

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 1 UND 2 BAUGB, § 1, 4, 6, 8, 16 - 20, 22 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 ORDNUNGSBEREICHE SIND IN DER PLANURKUNDE ABGEGRENZT UND 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}) SOWIE DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN **FIRSTHÖHE** (FH_{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 TRAUFGÄNDIGEN GEBÄUDEN) BZW. BIS ZUR WAAGRECHTEN GRUNDLINIE DER GIEBELFLÄCHE (BEI GIEBELSTÄNDIGEN GEBÄUDEN) IN DER MITTE DES GEBÄUDES.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE WIRD JEWEILS GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUR OBERKANTE DER DACHKONSTRUKTION.

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

ORD- NUNGS- BEREICH	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16-22 BAUNVO)			BAUWEISE (§ 22 BAUNVO), SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		Z WH _{MAX} FH _{MAX}	GRZ	GFZ	
WA 1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	II WH _{MAX} 6,5 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE
WA 2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	ZWINGEND II WH _{MAX} 6,5 m	0,3	0,6	ABWEICHENDE BAUWEISE, HIER EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
WA 3 WA 4	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	II WH _{MAX} 7,5 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE
WA 5	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	II WH _{MAX} 7,5 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE
WA 6	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	ZWINGEND II WH _{MAX} 6,5 m	0,3	0,6	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
WA 7	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE) UND § 4 (3) NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. (§ 1 (6) BAUNVO)	II WH _{MAX} 7,5 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE

<p>MI 1</p>	<p>MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO) „SCHWERPUNKT WOHNEN“</p> <p>ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 2 UND 4 BAUNVO (GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE, SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE) SIND AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN SIE IN VERBINDUNG MIT EINER WOHNUNGSNUTZUNG ERRICHTET WERDEN.</p> <p>ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 6, 7, 8 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN, VERGNÜGUNGSSTÄTTEN) SIND NICHT ZULÄSSIG.</p> <p>VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 6 (3) BAUNVO SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZULÄSSIG.</p> <p>(§ 1 (5) UND (6) BAUNVO)</p>	<p>II</p> <p>WH_{MAX.} 7,5 m</p>	<p>0,4</p>	<p>0,8</p>	<p>OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG</p>
<p>MI 2</p>	<p>MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO) „SCHWERPUNKT GEWERBE“</p> <p>ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 1 BAUNVO (WOHN- GEBÄUDE) SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN SIE IN VERBINDUNG MIT DEM BETRIEBSGEBÄUDE ERRICHTET WERDEN. DABEI DARF MAXIMAL EINE WOHN-EINHEIT JE GRUNDSTÜCK ERRICHTET WERDEN.</p> <p><i>DIE GEWERBERÄUME SIND ODER DAS GEWERBE GEBÄUDE IST ZEITLICH VOR DER AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHN-EINHEIT ODER ZUMINDEST ZEITGLEICH MIT DER AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHN-EINHEIT ZU ERRICHTEN ODER ZU NUTZEN.</i></p> <p>ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 5 BAUNVO (ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE) SIND NICHT ZULÄSSIG.</p> <p>VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 6 (2) NR. 8 BZW. § 6 (3) BAUNVO SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZULÄSSIG.</p> <p>(§ 1 (5) UND (6) BAUNVO)</p> <p>SELBSTÄNDIGE, D.H. NICHT IM UNMITTELBAREN RÄUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEM GEWERBEBETRIEB STEHENDE, LAGERPLÄTZE SIND UNZULÄSSIG.</p> <p>(§ 1 (9) BAUNVO)</p>	<p>II</p> <p>WH_{MAX.} 9,0 m</p> <p>FH_{MAX.} 12,0 m</p>	<p>0,6</p>	<p>1,2</p>	<p>OFFENE BAUWEISE</p>

