansonsten keine sinnvoll nutzbaren Balkone an die Mehrfamilienhäuser im WA 1 angebaut werden können. Die Baugrenze wurde bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes eng um die geplanten Baukörper herumgezogen, so dass kein Gestaltungsspielraum mehr verbleibt.

Leitungsrechte
Die Festsetzungen zu den Leitungsrechten wurden den neuen Leitungsträgern entsprechend aktualisiert.

Werbeanlagen
Die Festsetzungen für Anlagen der Außenwerbung wurden vollständig neu gefasst und an die tatsächlichen Erfordernisse - auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Verkehrsanlagen - angepasst.

Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen wurde für das Mischgebiet 4 aufgehoben, da alle Flächen auch von schweren Lieferfahrzeugen befahren bzw. zum Rangieren benutzt und/oder mit Einkaufswagen befahren werden. Dafür sind wasserdurchlässige Beläge gemäß Definition der textlichen Festsetzungen nicht geeignet.

2.2 Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen u.a. nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung ist festzusetzen.

Im Bereich Pommernweg sind die gesondert ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen zwischen den Gebäudezeilen der geplanten Reihenhausbebauung (Grundstücke Flur 4 Nr. 628 - 632) nur erforderlich, sofern diese Reihenhausbebauung auch umgesetzt wird. Dies ist im südlich an die Stellplatzgrundstücke angrenzenden Bereich bereits nicht mehr erfolgt. Hier wurden ein Doppelhaus und ein Einzelhaus errichtet und das FlStNr. 628 bereits dem Einzelhausgrundstück Pommernweg 6a zugeordnet. Im nördlich angrenzenden Teilbereich erfolgt voraussichtlich ebenfalls keine Reihenhausbebauung da Hemmnisse bei der Vermarktung u.a. auch zu dieser Bebauungsplanänderung geführt haben.

Bei einer Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern werden die Grundstücke nicht bebaut und genutzt, da die Stellplätze und Garagen dann auf den eigentlichen Baugrundstücken hergestellt werden. Damit würde mitten im Straßenzug eine 15 m breite Brachfläche verbleiben. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht.

Um im nördlichen Bereich eine Reihenhausbebauung aber dennoch zu ermöglichen, wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Stellplatz- und Garagenflächen zumindest teilweise zunächst beibehalten.

Zu dem Zeitpunkt, an dem die zu diesen Stellplatz- und Garagengrundstücken zugewiesenen Wohnbaugrundstücke mit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung belegt werden (Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung) wird dieses Stellplatz- und Garagengrundstück als öffentliche Grünfläche umgewidmet.

Die beschriebenen Flächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet.

3. Umweltauswirkungen

3.1 Immissionsschutz

- **Grundstück Flur 6 Nr. 694 östlich der Bürstädter Straße - neu: 694/3**

  Das Grundstück ist von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt worden (zur Begründung siehe Ziffer 2.1). Damit wird die ehemals im Bebauungsplan ausgewiesene Gemengelage, d.h. das direkte Aneinandergrenzen von Gewerbegebietsflächen und Wohngebietsflächen, aufgelöst. Die Planungen der Bebauungsplanänderung genügen nunmehr dem sogenannten Trennungsgrundsatz.

  Aufgrund der Immissionsbelastung durch die angrenzende Verkehrslage ist eine Wohnnutzung in diesem Mischgebiet allerdings ausgeschlossen worden. Aus dem gleichen Grund sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

  Die Gebäudeplanung des Investors berücksichtigt die westlich angrenzende Bebauung, indem zur Lärmminderung die Anlieferung, die ursprünglich an der Nordseite des Gebäudes geplant war, an die nordöstliche Gebäudeseite versetzt wurde. Eine auf das Grundstück und dessen Nutzung abzielende Schallimmissionsprognose kann allerdings nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden, da im Bebauungsplan selbst die spezifische Art der baulichen Nutzung und der geplante Betriebsablauf nicht festgesetzt werden können.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Änderung des Lärmschutzwalles wurde eine schalltechnische Stellungnahme (Fritz, Beratende Ingenieure, 23.07.2007) eingeholt. Die schalltechnische Konsequenz wird wie folgt dargestellt:

