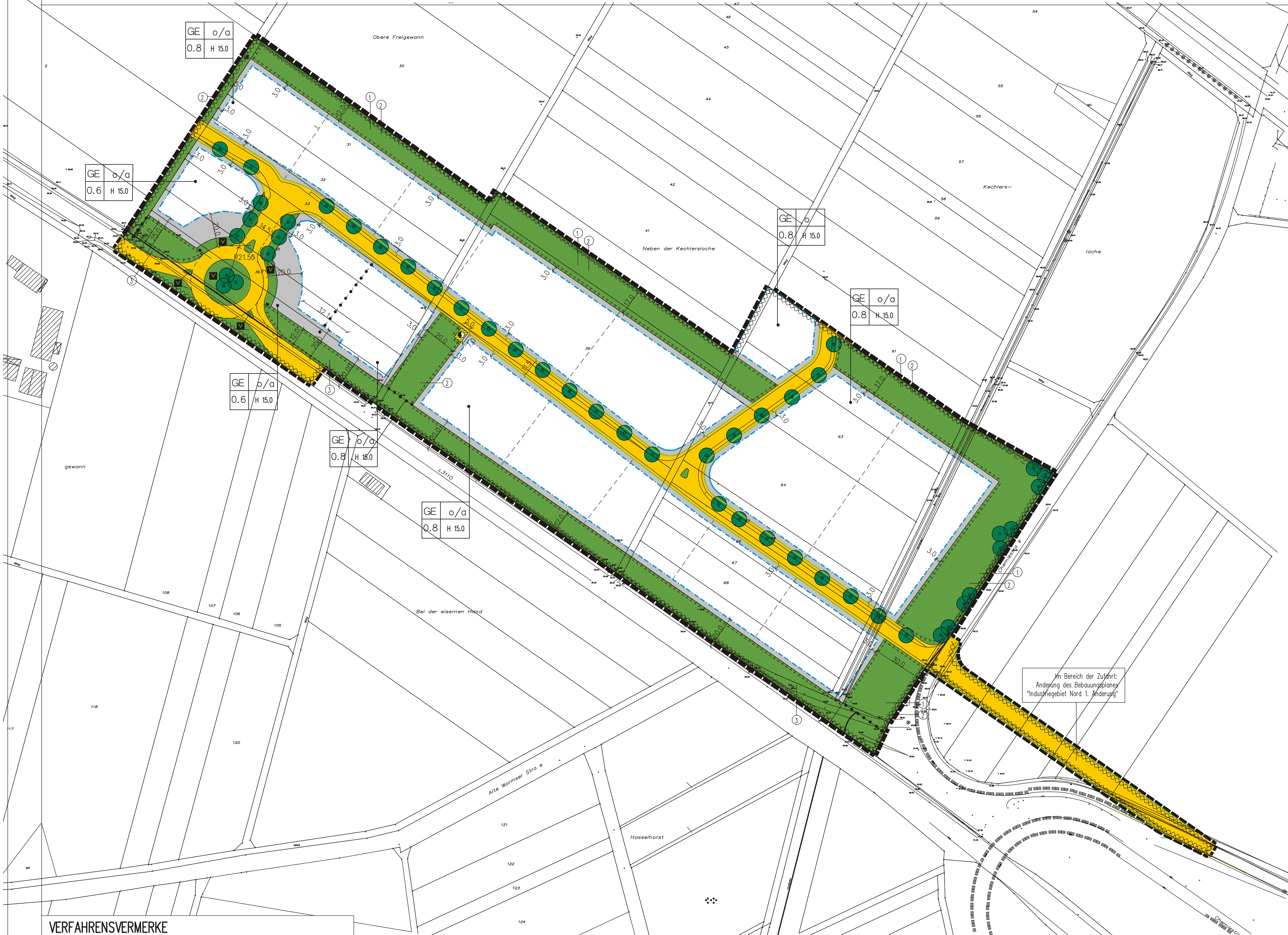


BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "WORMSER LANDSTRASSE"



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wormser Landstrasse" wurde am 15.07.2005 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der erste Beschluss der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte am 5.11.2005.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.01.2006 in Form einer Bürgerversammlung am 9.01.2006 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 15.04.2005 in Form eines Abstimmungstermins (Sitzungstermin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.12.2005 mit Frist bis 31.03.2006.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.02.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wormser Landstrasse" mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.02.2006 in der Zeit vom 6.03.2006 bis 7.04.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den

Siegel

(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Nach der Prüfung und Behandlung der festgelegten Anregungen wurde der Bebauungsplan "Wormser Landstrasse" am 14.07.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung bestand aus einer Planung und einer Teilung (Planungsphase und Bauplanungsphase) in der Fassung vom 14.07.2006 sowie der Begründung in der Fassung vom 14.07.2006 wurden nicht ausgestellt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den

Siegel

(Unterschrift)

SATZUNGSBESCHLUSS

AUSFÜHRUNG

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 15.04.2005 in Form eines Abstimmungstermins (Sitzungstermin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.12.2005 mit Frist bis 31.03.2006.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den