<p>GE_E 1</p>	<p>EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO) ES SIND NUR SOLCHE GEWERBEBETRIEBE UND ANLAGEN NACH § 8 (2) NR. 1 UND 2 ZULÄSSIG, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN. (§ 1 (4) BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 8 (3) NR. 1 BAUNVO (WOHN- BÄUDE FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTS- PERSONEN BZW. BETRIEBSINHABER UND - LEITER) SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN SIE IN VERBINDUNG MIT DEM BETRIEBS- GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN. DABEI DARF MAXIMAL EINE WOHN EINHEIT JE GRUNDSTÜCK ERRICHTET WERDEN. <i>DIE GEWERBERÄUME SIND ODER DAS GEWERBEGEBÄUDE IST ZEITLICH VOR DER AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHN EINHEIT ODER ZUMINDEST ZEIT- GLEICH MIT DER AUSNAHMSWEISE ZU- LÄSSIGEN WOHN EINHEIT ZU ERRICH- TEN ODER ZU NUTZEN.</i> ANLAGEN GEM. § 8 (2) NR. 4 BAUNVO (ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE) SIND NICHT ZULÄS- SIG. ANLAGEN NACH § 8 (3) NR. 2 UND 3 BAUNVO (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, ANLAGEN FÜR KIRCH- LICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUND- HEITLICHE ZWECKE) SIND AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG. (§1 (5) UND (6) BAUNVO) SELBSTÄNDIGE, D.H. NICHT IM UNMITTELBAREN RÄUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEM GE- WERBEBETRIEB STEHENDE, LAGERPLÄTZE SIND UNZULÄSSIG. (§ 1 (9) BAUNVO)</p>	<p style="text-align: center;">II</p> <p>WH_{MAX.} 9,0 m</p> <p>FH_{MAX.} 12,0 m</p>	<p>0,8</p>	<p>1,6</p>	<p>ABWEICHENDE BAUWEISE, EINZELGEBÄUDE ÜBER 50 M LÄNGE IN OFFENER BAU- WEISE ZULÄSSIG</p>
--------------------------------	--	---	-------------------	-------------------	--

<p>GE_E 2</p>	<p>EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO) ES SIND NUR SOLCHE GEWERBEBETRIEBE UND ANLAGEN NACH § 8 (2) NR. 1 UND 2 ZULÄSSIG, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN. (§ 1 (4) BAUNVO) ANLAGEN GEM. § 8 (3) NR. 1 BAUNVO (WOHN- BÄUDE FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTS- PERSONEN BZW. BETRIEBSINHABER UND - LEITER) SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN SIE IN VERBINDUNG MIT DEM BETRIEBS- GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN. DABEI DARF MAXIMAL EINE WOHN EINHEIT JE GRUNDSTÜCK ERRICHTET WERDEN. <i>DIE GEWERBERÄUME SIND ODER DAS GEWERBEGEBÄUDE IST ZEITLICH VOR DER AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHN EINHEIT ODER ZUMINDEST ZEIT- GLEICH MIT DER AUSNAHMSWEISE ZU- LÄSSIGEN WOHN EINHEIT ZU ERRICH- TEN ODER ZU NUTZEN.</i> ANLAGEN GEM. § 8 (2) NR. 4 BAUNVO (ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE) SIND NICHT ZULÄS- SIG. ANLAGEN NACH § 8 (3) NR. 2 UND 3 BAUNVO (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, ANLAGEN FÜR KIRCH- LICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUND- HEITLICHE ZWECKE) SIND AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG. (§1 (5) UND (6) BAUNVO) SELBSTÄNDIGE, D.H. NICHT IM UNMITTELBAREN RÄUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEM GE- WERBEBETRIEB STEHENDE, LAGERPLÄTZE SIND UNZULÄSSIG. (§ 1 (9) BAUNVO)</p>	<p style="text-align: center;">II</p> <p>WH_{MAX.} 9,0 m</p> <p>FH_{MAX.} 12,0 m</p>	<p>0,6</p>	<p>1,2</p>	<p>OFFENE BAUWEI- SE</p>
--------------------------------	--	---	-------------------	-------------------	------------------------------

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

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST GGF. ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN.

AUSNAHMEN VON DER FESTGELEGTEN FIRSTRICHTUNG KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIES DIE AKTIVE ODER PASSIVE NUTZUNG VON SOLARENERGIE ERFORDERT.

3. MINDEST- UND HÖCHSTMASSE FÜR DIE GRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 (1) 3 BAUGB)

DIE MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE IN DEN BEBAUUNGSPLANGEBIETEN MI 2, GE_E 1 UND GE_E 2 BETRÄGT 1.000M².

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

4.1 IM WA 1, WA 4, WA 5 UND WA 7 SIND STELLPLÄTZE, CARPORTS ODER GARAGEN NUR INNERHALB DER DAFÜR AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

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.

ANSTELLE DER GARAGEN KÖNNEN WAHLWEISE AUCH CARPORTS (ÜBERDACHTER STELLPLATZ OHNE SEITLICHE VERKLEIDUNG) ERRICHTET WERDEN.

4.2 IM WA 2 und WA 3 SIND GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE NUR INNERHALB DER DAFÜR FESTGELEGTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

SIND AUF DEM GRUNDSTÜCK KEINE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE AUSGEWIESEN (BESTEHENDE BEBAUUNG) SO SIND DIESE REGELMÄßIG NUR VOR DEN GARAGEN (NICHT IM SONSTIGEN VORGARTENBEREICH) ZULÄSSIG.

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.