> "Auf Grund des Sachverhaltes, dass die Gebäudeoberkante des Lebensmittelmarktes die Höhe der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzanlage übersteigt, ist abzuschätzen, dass das Gebäude des Lebensmittelmarktes die gleiche schalltechnische Funktion bewirkt wie die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzanlage.
>
> Bei der Ausführung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der verbleibende Lärmschutzwall lückenlos an das Marktgebäude angeschlossen wird." (siehe Seite 3 der schalltechnischen Stellungnahme)

Aus diesem Grund wurde der Teilbereich der überbaubaren Fläche, der unmittelbar an den Lärmschutzwall grenzt, mit einer Baulinie versehen.

- **Bebauung entlang des Pommernweges**

  In Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost" ist dargelegt, dass die Reihenhauszeile und die Stellplatz- und Garagengrundstücke zwischen diesen als geschlossene Bebauung herzustellen sind, damit ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Die textlichen Festsetzungen in Ziffer 8.6 des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bei der Oberlache – Ost, 1. Änderung" besagen ebenfalls, dass die geplante Reihenhausbebauung zum Schutz der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Garagen zu schließen ist, so dass ein zusammenhängender Gebäuderiegel entsteht."

  Die Auflösung der Reihenhauszeile zu einer Einzel- oder Doppelhausbebauung wäre damit nicht möglich gewesen. Dass die Garagenzeile dem Lärmschutz dienen sollte, ist fachlich jedoch nicht nachvollziehbar, da die Garagen mit einer Höhe von 3 m lärmtechnisch irrelevant sind. Zudem hätten dann alle Reihenhäuser und die Garagenzeile zeitgleich errichtet werden müssen, da ansonsten kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet gewesen wäre.

  Im Rahmen der Umplanung wurde zur Verifizierung der Begründung die ursprüngliche schalltechnische Untersuchung (Fritz Beratende Ingenieure, 15.06.2001) nachvollzogen. Ein Erfordernis der geschlossenen Bebauung geht aus dieser Untersuchung allerdings nicht hervor. Zur Absicherung dieser Aussage wurde nochmals eine schalltechnische Stellungnahme (Fritz Beratende Ingenieure, 23.07.2007) eingeholt. Die schalltechnische Konsequenz wird wie folgt dargestellt:

  > "Aus hiesiger Sicht führt die 2. Änderung der Bebauungsplanungen, d.h. die Auflösung der Hausgruppen entlang des Pommernweges und der B 44 sowie der Andreasstraße nicht zu einer Verschärfung von Schallimmissionskonflikten bzw. zu zusätzlichen Immissionskonflikten.
  >
  > Die Auflösung der Garagenzeile führt zu keinen Änderungen der Schallimmissionen im Plangebiet.
  >
  > Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, den Verkehrslärm betreffend, haben weiterhin Bestand." (siehe S. 4 der schalltechnischen Stellungnahme)

  Die textlichen Festsetzungen Ziffer 8.6 wurden daher gestrichen bzw. durch andere Festsetzungen neu belegt.

  Die bestehenden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind unverändert übernommen worden.

3.2 Schädliche Bodenveränderungen

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Trasse eines ehemaligen, heute zurückgebauten Bahngleises. Trotz des Rückbaus der Bahngleise können im Untergrund verbliebene spezifische Auffüllungen ("Gleisschotter") nicht ausgeschlossen werden.

Bei Bodenuntersuchungen in diesem Bereich (östlich der Bürstädter Straße) wurden zudem teils tief reichende Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung angetroffen. Diese enthalten teilweise hohe Anteile an Hausmüll, Bauschutt, Schlacken und sonstigen Bestandteilen und weisen die hierauf zurückzuführenden spezifischen Schadstoffkonzentrationen auf. In ihrer räumlichen Ausdehnung sind diese Auffüllungen noch nicht sicher abgegrenzt. Das Bodengutachten ist in den wesentlichen Aussagen als Anlage 4 beigefügt, die vollständige Fassung kann bei der Stadtverwaltung Lampertheim eingesehen werden.