Siegel

(Unterschrift)

BEGLEITUNGSBESCHLUSS

BEGLEITUNGSBESCHLUSS

BEGLEITUNGSBESCHLUSS

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8

Grundflächenzahl
(§ 16, 17, 19 BauVO)

H 15,0

Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern
(§ 16 BauVO)

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)

Baugruppe
(§ 23 Abs. 3 BauVO)

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

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
hier: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Flächen für Wasserräumen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN
NATURGEFAHREN ERFORDERLICH SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

hier: Risiko-Überschwerungsbereich des Rheins

Bestand-/Abgrenzungen/sonstige Planzeichen/nachrichtliche
ÜBERNAHMEN

Ordnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

Verordnung in Metern

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1-8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungs-Bau (EAB) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1355), der Bauplanungsverordnung (BauplanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (OBl. S. 274)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind die in § 9 BauVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird folgendes festgesetzt:

Offene Lagerplätze sind als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 wird folgendes festgesetzt:

Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich Produktions- oder Handwerksbetriebe betreiben, die produzierten oder hergestellten Waren zum Verkauf anbieten.

Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben, die produzierten oder hergestellten Waren zum Verkauf anbieten, sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Nach § 9 (1) Satz 3 BauVO wird folgendes festgesetzt:

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Grundstücke zu berücksichtigen.

1. Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit Ausnahme:

Für die Bereiche, für die eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, gilt: Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Die mittlere Höhe der Oberkante des zugeordneten Gebäudes der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Punkten der Verkehrsflächenbegrenzung, die den straßenseitigen Eckpunkt des Gebäudes am nächsten liegen, bildet den unteren Bezugspunkt der Höhe.

Die obere Bezugspunkt der Höhe ist die am höchsten gelegene Schrittkante der Dachhöhe oder der oberste Abschluss des Daches.

Planmaßnahmen im Straßenraum

Gemäß Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen mit großräumigen, standortgerechten Laubbäumen der Qualität SIU 16-18 cm innerhalb von Baumraster mit mindestens 5 m Fläche zu bepflanzen.

Die Anzahl der in den Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann um bis zu 3 m aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Die Baumraster sind extensiv zu pflanzen.

3. BAUWEISE
(§ 22 BauVO)

Es wird gemäß § 22 (4) BauVO die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt:

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt keine Längsbeschränkung.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauVO) sind durch Baugrenzen festgelegt.

Mindestens 20 % der Fläche der gewerblich genutzten Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen.

Je 100 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich ein großräumiger Laubbau zu pflanzen. Alternativ sind zwei kleineren Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen (eine Kombination aus den o.g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll). Der entsprechende Nachweis ist in den Baugrunderlagen zu führen.

Für die Bepflanzung stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Sämtliche Arten der zuvor aufgeführten Pflanzenarten sowie:

– Gebirg für den privaten Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

– Gebirg für den öffentlichen Bereich:

Die Oberfläche ist in die Entwässerungsgräben im Zufuss des Stephansgrabens abzuleiten. Zum Schutz des Grabens vor Verunreinigungen sind entsprechende Abwehrwerke vor den Durchlässen an der L 3110 zu errichten.

Eine Bepflanzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend Ziffer 1.7.2 zulässig.

7.2 Pflanzbindungen und Pflanzgebote im öffentlichen Bereich

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schrittkante sind auf den vegetationsfähigen Flächen mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ① in denen auf der gesamten Länge der Fläche ein Entwässerungsgraben verläuft, sind entlang dieser Entwässerungsgräben im Bereichsbereich beständig und durchgehend Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) der Qualität Hektoliter 2 x v. m. H. 125-150 cm, anzupflanzen. Zur intensiven Beschattung der Entwässerungsgräben sind die Schwarzerle sehr dicht zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf max. 1,20 m betragen.

Die das Plangebiet nach außen begrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ② sind außerhalb von Entwässerungsgräben gemäß Plandate mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelesen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 25 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gräser und Krautpflanzen vorzusehen. Eine Bepflanzung dieser Fläche, die vollständig als Mulde ausgebildet ist, ist nur auf der der L 3110 abgewandten Muldenböschung möglich.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ③ sind gemäß Plandate mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelesen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gräser und Krautpflanzen vorzusehen. Eine Bepflanzung dieser Fläche, die vollständig als Mulde ausgebildet ist, ist nur auf der der L 3110 abgewandten Muldenböschung möglich.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen der mit ② und ③ gekennzeichneten Flächen stehen zur Auswahl:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

– Sträucher:

7.6 Stellplätze

Stellplatzanlagen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu begründen.

7.7 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder fugenreichen Belägen zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem von der Stadt Lampertheim bereitgestellten Grundstück in der Gemarkung Lampertheim "Im Sauer" Flur 23 Nr. 43/2 (Gesamtfläche 32.617 m²) insgesamt 12.593 m² intensiv genutztes Ackerland in eine Feldgehölzpflanzung (6.296,5 m²) mit umgebender Ackerbrache (6.296,5 m²) umgewandelt.</