4.3 IM WA 6 UND MI 1 SIND GARAGEN UND CARPORTS NUR INNERHALB DER DAFÜR FESTGELEGTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (GGF. VERLÄNGERT BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE) ZULÄSSIG.

STELLPLÄTZE SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (GGF. VERLÄNGERT BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE) BZW. IM VORGARTENBEREICH (BEREICH ZWISCHEN DER BIS ZUR SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VERLÄNGERTEN VORDEREN BAUGRENZE UND DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE) ZULÄSSIG. DIE BREITE DER IM VORGARTEN ZULÄSSIGEN STELLPLÄTZE DARF 6,0 M JE GRUNDSTÜCK (INKLUSIVE DER GARAGENZUFAHRT) NICHT ÜBERSCHREITEN.

AUSNAHMSWEISE SIND ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE IM VORGARTENBEREICH ZULÄSSIG, WENN DIESE AUFGRUND DER STÄDTISCHEN STELLPLATZSATZUNG ZWIN

GENDE ERFORDERLICH SIND UND EIN BREITE VON 2,5 M JE STELLPLATZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

- 4.4 VOR GARAGEN UND CARPORTS IST EIN STAURAUUM VON 5 METERN VORZUSEHEN.
- 4.5 BEI INS GEBÄUDE INTEGRIERTEN GARAGEN IST DIE GESCHOSSFLÄCHE GEMÄSS § 21A (4) NR. 3 BAUNVO NICHT ANZURECHNEN.

HINWEISE

GRUNDLAGE FÜR DIE ANLAGE VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN IST DIE STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

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

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **WA 1, WA 2 UND WA 6** AUF MAXIMAL 2 WE PRO EINZELHAUS UND MAXIMAL 2 WE PRO DOPPELHAUSHÄLFTE SOWIE AUF 1 WE PRO REIHENHAUSEINHEIT BEGRENZT.

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **MI 1** AUF MAXIMAL 2 WE PRO EINZELHAUS BEGRENZT.

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **WA 3 UND WA 4** AUF MAXIMAL 3 WE PRO EINZELHAUS BEGRENZT.

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **WA 5 UND WA 7** AUF MAXIMAL 6 WE PRO EINZELHAUS UND MAXIMAL 2 WE PRO DOPPELHAUSHÄLFTE BEGRENZT.

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

NEBENANLAGEN SIND IN DEN GEBIETEN **WA 1 BIS WA 7 und MI 1** 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.

7. 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 STADTWERKE LAMPERTHEIM BZW. DER STADTWERKE WORMS (*FLÄCHEN IN DENEN MIT W BZW. G. BEZEICHNETE WASSER- BZW. GASVERSORGUNGSLEITUNGEN VERLAUFEN*) SOWIE MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER EWR (*FLÄCHEN IN DENEN MIT E BEZEICHNETE ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN VERLAUFEN*).

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

- 8.1 ZUM SCHUTZ DER BAUGEBIETE VOR VERKEHRSLÄRM, ABGAS UND STAUBIMMISSIONEN IST ENTLANG DER B 44, ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG EINE **LÄRMSCHUTZWAND** IN DER HÖHE VON **MINDESTENS 3,0 M GEMESSEN VON OK STRASSE** BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND, ZU ERRICHTEN. DIE LÄRMSCHUTZWAND IST STRASSESEITIG MIT IMMERGRÜNEN RANKERN, GRUNDSTÜCKSEITIG MIT RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN UND SO ZU PFLEGEN, DASS EINE MÖGLICHST FLÄCHENDECKENDE BERANKUNG ERREICHT WIRD.
- 8.2 ZUSÄTZLICH IST INNERHALB DER IM PLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN EIN **LÄRMSCHUTZWALL** IN DER HÖHE VON **MINDESTENS 3,2 M AB OK GELÄNDE** AUFZUSCHÜTTEN. DIE NEIGUNG SOLL STRASSESEITIG MAX. 1:1,5, GRUNDSTÜCKSEITIG MAX. 1:2 BETRAGEN; WENN MÖGLICH AUCH FLACHER. DIE SCHÜTTUNG SOLLTE AUS PFLANZFÄHIGEM MATERIAL (ERDAUSHUB) ERFOLGEN. DER WALL IST AUFGELOCKERT MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN AUS DER PFLANZLISTE (PKT. 16.4) ZU BEPFLANZEN.