Ohne entsprechende Entsorgungsmaßnahmen ist die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit dieser Grundstücke eingeschränkt. Die geplante Nutzung als Einzelhandelsfläche ist unproblematisch. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

4. Landschaftsplanung

Von den geplanten Bebauungsplanänderungen wirkt sich insbesondere

- die Änderung der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet mit Einzelhandelsnutzung (MI 4) östlich der Bürstädter Straße

auf die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung) und damit auf die Funktionen des Naturhaushaltes aus. Aufgrund der Bebauungsplanänderung wird auf der geplanten Mischgebietsfläche künftig mehr Fläche überbaut und versiegelt als durch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht wurde. Gleichzeitig werden die zu begrünenden Grundstücksanteile (öffentliche Grünfläche (ÖG 5) sowie Bepflanzung des Lärmschutzwalles) reduziert. Der Lärmschutzwall wird im Bereich des geplanten Mischgebietes entfernt und seine Funktion durch das geplante Gebäude ersetzt.

Die Bebauungsplanänderungen nördlich des geplanten Mischgebietes MI 4 (Straßenfläche und Fußwege verkleinert, MI 3 neu ausgewiesen , Parkplatzfläche unverändert) gleichen sich flächenmäßig aus, so dass hier keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Die Bebauungsplanänderungen westlich der Bürstädter Straße (kleinflächige Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in Hausgarten und umgekehrt, mögliche Umwandlung von Stellplatz-/Garagenflächen in öffentliche Grünfläche) bewirken keine zusätzliche Überbauung oder Versiegelung von Grundstücksflächen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe zu bilanzieren sind.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades hat neben dem Verlust der natürlichen Filter- und Pufferfunktion der **Böden** sowie ihrer Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser auch eine Verminderung der **Grundwasser**neubildungsrate und die Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge.

Beeinträchtigungen des **Kleinklima**s durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung führen durch die eingeschränkte Verdunstungsrate zu einer vermehrten Erwärmung

der Flächen und letztlich zu einer Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Abkühlung.

Durch die Verkleinerung zu begrünender Flächen zugunsten überbauter und versiegelter Flächen geht potentieller Lebensraum für **Pflanzen und Tiere** verloren.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vom Eingriff betroffenen Bereiche werden die genannten Schutzgüter jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Verkürzung des vorhandenen Lärmschutzwalles am östlichen Rand des geplanten Mischgebietes MI 4 wird der geplante Baukörper in diesem Bereich trotz vorhandener und geplanter Baum- und Strauchpflanzungen stärker in Erscheinung treten. Da das Gebiet jedoch durch die bereits zulässigen Baulichkeiten geprägt ist, wird das **Landschafts- und Ortsbild** nicht wesentlich beeinträchtigt Für die **Erholung**snutzung hat das Gebiet aufgrund seiner „Insellage“ keine Bedeutung.

Die **landschaftsplanerischen Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Freiflächengestaltung** tragen dazu bei, die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren.

So sind aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen GRZ auf 0,75 im MI 4 25% der Fläche des künftigen Verbrauchermarktes zu begrünen. Dazu gehört auch die Erhaltung und Ergänzung der Spitzahornbaumreihe am südlichen und östlichen sowie der Platanen am westlichen Rand des Grundstückes und die Begrünung der Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim mit Laubbäumen und bodendeckenden Gehölzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, die geeignet sind, der heimischen Fauna Nahrung und Lebensraum zu bieten. Zudem dient die Begrünung des Grundstückes mit Laubbäumen und Sträuchern sowie des Gebäudes mit Kletterpflanzen durch Beschattung und Verdunstung der Verbesserung des lokalen Klimas sowie der optischen Einbindung des neu entstehenden Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Regenwasser der Dachflächen und Asphalt- bzw. Pflasterflächen wird über das Grundstück umgebende begrünte Versickerungsmulden wieder dem Grundwasser zugeführt, wodurch die in die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagsmengen reduziert werden.

Alle weiteren landschaftsplanerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bei der Oberlache Ost“ bzw. seiner 1. Änderung bleiben auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes uneingeschränkt bestehen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die geplante Bebauungsplanänderung wurde nach der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 (Wertliste nach Nutzungstypen), dem sog. Biotopwertverfahren, bewertet und bilanziert. Für die Bestandsbewertung wurde die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu Grunde gelegt. Dabei wurden lediglich die Flächen der Grundstücke, die von den genannten Änderungen betroffen sind, berücksichtigt.

Besondere Grünbestände, die eine aktuelle Bestandserfassung und vertiefende Untersuchungen erfordern, liegen nicht vor. Es werden jedoch vorhandene 8 Spitzahorn – Hochstämme sowie 3 Platanen an der Andreas- bzw. Bürstädter Straße zur Erhaltung festgesetzt.

Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der durch die Bebauungsplanänderung entstehende zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriff auch bei Berücksichtigung

der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz von 18.243 Punkten als Defizit (siehe Anlage 2.

Es wird vorgeschlagen, als Ersatzmaßnahme auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Lampertheim Flur 23 Nr. 48/6 (Im Sauwert) zusätzlich 1.659 m² intensiv genutztes Ackerland mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Mit dieser Maßnahme ist der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Das **Feldgehölz** ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und stufig aufzubauen, d.h. Bäume I. und II. Ordnung sind in der Mitte, Sträucher am Rand der Pflanzung vorzusehen. Die Randbereiche sind gebuchtet auszubilden.

Folgende Gehölze sind zur Verwendung geeignet:

Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher:

Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Auf dem genannten Grundstück wurden bereits die Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne „Bei der Oberlache - West“ und „Bei der Oberlache - Ost“ sowie „Bei der Oberlache - Ost, 1. Änderung“ festgelegt. Diese werden durch die oben genannte Bepflanzungsmaßnahme sinnvoll ergänzt.

Die genannten Ersatzmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und werden als solche den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet, auf denen Eingriffe nach anderen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zu erwarten sind. Dies betrifft im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung lediglich das geplante Mischgebiet MI 4.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer führt die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Lampertheim durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit oder löst diese von der Stadt ab. Grundlage hierfür sind die vertraglichen Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) zwischen Vorhabenträger und Stadt Lampertheim.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht bedingt. Änderungen der Grundstückszuschnitte werden mittels Grundstücksteilung bzw. Grundstücksvereinigung vorgenommen.

6. Abwägung

6.1 Abwägung vor der Offenlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.07.2007 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2007:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein angeblich formaler Fehler gerügt, der zur Folge hatte, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt wurde. Des Weiteren wurden zwei bauordnungsrechtliche Details zur Änderung angeregt, die in den Bebauungsplan - Entwurf eingearbeitet wurden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden bezogen sich die vorgetragenen Bedenken bzw. Anregungen im wesentlichen auf die Freihaltung einer 20 m Trasse vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstrasse und der Freihaltung von entsprechenden Flächen von Werbeanlagen. ASV Bensheim: "Im Hinblick auf die geplante Umstufung der Umgehungsstraße zur Landesstraße können wir daher der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Bauverbotszone der zukünftigen L 3110 nicht zustimmen. Es wird gebeten die geplante Stellung des Gebäudes so zu ändern, dass die notwendigen Abstände zum Fahrbahnrand der zukünftigen L 3110 eingehalten werden sowie entsprechende Einschränkungen im Bezug auf den Verbot der Werbeanlage in der Bauverbotszone der zukünftigen L 3110 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzusehen."

In der Stellungnahme der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die nördlich an dem Grundstück verlaufende Straße bislang nicht als Landesstraße umgestuft ist. Die Umstufung wäre ein Verwaltungsakt. Erst mit dem Wirksamwerden der Umstufungsverfügung treten die an die Eigenschaft einer Straße als Landes-, Kreisstraße usw. gebundenen rechtlichen Folgen (z.B. Anbaubeschränkungen nach §§ 23 ff. HStrG) in oder außer Kraft. Die Umstufung ist bis heute nicht erfolgt, daher kann kein Anbauverbot gefordert werden. Der Magistrat der Stadt Lampertheim ist im Oktober 2000 zur beabsichtigten Umstufung vom ASV angefragt worden, der Magistrat hat mit Beschluss vom 13.11.2000 die Umstufung allerdings abgelehnt. Eine Berücksichtigung der geforderten Bauverbotszone von 20 m würde die Nutzung als Einzelhandelsgrundstück ausschließen und damit zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte i.S.d. § 23 Abs. 8 HStrG führen.