DIE MIT DEM ANSTIEGEN DER B 44 ABNEHMENDE SCHUTZWIRKUNG DES WALLES IST DADURCH ZU KOMPENSIEREN, DASS DIE LÄRMSCHUTZWAND NACH PKT. 8.1 SO WEIT UND HOCH IM VERLAUF DER WALLKRONE FORTGEFÜHRT WIRD, WIE NOTWENDIG, UM DIE ERFORDERLICHE GESAMTHÖHE VON $\geq 3,0$ M AB OK STRASSE, AUS HÖHE LÄRMSCHUTZWALL + HÖHE AUFGESETZTER LÄRMSCHUTZWAND, ZU GEWÄHRLEISTEN.

- 8.3 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.
- 8.4 INNERHALB DER GEBIETE **GE_E 1 UND GE_E 2** SIND AN DEN DER B 44 BZW. DER ZUFAHRTSSCHLEIFE ZUR B 44 ZUGEWANDTEN SEITEN, DIE LAUT SCHALLTECHNISCHEM GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (BÜRO FRITZ, 15.06.2001) IM LÄRMPEGELBEREICH IV UND MEHR LIEGEN, IN SCHLAF- UND KINDERZIMMERN FENSTERUNABHÄNGIGE, SCHALLGEDÄMMTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN EINZUBAUEN.

HINWEIS:

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

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

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

9.1 IM **WA 1 BIS WA 7** UND IM **MI 1** SIND DIE DÄCHER VON GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 50 M² GRUNDFLÄCHE ALS **SATTEL- ODER WALMDÄCHER** AUSZUBILDEN.

9.2 IM **GE_E 1, GE_E 2** UND **MI 2** SIND DIE DÄCHER VON GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 50 M² GRUNDFLÄCHE ALS **SATTEL- PULT ODER SHEDDÄCHER** AUSZUBILDEN.

AUSNAHMSWEISE SIND IM **GE_E 1, GE_E 2** UND **MI 2** **FLACHDÄCHER** ZULÄSSIG, WENN DIE DACHFLÄCHE MIT EINER AUSREICHENDEN SUBSTRATAUFLAGE VERSEHEN UND MIT EINEM NIEDRIGEN BEWUCHS AUS KRÄUTERN UND GRÄSERN EXTENSIV BEGRÜNT WIRD.

9.3 DIE **DACHNEIGUNG** IST IM **WA 1 BIS WA 7** UND **MI 1**, AUF 30° BIS 45° BEGRENZT. IM **GE_E 1, GE_E 2** UND **MI 2**, IST DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG AUF 22° BIS 45° BEGRENZT.

9.4 **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.

9.5 BEI DER **EINDECKUNG** DER GENEIGTEN DÄCHER SIND ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE ZU VERWENDEN.

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

IM **GE_E 1, GE_E 2** UND **MI 2** SIND AUSNAHMEN VON DEN FESTGESETZTEN EINDECKUNGSMATERIALIEN FÜR PRODUKTIONS-, AUSSTELLUNGS- UND LAGERGEBÄUDE ZULÄSSIG.

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 EINFRIEDUNGEN (MIT AUSNAHME DER EINFRIEDUNGEN NACH 10.3) DÜRFEN, VON HECKEN ABGESEHEN, NICHT ALS GESCHLOSSENE WAND AUSGEBILDET WERDEN ODER ALS SOLCHE WIRKEN. SIE SIND IN DURCHBROCHENER FORM ALS 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.

10.2 FÜR EINFRIEDUNGEN WIRD ALS MAXIMALE HÖHE FESTGESETZT (KLAMMERWERTE FÜR GE_E):

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)

10.3 DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN SIND, SOWEIT ÜBERHAUPT ERFORDERLICH, SO ZU GESTALTEN, DASS SIE DEN ZUSAMMENHANG DES STRASSEN-, WEGE- ODER PLATZBILDES NICHT STÖREN.

10.4 BEI LAGERPLÄTZEN IST ZUR OPTISCHEN ABSCHIRMUNG EINE GESONDERTE, MIND. 1,80 HOHE ABGRÜNUNG ODER EIN ANDERER WIRKSAMER SICHTSCHUTZ (Z.B. AUS HOLZ) ZU ERRICHTEN.

10.5 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.

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

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

11.1 DIE **UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE** SIND BIS AUF DIE NOTWENDIGEN ZUFahrTEN UND ZUWEGUNGEN ALS DAUERHAFT BEPFLANZTER GARTEN ODER GRÜNANLAGE ANZULEGEN.

11.2 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 GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISS EN SPRECHEN. VORGÄRTEN DÜRFEN NICHT ALS LAGER- ODER ARBEITSFLÄCHEN GENUTZT WERDEN.

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

12.1 STELLPLÄTZE SIND LUFT- UND WASSERDURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN, BEGRÜNBARE BELÄGE (RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN O.Ä.) SIND DABEI VORZUZIEHEN.