Die Anregungen des ASV Bensheim wurden daher im Wesentlichen zurückgewiesen. Es werden lediglich die allgemein zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ausgeschlossen (Festsetzung Ziffer A 1.3). Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden dahingehend geändert, dass mit Werbeanlagen aller Art ein Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Umgehungsstraße einzuhalten ist (Festsetzung Ziffer B 11).

Bei der verwaltungsinternen Abstimmung hat sich darüber hinaus ergeben, dass folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll: "Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Trasse eines ehemaligen, heute zurück gebauten Bahngleises. Trotz des Rückbaus der Bahngleise können im Untergrund ver-

bliebene spezifische Auffüllungen ("Gleisschotter") nicht ausgeschlossen werden. Diese können vereinzelt geringfügige Schadstoffbelastungen aufweisen, welche auf den ehemaligen Betrieb der Gleisanlage zurückzuführen sind". Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ("Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind") besteht nicht. Die Nutzung des Grundstückes MI 4 ist dadurch nicht eingeschränkt.

6.2 Abwägung nach der 1. Offenlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2007 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 19.03.2008:

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Abgewogen wurden aber noch Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verfristet eingegangen sind.

Hier wurde vom RP Darmstadt vorgetragen, dass der Hinweis hinsichtlich des Risikoüberschwemmungsgebietes ergänzt werden soll und Anregungen zur Gestaltung der Ausgleichsfläche vorgetragen. Diese werden entsprechend des Abwägungsbeschlusses im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Des Weiteren wurden angemerkt, dass sich aus dem Altlasten-Informationssystem (ALTIS) Einträge für 4 Altstandorte ergeben. Dabei handelt es sich um Grundstücke ehemaliger Gewerbebetriebe, die nach heutigen Erkenntnissen Boden– oder Grundwasserverunreinigungen verursacht haben könnten. Die entsprechenden Informationsblätter aus der Altflächendatei der Behörde wurden in die Bauakten des Fachdienstes Stadtplanung übernommen.

Bedenken grundsätzlicher Art wurden vom BUND vorgetragen.

Die Gehölzgruppe im östlichen Bereich des Plangebietes, die für den geplanten Bau des Verbrauchermarktes gerodet werden soll, bildet mit etwa 30 Bäumen - in der Mehrheit Ahornbäume - eine natürliche Begrünung des nördlichen Ortsrandes und zugleich einen wichtigen Luftfilter für das angrenzende Wohngebiet dar. Während der Eingriff (im Rahmen der Planung) aufgrund der Kleinflächigkeit als nicht erheblich bezeichnet wird, stellt für den BUND die Entfernung der 30 Bäume auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Klimadiskussion eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und einen ökologischen Verlust dar, der auch durch wenigen Straßenbäume an der Andreasstraße nicht ausgeglichen werden kann.

Die externe Ausgleichsmaßnahme „Im Sauwert“, Flur 23, hat aufgrund der Entfernung keine Bedeutung für das städtische Klima.

Kritisch gesehen wird auch der Vorschlag, auf einen Teil des geplanten Lärmschutzwalles zu verzichten, weil das Gebäude selbst die Funktion des Lärmschutzes übernehmen kann. In der logischen Schlussfolgerung würde das bedeuten, dass man künftig an stark befahrenen Straßen auf aufwendige Begrünungsmaßnahmen verzichtet und stattdessen Gebäude als „Schallschlucker“ errichtet, um so Bürger vor Schallimmissionen zu schützen.

Durch die neue Planung rückt der über 8 m hohe Bau des neuen Verbrauchermarktes nach Osten bis fast an die Kreuzung Andreasstraße/ Rosenaustraße, was zusammen mit dem fehlenden Wall und der lückenhaften Begrünung nicht unbedingt positiv auf das Stadtbild auswirkt. Die Einbindung des Marktes in der Ortsrandlage wird daher als nicht besonders gelungen angesehen.

In der Stellungnahme der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass das bestehende Baurecht bereits eine Rodung des Baumbestandes vorsieht und in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Bei der Oberlache Ost“ entsprechend ausgeglichen wurde. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes war nunmehr lediglich der Eingriff in die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Bei der Oberlache Ost, 1. Änderung“ zu behandeln, der im genannten Bereich bereits Gewerbefläche ausweist.

Sofern keine Wohngebäude oder sonstige schützenswerte Nutzungen betroffen sind, können Gebäude Lärmschutzfunktionen übernehmen. Diese Vorgehensweise wird durchaus häufig praktiziert. Die Gewerbefläche wird durch integrierte und vorgelagerte Pflanzungen in das Ortsbild eingebunden. Die Beschränkung auf eine kleinere Fläche ist nicht möglich, da das Grundstück in diesem Fall für die geplante Nutzung als Verbrauchermarkt nicht vermarktbar wäre. Die grundsätzliche Entscheidung zur gewerblichen Bebauung wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen, so dass die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Rahmen der 2. Änderung nicht wesentlich ist.

Die Anregungen des BUND wurden dementsprechend zurückgewiesen.

6.3 Abwägung nach der erneuten Offenlage

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen für die Fläche MI 4 wurden im Jahr 2008 detaillierte Bodenuntersuchungen in diesem Bereich vorgenommen und schädlichen Bodenverunreinigungen gefunden, die bislang nicht bekannt waren. Da hierzu eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich ist, wurde die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen (Stadtverordnetenversammlung vom20.05.2009).

Dabei wurden auch die bislang befristet festgesetzten Nutzungen zwischen Wendehammer Pommernweg und den Stellplatzgrundstücken Nr. 628 - 632 entsprechend der mittlerweile erfolgten Umnutzung aus den aktuellen Stand angepasst (Neuvermessung Grundstück Nr. 627 mit Herausteilung einer öffentlichen Grünfläche sowie Fußwegeflächen zu Nr. 624 und 625/1 zugeordnet).

Während der 2. Offenlage gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

ANHANG 1

PFLANZLISTE A (ZUR TEXTFESTSETZUNG NR. 17.2)

GROSSKRONIGE BÄUME (B)	ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
	QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
	SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHE
	TILIA IN ARTEN UND SORTEN	LINDE
	BETULA PENDULA	BIRKE
KLEINKRONIGE BÄUME (KB)	OBSTBÄUME	
	MALUS DOMESTICA	APFEL IN SORTEN
	MALUS SILVESTRIS	WILDAPFEL
	PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHE
	PYRUS COMMUNIS	WILDBIRNE
	CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
	SORBUS DOMESTICA	SPEIERLING
	PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCHE
	ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
	LOKALE MOSTOBSTSORTEN WIE Z. B. ODENWÄLDER KURZSTIEL; BEERBACHER TAFELAPFEL	
STRÄUCHER (S)	CORNUS SANGUINEA	ROTER HARTRIEGEL
	CORYLUS AVELLANA	HASEL
	CRATAEGUS MONOGYNA	WEISSDORN
	EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
	LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
	PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCHE
	PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
	ROSA CANINA	HUNDSROSE
	ROSA RUBIGINOSA	WEINROSE
	VIBURNUM LANTANA	GEW. SCHNEEBALL

PFLANZLISTE B (ZUR TEXTFESTSETZUNG NR. 17.4)