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

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

13.1 ZUFahrTEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN ODER STELLPLÄTZEN SIND WASSERDURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN. IN RASEN VERLEGTE FAHRSPUREN SIND EINER FLÄCHENHAFTEN BEFESTIGUNG VORZUZIEHEN.

13.2 ZUWEGUNGEN FÜR FUSSGÄNGER SIND WASSERDURCHLÄSSIG ALS RASENPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKE ODER SCHOTTERRASEN ZU BEFESTIGEN.

14. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG/ REGENWASSERVERSICKERUNG § 9 (1) 14 UND 20 BAUGB

14.1 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.

WIRD EINE SCHACHT – ODER RIGOLENVERSICKERUNG GEPLANT, SO IST HIERFÜR IN ALLEN WOHN – UND MISCHEGEBIETEN EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS DER UNTEREN WASSERBEHÖRDE EINZUHO-

LEN. IM FALLE VON MULDENVERSICKERUNGEN REICHT DER BERECHNUNGSNACHWEIS GEGENÜBER DER STADT ODER GEMEINDE AUS, SOFERN ES SICH NICHT UM EIN NORMALVERFAHREN NACH § 58 HBO HANDELT. IN ALLEN GEWERBEGEBIETEN IST FÜR ALLE VERSICKERUNGSMÖGLICHKEITEN EINE ERLAUBNIS DURCH DIE UNTERE WASERBEHÖRDE ERFORDERLICH.

- 14.2** HIERZU SIND IN DEN GEBIETEN **MI 1, MI 2, GE_E 1** UND **GE_E 2** SPEZIELLE **ÖFFENTLICHE FLÄCHEN** GEM. 9 (1) 20 BAUGB **ZUR ANLAGE VON VERSICKERUNGSMULDEN** (VF) AUSGEWIESEN, IN DIE DAS VON DEN DACHFLÄCHEN ABFLIESENDE NIEDERSCHLAGSWASSER HÖHENGERECHT PASSEND EINZULEITEN IST.

DIE IM PLAN AUSGEWIESENE VERSICKERUNGSMULDE ZWISCHEN DEN GEBIETEN MI 1 UND MI 2 IST ALS DURCHGEHENDE VERSICKERUNGSRINNE AUSZUBILDEN.

- 14.3** AUF DEN ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKEN IN DEN WOHNGBIETEN **WA 2 BIS WA 6** (MIT AUSNAHME DER BAUPLÄTZE (TEIL DES WA 6) IN DER NORDWESTLICHEN ECKE DES PLANGEBIETES, ZWISCHEN RICHARD-WEBER-STRASSE, DER VERLÄNGERTEN WESTENDSTRASSE UND DER KURPFALZSTRASSE) IST DAS VON DEN DACHFLÄCHEN ABFLIESENDE NIEDERSCHLAGSWASSER AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IN GEEIGNETEN MULDEN ZU VERSICKERN.

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 ER-SATZWEISE VERSICKERUNGSSCHÄCHTE ODER RIGOLEN ANGELEGT WERDEN.

- 14.4** DAS NIEDERSCHLAGSWASSER DER, VON DER REGELUNG **NACH TF. 14.3 AUSGENOMMENEN BAUPLÄTZE IM WA 6** UND DER **BAUPLÄTZE IM WA 1 UND WA 7**, SOWIE DAS VON DEN VOLLSTÄNDIG VERSIEGELTEN GRUNDSTÜCKSTEILEN (ASPHALT, PFLASTERFLÄCHEN ETC.) DER GEBIETE **MI 2 UND GE_E 1** UND **GE_E 2** ABFLIESENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST IN DIE KANALISATION ABZULEITEN.

- 14.5** 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 DARUNTER LIEGENDEN BODENSCHICHTEN DURCH GEEIGNETE BEPFLANZUNG ZU ACHTEN UND GGF. DURCH BODENAUSTAUSCH HERZUSTELLEN.

- 14.6** DAS INNERHALB DER GEBIETE **WA 1 BIS WA 7** UND **MI 1** AUF GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN UND WASSERDURCHLÄSSIG BEFESTIGTEN FLÄCHEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST GRUNDSÄTZLICH AUF DIESEN FLÄCHEN ZU VERSICKERN.

INNERHALB DER BEREICHE **GE_E 1, GE_E 2** UND **MI 2** IST IM RAHMEN DER BAUGENEHMIGUNG ZU PRÜFEN, OB HIERDURCH GEFÄHRDUNGEN DES GRUNDWASSERS AUFTRETEN KÖNNEN, SODASS DIESE FLÄCHEN AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN SIND.

- 14.7** ZUSÄTZLICH IST ZUR RÜCKHALTUNG UND SAMMLUNG, DES VON DEN DACHFLÄCHEN DER GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE ABFLIESENDEN 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. 14.1 UND 14.2 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.

- 14.8 DIE EINLEITUNG IN DIE RETENTIONSMLDEN DER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IST OBERIRDISCH HERZUSTELLEN. DAS EINLAUFBAUWERK WIRD AUF ANTRAG - VOR BEGINN DER BAUMAßNAHME - KOSTENPFLICHTIG BIS AUF DAS PRIVATGRUNDSTÜCK GEFÜHRT.

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

DIE IM PLAN ENTSPRECHEND GEKENNZEICHNETEN BÄUME SIND ZU ERHALTEN.

BESTEHENDE BÄUME IM BEREICH DER BAUGRUNDSTÜCKE SIND SOWEIT MÖGLICH ZU ERHALTEN.

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

- 16.1 **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 ANGELEGTE 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.

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.

- 16.2 IN DEN GEBIETEN **GE_E 1, GE_E 2** UND **MI 2** SIND ENTLANG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZU NACHBARGRUNDSTÜCKEN MINDESTENS ZWEI METER BREITE GEHÖLZPFLANZUNGEN VORZUSEHEN. IN BEGRÜNDETEN AUSNAHMEFÄLLEN KÖNNEN DIE STREIFEN SCHMALER GEHALTEN WERDEN.
- 16.3 DIE **IM PLANGEBIET ZUR AUSWAHL STEHENDEN PFLANZEN** RICHTEN SICH NACH DER PFLANZLISTE A IM ANHANG 1 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.
- 16.4 FÜR **BAUMPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM** SOWIE IM PRIVATEN BEREICH ENTLANG DER WEGE SIND ARTEN GEMÄSS DER "STRASSENBAUMLISTE DER GARTENBAUAMTSLEITER" (BEURTEILUNG VON BAUMARTEN FÜR DIE VERWENDUNG IM STÄDTISCHEN STRASSENRAUM, STAND 1991) ZU VERWENDEN.

IN DER **SIEDLERSTRASSE** SIND INSGESAMT MINDESTENS **13 BÄUME** ANZUPFLANZEN, IN DER **RICHARD-WEBER-STRASSE** SIND ZUSÄTZLICH ZU DEN ZEICHNERISCH FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN **16 BÄUME** ANZUPFLANZEN.

- 16.5 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.

- 16.6 GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN**
DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER PLANZEICHNUNG ENTSPRECHEND IHRER ZWECKBESTIMMUNG GEKENNZEICHNET:

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

INNERHALB DER **ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE** MIT DER ZWECKBESTIMMUNG **VERKEHRSGRÜN** IST AM BÖSCHUNGSFUSS EIN ZWEI BZW: DREI METER BREITER PFLEGEWEG VORGESEHEN.

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

- 16.7 DIE GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM** SIND EXTENSIV ZU PFLEGEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND NACHZUPFLANZEN.

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

- 17.1** FLACHDÄCHER VON GARAGEN UND ANDEREN EINGESCHOSSIGEN BAUTEN ODER GEBÄUDETEILEN SIND ZU BEGRÜNEN, SOFERN SIE EINE DACHFLÄCHE VON MEHR ALS 18 M² AUFWEISEN UND EINE BEGRÜNUNG BAUTECHNISCH MÖGLICH IST.
- 17.2** DIE DACHBEGRÜNUNG SOLL EINE MINDESTSTÄRKE DES SUBSTRATS VON 8 CM AUFWEISEN.
- 17.3** AUSNAHMEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE DACHFLÄCHEN ALS BEGEBBARE TERRASSEN GENUTZT WERDEN ODER WENN DIE BEABSICHTIGTE NUTZUNG VON SOLARENERGIE DURCH EINE BEGRÜNUNG DER DACHFLÄCHE BEHINDERT WÜRDEN.

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

- 18.1** IN DEN GEBIETEN **MI 2, GE_E 1** UND **GE_E 2** SIND UNGEGLIEDERTE, GESCHLOSSENE WANDFLÄCHEN MIT MEHR ALS 50 M² FASSADENFLÄCHE MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.
- 18.2** DIE STÜTZEN VON CARPORTS UND PERGOLEN, SOWIE HIERFÜR GEEIGNETE ZÄUNE SIND ZU BERANKEN.

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

19. 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)

19.1 IN EINEM ETWA 7060 M² UMFASSENDEN TEILBEREICH DER PARZELLE 48/3 (TEILPLAN 2 A 'IM SAUWERT') IN DER FLUR 23 IM WESTLICHEN GEMARKUNGSBEREICH WERDEN (ENTSPRECHEND DEM LANDSCHAFTSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN) EINE FELDGEHÖLZHECKE MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON 2.540 M² ANGELEGT UND ETWA 4.520 M² ACKERFLÄCHE IN EXTENSIV GENUTZTE WIESE UND WEIDE UMGEWIDMET. DIE EMPFEHLUNGEN ZU STANDORTGERECHTEN BAUM- UND STRAUCHARTEN SIND IM LANDSCHAFTSPLAN ENTHALTEN.

19.2 IM BEREICH DER TRASSE DER ALTEN B 44, FLUR 4 FLURSTÜCK 166/1 (TEILPLAN 2 B 'ALTE B 44') WIRD (ENTSPRECHEND DEM LANDSCHAFTSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN) IM NÖRDLICHEN ANSCHLUSS AN DAS PLANGEBIET BEI DER OBERLACHE - OST BZW. DIE OSTUMGEHUNG EINE TEILFLÄCHE ENTSIEGELT UND ABSCHNITTSGEWEISE MIT ZUSÄTZLICHEN GEHÖLZPFLANZUNGEN VERSEHEN. EMPFEHLUNGEN ZU STANDORTGERECHTEN BAUM- UND STRAUCHARTEN SIND IM LANDSCHAFTSPLAN ENTHALTEN.

19.3 DIE O.G. GENANNTEN TEILFLÄCHEN DER IN DEN TEILPLÄNEN 2 A UND 2 B FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN 'IM SAUWERT' UND 'ALTE B 44' BILDEN GEMÄSS § 9 (1A) BAUGB I.V.M. § 9 (7) BAUGB DEN SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 'BEI DER OBERLACHE-WEST'.

DIE IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FESTGESETZTEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN DIENEN - NEBEN DEN BEREITS AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN VORGEGEHENEN 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.

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.

19.4 ZUM AUSGLEICH DER DURCH DIE 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEDINGTEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT WIRD IN EINEM 254 M² UMFASSENDEN TEILBEREICH DES GRUNDSTÜCKS FLUR 23 NR. 48/3 (TEILPLAN 2 A 'IM SAUWERT') ENTSPRECHEND DEM LANDSCHAFTSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DIE IN 19.1 GENANNT FELDGEHÖLZHECKE ERWEITERT. DIE EMPFEHLUNGEN ZU STANDORTGERECHTEN BAUM- UND STRAUCHARTEN SIND DER BEGRÜNDUNG ZUM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.

D HINWEISE

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.

ZUR SITUATION DER **BAUGRUNDVERHÄLTNISSE** IM PLANGEBIET LIEGT EIN BODEN- GUTACHTEN DES INGENIEURBÜROS JOSY, SPEYER VOM 9.1.1995 VOR, DAS GENAU- EREN AUFSCHLUSS ÜBER DIE ZU BEACHTENDEN BESONDERHEITEN DES BAU- GRUNDES GIBT.

DAS PLANGEBIET GEHÖRT ZUM GELTUNGSBEREICH DES **GRUNDWASSERBEWIRT- SCHAFTUNGSPLANS HESSISCHES RIED VOM 9.4.1999**. DIE UMSETZUNG DIESER WASSERRECHTLICHEN FACHPLANUNG BEINHÄLTET TEILWEISE AUCH DIE ANHE- BUNG DES GRUNDWASSERSPIEGELS.

IM BEREICH DES PLANGEBIETES IST GENERELL MIT HOHEN, TEMPORÄR MIT OBER- FLÄCHENNAHEN GRUNDWASSERSTÄNDEN UND ZUM TEIL AUCH SCHWEBENDEM GRUNDWASSER ZU RECHNEN. DABEI SIND NACH DERZEITIGEN ERKENNTNISSTAND HISTORISCHE HÖCHSTGRUNDWASSERSTÄNDE BIS 89,5 M ÜBER NN ANZUNEHMEN, WAS IN TEILBEREICHEN DES GEBIETES BEDEUTET, DASS DAS GRUNDWASSER BIS ÜBER DAS HEUTIGE GELÄNDENIVEAU ANGESTIEGEN WAR. IM RAHMEN DER ER- SCHLIEßUNG DES GEBIETES WERDEN VORAUSSICHTLICH GELÄNDEAUFFÜLLUN- GEN VORGEGENOMMEN, SO DASS DIES IN ZUKUNFT VORAUSSICHTLICH NICHT MEHR GESCHEHEN WIRD.

IM GEBIET IST AUßERDEM MIT UNEINHEITLICHEN BODENVERHÄLTNISSEN ZU RECHNEN. PARTIELL, INSBESONDERE IM WESTLICHEN TEIL DES PLANGEBIETES, SIND BINDIGE UND ORGANISCHE SCHICHTEN VORHANDEN, DIE ZUM TEIL AUCH DURCH AUFFÜLLUNGEN ÜBERDECKT WERDEN. VON UNTERSCHIEDLICHEN SET- ZUNGSVERHALTEN IST AUSZUGEHEN.

DIESE TEILWEISE SCHWIERIGEN BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE SIND BEI DER GEBÄUDEPLANUNG UND DER BAUAUSFÜHRUNG ZU BEACHTEN. VOR DURCHFÜHRUNG VON BAUMAßNAHMEN WERDEN WEITERGEHENDE GRUND- STÜCKSBEOZUGENE BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN EMPFOHLEN. ES WIRD DRIN- GEND EMPFOHLEN, OBJEKTSCHÜTZENDE MAßNAHMEN VORZUSEHEN UND SO- FERN UNTERGESCHOSSE ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN, DIESE GRUNDWASSERSI- CHER AUSZUBILDEN.

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

AKTUELLE GRUNDWASSERSTÄNDE SIND GGF. BEI DEN ZUSTÄNDIGEN WASSER- BEHÖRDEN ABZUFragen (NÄCHSTGELEGENE GRUNDWASSERMESSTELLE: LAM- PERTHEIM NR. 544 191).

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

BEI ERDARBEITEN KÖNNEN JEDERZEIT **BODENDENKMÄLER** WIE MAUERN, STEIN- SETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE Z.B. SCHERBEN, STEINGERÄTE, SKELETTRESTE, USW. ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND NACH § 20 HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMAL- PFLEGE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMAL- SCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLEN SIND IM UNVERÄNDER- TEN ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEI- DUNG 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.

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.

BEI ALLEN BAUMAßNAHMEN, DIE EINEN EINGRIFF IN DEN BODEN ERFORDERN, IST AUF SENSORISCHE AUFFÄLLIGKEITEN ZU ACHTEN. WERDEN SOLCHE AUFFÄLLIGKEITEN DES UNTERGRUNDES FESTGESTELLT, DIE AUF DAS VORHANDENSEIN VON SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN HINWEISEN, IST UMGEHEND DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, ABTEILUNG UMWELT DARMSTADT, DEZ.IV/DA 41.5 ZU INFORMIEREN.

BEI GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN SIND DIE BODENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN –INSBESONDERE DAS VERSCHLECHTERUNGSVERBOT - ZU BEACHTEN.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Oberlache – West“

„Die vorgeschlagene Änderung ist städtebaulich auch gegenüber dem angrenzenden Wohnbereich vertretbar und begünstigt die Ansiedlung von klein – und mittelständischen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit werden dadurch auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse besser erfüllt. Gleichzeitig werden auch die in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Anforderungen der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt. Dort wird auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen genannt, die durch die Reduzierung der Mindestgröße der Baugrundstücke und durch die damit erhoffte größere Nachfrage gefördert wird. Zudem wird auch das Angebot für weitere Betriebsansiedlungen flexibler. Letztendlich wird durch die kleinere Grundstücksstruktur ein städtebaulich besserer Übergang zur südwestlich angrenzenden Wohngebietsstruktur geschaffen.

Die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten zeitlich nach oder zumindestens zeitgleich mit den Gewerberäumen oder Gewerbegebäuden soll in erster Linie verhindern, dass zuerst Wohneinheiten errichtet werden, ohne gleichzeitig das Gewerbe, welches in den Gebieten MI 2, GEe 1 und GEe 2 ja die prägende Nutzung darstellt, zu betreiben. Damit wird auch gesichert, dass das Gebiet nicht zweckentfremdet wird.“

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur Versickerung des Oberflächenwassers werden im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter Ziffer 14.1 Ergänzungen vorgenommen, die in erster Linie das Vorgehen bei der Planung von Versickerungsalternativen wie Schacht – oder Rigolenversickerung gegenüber der üblichen Muldenversickerung regeln. Da diese Ergänzung den gesamten Geltungsbereich betrifft, wurde der bisherige Geltungsbereich der 2. Änderung auf das gesamte Plangebiet erweitert.

VERFAHRENSVERMERKE - VEREINFACHES VERFAHREN

Die Aufstellung der 2. Änderung wurde am 28.10.2011 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.11.2011.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.02.2012 den Entwurf der 2. Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf der 2. Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.02.2012 in der Zeit vom 09.03.2012 bis 06.04.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 09.04.2012




Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 2. Änderung am 29.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 02.07.2012




Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 21.05.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 21.05.2012 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 02.07.2012




Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2012.
Damit ist die 2. Änderung in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 16.07.2012




Unterschrift
(Erich Maier)
Bürgermeister