AMELANCHIER LAEVIS	FELSENBIRNE
CORNUS MAS	KORNELKIRSCHE
CORNUS SANGUINEA	ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	EINGR. WEISSDORN
EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	GEM. LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCHE
PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCHE
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
RIBES SANGUINEUM	JOHANNISBEERE
ROSA CANINA	HUNDSROSE
ROSA PIMPINELLIFOLIA	BIBERNELL-ROSE
ROSA RUBIGINOSA	SCHOTT. ZAUNROSE
RUBUS IDAEUS	GEM. HIMBEERE
RUBUS FRUTICOSUS	GEM. BROMBEERE
SAMBUCUS NIGRA	SCHWARZER HOLUNDER
VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS	GEM. SCHNEEBALL

Begründung zum Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost, 2. Änderung"

Teil II Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Einleitung**	**2**
2	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**	**3**
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale und Darstellung der Umweltauswirkungen	3
2.b	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	4
2.c	Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen	4
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
3	**Zusätzliche Angaben**	**5**
3.a	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	5
3.b	Hinweise zur Durchführung der Überwachung	5
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung	5

1 Einleitung

Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69a „Bei der Oberlache – Ost, 1. Änderung“ mit integrierter Gestaltungssatzung. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet verschiedene Nutzungsarten aus. Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanänderung sind 1., auf dem bisher als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Grundstück östlich der Bürstädter Straße eine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. 2. soll am Pommernweg aufgrund der mangelnden Nachfrage nach Reihenhäusern die Beschränkung der Bebauung auf Reihenhäuser aufgehoben und zusätzlich die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gestattet werden. Die Änderungen sind detailliert in Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I) beschrieben.

Beschreibung der Festsetzungen des Planes

. Die von den wesentlichen Änderungen betroffenen Grundstücke sind derzeit als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ bzw. öffentliche Grünfläche (ÖG 5) und Lärmschutzwall (östlich der Bürstädter Straße) ausgewiesen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden sie als Mischgebiet 3 und 4 festgesetzt; öffentliche Grünfläche und Lärmschutzwall werden verkleinert. Das bisherige "Allgemeine Wohngebiet" im Bereich Pommernweg bleibt erhalten.

Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet "Bei der Oberlache - Ost, 2. Änderung" liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Lampertheim, in unmittelbarer Stadteingangslage östlich der Bundesstraße B 44.

Art und Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen verschiedene Festsetzungen modifiziert werden, ohne das ursprüngliche städtebauliche Konzept wesentlich zu verändern. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden. Eine Flächenbilanz der wesentlichen Bebauungsplanänderungen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Fachgesetze

Für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren ist § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von Bedeutung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Diesem Ziel wird durch flächensparende Erschließung, durch Begrenzung der überbauten und versiegelten Grundstücksflächen und zum Umgang mit dem belebten Oberboden ("Mutterboden") Rechnung getragen.

Zudem ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese wird im Rahmen der Umweltprüfung mit der Erstellung des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan als Fachgutachten und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG), z.B. hinsichtlich Arten- und Flächenschutz, sind zu berücksichtigen.

Fachgutachten

Zur Ermittlung möglicher Anforderungen an den Immissionsschutz wurde 2001 eine "Schalltechnische Untersuchung" durchgeführt. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen aufgrund der Änderung des Lärmschutzwalles erfolgte eine Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung (Fritz Beratende Ingenieure, 23.07.2007). Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht eingearbeitet.

Zur Untersuchung möglicher Bodenverunreinigungen im geplanten Mischgebiet östlich der Bürstädter Straße wurde 2008 eine „Detailuntersuchung zur Abgrenzung vorhandener Verunreinigungen“ durchgeführt (Fa. CDM Consult GmbH, 23.04.2008). Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht eingearbeitet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale und Darstellung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sind dem Kapitel 4 - Landschaftsplanung - der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Trasse eines ehemaligen, heute zurückgebauten Bahngleises. Trotz des Rückbaus der Bahngleise können im Untergrund verbliebene spezifische Auffüllungen ("Gleisschotter") nicht ausgeschlossen werden. Diese können vereinzelt geringfügige Schadstoffbelastungen aufweisen, welche auf den ehemaligen Betrieb der Gleisanlage zurückzuführen sind.

Bei Bodenuntersuchungen in diesem Bereich (östlich der Bürstädter Straße) wurden zudem teils tief reichende Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung angetroffen. Diese enthalten teilweise hohe Anteile an Hausmüll, Bauschutt, Schlacken und sonstigen Bestandteilen und weisen die hierauf zurückzuführenden spezifischen Schadstoffkonzentrationen auf. In ihrer räumlichen Ausdehnung sind diese Auffüllungen noch nicht sicher abgegrenzt. Das Bodengutachten ist in den wesentlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt, die vollständige Fassung kann bei der Stadtverwaltung Lampertheim eingesehen werden.

Ohne entsprechende Entsorgungsmaßnahmen ist die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit dieser Grundstücke eingeschränkt. Die geplante Nutzung als Einzelhandelsfläche ist unproblematisch. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Es wurden Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/ oder Grundwasserschäden über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eingeholt. Dabei ergaben sich im Plangebiet aus dem Altlasten-Informationssystem (ALTIS) Einträge für 4 Altstandorte. Dabei handelt es sich um Grundstücke ehemaliger Gewerbebetriebe, die nach heutigen Erkenntnissen Boden– oder Grundwasserverunreinigungen verursacht haben könnten. Die entsprechenden Informationsblätter aus der Altflächendatei der Behörde wurden in die Bauakten des Fachdienstes Stadtplanung übernommen. Die im Falle einer Bau-

absicht auf den oben genannten Grundstücken erforderlichen Maßnahmen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Weiter Erkenntnisse liegen nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umweltamt, nicht vor. Auch Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadenfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind der Behörde nicht bekannt. Eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan ist daher nicht gegeben.

Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch, da keine Verschlechterung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm entsteht. (siehe Kapitel 3 – Umweltauswirkungen – Immissionsschutz - der Begründung (Teil I)).

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche **Wechselwirkungen** zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung andererseits sowie dem Schutzgut Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits durch Bebauung geprägten bzw. der bestehenden Bebauung angegliederten Bereich nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Betrachtung der Umweltauswirkungen

Die Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplangebiet "Bei der Oberlache – Ost, 2. Änderung" werden zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der landschaftsplanerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung erheblich verringert werden. Durch die Festsetzung der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Daher wird sich der Umweltzustand im Plangebiet durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderungen des Bebauungsplanes würde das Gelände ebenfalls baulich genutzt werden.

2.c Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen

Die potentiellen Umweltauswirkungen und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind für die

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung im Kapitel 4 – Landschaftsplanung –der Begründung (Teil I) dargestellt.

Hinsichtlich der oben genannten Altstandorte genügen die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise, um vor einer geplanten baulichen Nutzung die erforderlichen Maßnahmen ergreifen zu können.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsvarianten sind zur Zielerreichung nicht geeignet.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Erforderlichkeit und des Umfanges von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan eine Ausgleichsberechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 vorgenommen. (Anlage 1).

Die Ausgleichsberechnung wurde im Rahmen der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Eine Erhöhung der Umweltauswirkungen, die durch die vorliegende Planung entstehen, ist vor allem aufgrund fehlenden Vollzuges einzelner Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Umsetzung und Erhaltung der Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken. Die Vollzugskontrolle ist jedoch Aufgabe der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (hier: Kreis Bergstraße).

Eine Überwachung des weiteren Vorgehens bei den oben genannten Altstandorten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Bebauungsplangebiet „Bei der Oberlache-Ost“ besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integrierter Gestaltungssatzung. Durch die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen verschiedene Festsetzungen modifiziert werden, ohne das ursprüngliche städtebauliche Konzept wesentlich zu verändern.

Als voraussichtlich Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die erhöhte Versiegelung des Bodens durch Bebauung und in der Folge die Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate, des Wasserabflusses und der Oberflächenwasserretention sowie der Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden umfassend ermittelt und bewertet. Die Bilanzierung stützt sich auf das durch die Hessische Kompensationsverordnung vorgegebene Verfahren.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt, insbesondere das Grundwasser, werden im Wesentlichen durch die festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ausgeglichen.

Durch die Bebauungsplanung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen wurden Maßnahmen, insbesondere zur Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, zur Beschränkung der Versiegelung, zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur gebietsexternen Kompensation von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt.