

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

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

NAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

hier: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASS-

BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN/NACHRICHTLICHE

nze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan

bgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Geschossfläche baulicher Anlagen

rt der baulichen Nutzung Bauweise

GFZ 0,45

0,8 H 15.0 0,8 H 8.0

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE 1: Allgemein zulässig sind folgende in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Geschäftsgebäude, Tankstellen und Anlagen für

sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt. Ausnahmsweise zulässig sind zudem die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

GE 2: Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, sowie ausnahmsweise zulässig die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Für GE 1 und GE 2 gilt einschränkend:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an

der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus darf je Baugrundstück eine Werbeanlage als Hinweis auf die Stätte der Leistung als Bestandteil von Sammelanlagen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise max. eine Wohnung für Aufsichtsund Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig ist, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss, wenn zudem sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevoraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

 die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche

ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln) Die Wohnmutzung darf nur zugleich mit od er er ach vorherigen Aufnahme der gewerblichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Offene Lagerplätze sind als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig. Die zugehörigen Baukörper (Hauptnutzung) sind vor Inbetriebnahme von Lagerplätzen zu errichten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Anlagen der Abstandsklassen I bis V der

Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 6.6.2007 (Abstandserlass NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. 1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" Zulässig sind:

Iandwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen

2.Gewerbliche Wohnunterkünfte für Saisonarbeitskräfte - mit Begrenzung auf eine Geschossflächenzahl von 0,45 - zur Unterbringung von Arbeitern für einen begrenzten Zeitraum ohne eigene Küchen- und Sanitärbereiche in den Unterbringungszimmern. Die Zimmer der Arbeiterunterkunft dürfen nur im Zusammenhang mit Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben innerhalb der Geltungsbereiche des Gewerbegebiets "Wormser Landstraße" vermietet werden. Es wird auf die textlichen Festsetzungen A2.2 verwiesen.

3. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Büro und Verwaltungsgebäude 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

 die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)

Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen

Nutzung erfolgen Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plan gebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Für das Sondergebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Lärm- und Geruchsemissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und GIRL für Mischgebiete führen.

Maß der baulichen Nutzung § § AbA bs/1. Nr. & BauGB, SS 16-20 BauN/VO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (siehe Planeintrag). Im Sonstigen Sondergebiet wird zusätzlich eine maximale Geschossfläche für Saisonarbeiterunterkünfte festgesetzt. Grundflächenzahl

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen,

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl des gewerblichen Wohnens für Saisonarbeitskräfte im Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" darf maximal 0,45 betragen. Nach § 20 (3) und (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse zu ermitteIn ist und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

2.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Höhe wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem Grundstück zugeordneten Höhenpunkt gemäß Planeintrag (unterer Höhe ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute oder der obere Abschluss des 11.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Die Gebäude sind in offener Bauweise (d.h. mit seitlichem Grenzabstand) zu errichten, abweichend

hiervon gilt jedoch keine Längenbeschränkung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen auch durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme Satz 2) nicht überschritten Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, dürfen jedoch nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite errichtet

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche ist gem. § 9 (1) 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der privaten Grünfläche (PG) zu belasten.

Öffentliche Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m § 25a BauGB) Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ① sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras-Krautflur zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ②, in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional

gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten. Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m. Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung 3 sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gras- und Krautflächen vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ④ und ⑤, die am Ortsrand liegen und in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind in den flachen, absonnigen Böschungsbereichen in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Dabei sind 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten. Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m,

De Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung

sind zusätzlich zur visuellen Ortsrandgliederung im Abstand von ca. 10 m großkronige Hochstämme zu pflanzen. Für alle Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen.

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125 cm Es ist vor Baubeginn der Erschließung ein Pflegeplan aufzustellen.

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Entlang der L 3110 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand

der L 3110. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Hochbauten sowie Werbeanlagen und Nach HBO zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 3110 nicht zulässig. Zulässig sind Verkehrsflächen und Parkplätze, sofern die Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der Landesstraße durch einen wirksamen Sicht- und Blendschutz ausgeschlossen sind.

Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind: bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen, bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen

schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zulässig, Kellergeschosse nicht zulässig, Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,

 Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschalteinrichtung oberhalb von 93,5 m üNHN zu installieren.

 Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig, Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unterhalb von 93,5 m üNHN nicht zulässig.

10. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Vorhaben sind zulässig, die § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 2 entsprechen. Bauvorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Zufahrt von der Planstraße aus ist nicht zulässig (siehe Planeintrag: "Bereich ohne Ein- und

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gewerbliche Grundstücke und Grundstücke Sondergebiet

Niederschlagsabflüsse privater Grundstücksflächen dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, außer es handelt sich um Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsflächen. Diese sind an den öffentlichen

Schmutzwasserkanal anzuschließen Der auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht schädlich verunreinigt werden und darf keine Gifte oder sonstige, das Tier- und Pflanzenleben schädigende

Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Kann dies durch bauliche Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden, muss das

Niederschlagswasser gereinigt werden. Ist die Reinigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagwassers nach DWA-M 153 über die belebte Bodenzone der städtischen Retentionsmulden nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer Die Einleitungsmenge des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von den

Bemessungsniederschlag r15, n= 0,2= 189,8 l / s*ha). Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils der Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig. Die über die 72,13 I / s*ha hinausgehenden Niederschlagsmengen sind privat zu bewirtschaften (Nutzung als Brauch- oder Betriebswasser) oder auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Retentionsmulden einzuleiten. Die Art des Drosselorgans ist vom

privaten Grundstücken in die öffentlichen Retentionsmulden wird auf maximal 72,13 l / s*ha, bezogen

auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücksflächen, begrenzt (bei einem

Grundstückseigentümer zu benennen. Auf die turnusgemäße Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen. Die Einleitung des Niederschlagswassers von den privaten Flächen muss oberhalb der Sohle der

öffentlichen Retentionsmulden erfolgen. Das Einlaufbauwerk wird auf Antrag vor Beginn der Baumaßnahme kostenpflichtig durch die Stadt Lampertheim bis auf das Privatgrundstück geführt. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers von den privaten Flächen an das unterhalb der öffentlichen Retentionsmulden angeordnete Drainagesystem ist nicht zulässig.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz

kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist ggf. auch möglich, sofern in einem auf Veranlassung und auf Rechnung des Grundstückseigentümers beauftragen grundstückspezifischen

Bodengutachten inklusive Versickerungsversuch nachgewiesen wird, dass die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen privaten Grundstück gewährleistet ist. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Sollten sich während der Bauausführung Änderungen hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen ergeben (z.B. kf-Wert zu günstig angenommen), so sind diese bei der Errichtung der Anlagen zu berücksichtigen (z.B. durch einen Bodenaustausch unterhalb der Versickerungsmulde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde). Damit eine Dauereinstauung und die damit verbundene Gefahr der Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche vermieden wird, ist eine ausreichende Versickerungsleistung der Versickerungsmulden sicherzustellen. Es ist von einem Bemessungsgrundwasserspiegel von 88,50 m über NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der kostenpflichtigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages bei der Stadt Lampertheim vorzulegen. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist unmittelbar nach Erhalt der Stadt Lampertheim vorzulegen.

Eine Kombination der aufgeführten Bewirtschaftungsformen ist ebenfalls möglich. Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist der Stadt Lampertheim mit Einreichung des Bauantrags bzw. der

Baumitteilung ein Gesamtentwässerungskonzept für die Ableitung des gesamten

Niederschlagswassers und Schmutzwassers vorzulegen Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Retentionsmulden sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen. Für die Niederschlagshöhen und -spenden sind die Daten nach KOSTRA-DWD in der aktuellen Version zugrunde zu legen.

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Grundstücken in der Gemarkung Lampertheim "Kechlerslache" Flur 30 Nr. 246/1 (Stephansgraben),

 entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen" eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen. auf einer Fläche von 7.500 m² wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die

tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephangrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten).

das östliche Ufer des Stephansgraben wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte

Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden.

 Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt. entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonnter Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate

• Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut.

• Die Parzelle des Stephansgraben ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt. • Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.

 Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Inanspruchnahme der anerkannten vorlaufenden Ersatzmaßnahme (Ökokonto) im Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung 122 A und B. Der derzeitige Bestand aus Pappelaltholz mit Erlenbruch wird durch dauerhaften Nutzungs-/Bewirtschaftungsverzicht in einen naturnahen Waldbestand umgewandelt.

Von der Gesamtfläche von 107.336 m² wird die folgende Teilfläche von ca. 47.697 m² durch Ausbuchung aus dem Ökokonto in Anspruch genommen: Gemarkung Lampertheim, Grundstücke Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m²), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m²). Flur 17 Nr. 162 (13.892 m²), Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m²), Flur 17 Nr. 245 (885 m²), Flur 17 Nr. 246 (982 m²) (Abb. 1) (Tf. = Teilfläche bzw. tlw.= teilweise))

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 071 B - 00 "Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt" zugeordnet.

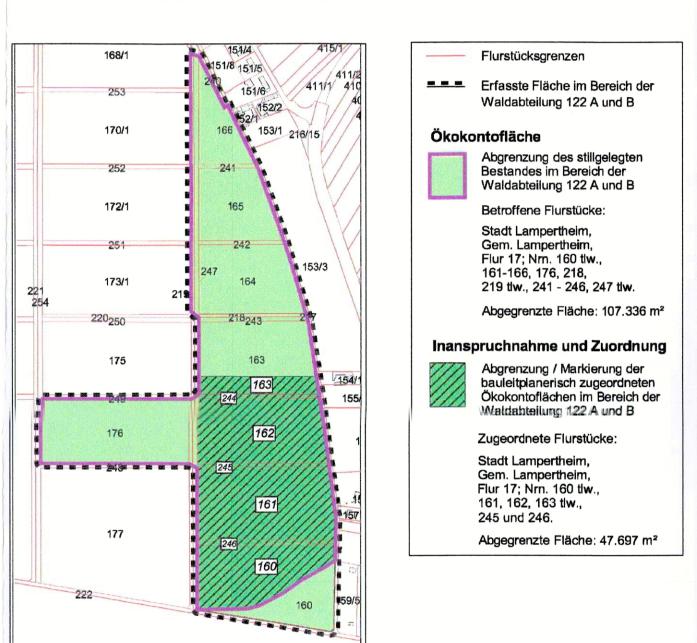


Abb. 1 ohne Maßstab

Auf der betreffenden Fläche hat jede forstwirtschaftliche Tätigkeit (z.B. Holzeinschlag, Holzentnahme, Wegebau, Bodenveränderungen) dauerhaft zu unterbleiben. Sollten entgegen der Absicht der Nutzungseinstellung dennoch Maßnahmen notwendig werden, sind diese der Unteren Naturschutzbehörde vor deren Durchführung unter Hinweis auf die als vorlaufende Ersatzmaßnahme anerkannte Nutzungseinstellung schriftlich anzuzeigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Ausgenommen bleiben aus zwingenden Gründen kurzfristig durchzuführende Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich der Waldaußenränder entlang von

Maßnahmen, die zur Absenkung des Wasserspiegels führen können, sind nicht zulässig. Maßnahmen zum Bodenschutz Das Defizit für den nicht ausgeglichenen Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. in die natürlichen

Bodenfunktionen von 56,25 BWE wird gemäß § 6 KV in Form eines Ankaufs von Ökopunkten

(Ersatzzahlung) in Höhe von 72.051,20 € durch den Planungsträger ausgeglichen. 11.3 Maßnahmen zum Artenschutz: Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

Funktion werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

(V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern. (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.

(V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu

(V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März

(V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Soweit die Wurzelstöcke in bestehenden oder zukünftigen Grünflächen liegen, sind sie als wichtige Strukturelemente der Eidechsenhabitate im Boden zu belassen. (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen. Die Durchführung der Maßnahme ist auf die Zeit nach der Winterruhe, jedoch vor der Eiablage (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Anfang Mai) bzw. nach dem

Ausschlüpfen, jedoch vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (Ende August bis Ende September)

(V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstamme im Wechsel mit Strauchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebie (V) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 gm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher

bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013): 20-25% Sträucher

 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras) 20-30% dichtere Ruderalvegetation

 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, (V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. 11.4 Schutz der Tierwelt Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind ausschließlich Kaltlichtlampen Natriumdampflampen (SE/ST-

Lampen) oder nach oben abgeschirmte warmweiße LED-Leuchten) für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Erschließungsstraßen zu verwenden.

verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm der innerhalb von Baumbeeten von mindestens 5 m² Fläche zu

11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.

12. Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Gemäß Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen mit standortgerechten Hochstämmen, 3 x

bepflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Die Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen oder einzusäen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zu den öffentlichen Grünflächen hin sind nur offene Einfriedungen zulässig. Diese Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen. Offene Lagerplätze dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sein.

Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Nutzung, Gestaltung Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen Mindestens 20 % der Fläche der gewerblich genutzten Grundstücke und des sonstigen Sondergebiets sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Schotterflächen sind dabei nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze

Je 100 gm der zu begrünenden Grundstücksfläche ist grundsätzlich 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ sind 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen (eine Kombination aus den o. g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll). 1 Strauch kann auch durch 2 Kletter- oder Rankpflanzen ersetzt werden. Für diese Mindestbepflanzung sind standortgerechte und heimische

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125 cm

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen werden empfohlen und vollständig auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet. Die Kombination von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen ist zulässig und wird empfohlen.

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

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme zu realisieren.

KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans

Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Es ist von einem Bemessungsgrundwasserstand von 89,71 m üNHN auszugehen. Die

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G008 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 9 wird explizit verwiesen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren. Im Übrigen ist § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz zu beachten, wonach zum Beispiel die beabsichtigte Beseitigung, Verbringung an einen Ort, Umgestaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmälern der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf.

Die Mindestgröße der Grundstücke soll im Gewerbegebiet 1.500 m² betragen.

Altflächen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile

Artenschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungs- arbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Verund Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Ver- und

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Betriebe, die nach Seveso III Richtlinie als "Störfallanlage" eingestuft sind. Die Gewerbetreibenden sollten sich mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen, um sich über die Gefahren, Warnsignale und die Schutzmaßnahmen auszutauschen. Schmutzwasser

Für das Plangebiet wird eine betriebliche Schmutzwasserabflussspende q_G von max. 0,5l/s*ha bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ=0,8) hinaus ist nich Der maximal zulässige Schmutzwasserabfluss aus den privaten Bereichen ist mit folgender Formel zu ermitteln: Q_{G,max} = A * GRZ * q_{G,max}

Dabei ist: maximaler betrieblicher Schmutzwasserabfluss in I/s, anzugeben mit einer

Grundstücksgröße in ha, anzugeben mit 3 Nachkommastellen GRZ Grundflächenzahl = 0.8

(maximale betriebliche Schmutzwasserabflussspende) = 0.5 l/s*ha Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer bei der Stadt Lampertheim zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist die Ermittlung des tatsächlichen betrieblichen

Q_{G,max} und Q_{G,ist} sind gegenüberzustellen. Liegt der tatsächliche betriebliche Schmutzwasserabfluss Qc,ist höher als der maximal zulässige betriebliche Schmutzwasserabfluss QG,max, ist im privaten Bereich eine Schmutzwasserrückhaltung und eine Drosselung des betrieblichen Schmutzwasserabflusses auf QG,max vorzusehen. Die Bemessung der privaten betrieblichen Schmutzwasserrückhaltung mit entsprechender Drosselung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen und ist dem Antrag auf Anschluss an die

öffentliche Abwasseranlage beizulegen. Ferner ist die Art des Drosselorgans vom Antragsteller zu benennen. Auf die erforderliche turnusmäßige Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen. Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsflächen sind an

Rückstauebene des Schmutzwasserkanals ist die Oberkante der Straße. Der Grundstückseigentümer

hat sich gegen Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal nach Entwässerungssatzung der Stadt

8. Löschwasserbedarf

Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu

Recyclingmaterial

 Unterhalb 89,50 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der

 Oberhalb 89,50 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet.

LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.

 Oberhalb 89,50 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfs. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte M\u00e4chtigkeit der Bodenschicht

ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den

Wirkungspfad Boden-Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet. • Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch

Freiflächenplan

ist rechnerisch nachzuweisen.

in Form einer Bürgerversammlung am 04.02.2019 durchgeführt.

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen sowie ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil von 20 %

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.20214 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte auf Einladung vom 21.01.2015 am 05.02.2015 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am **26.01.2019**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.04.2019 und 29.04.2019 mit Frist der Abgabe der Stellungnahmen bis 30.05.2019.

mit der Begründung gebilligt und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom

10.07.2021 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.07. bis einschließlich 23.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Stadtverordnetenversammilung hat im ihrer Sitzung am 20.05.2021 den zweiten Entwurf des Bebauungspilanes

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2021 mit Frist der Abgabe der Stellungnahmen bis 23.08.2021.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 27.08.2021

Lampertheim, den 07.02.2021



10.12.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 10.12.2021

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und

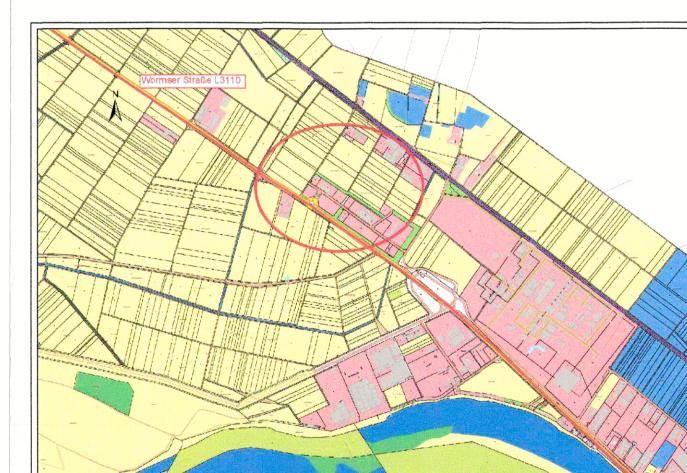
bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 10.12.2021, sowie die Begründung in der Fassung vom

08.11.2021 werden hiermit ausgefertigt. Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 10.12.2021

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.02.2022 Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Magistrat der Stadt Lampertheim







Stadt Lampertheim BEBAUUNGSPLAN NR. 071B-00

PLANART Satzungsexemplar DATUM: 10.12.2021 NAME DATUM BEMERKUNG

09.11.202

GEÄNDERT Stadt Lampertheim

Römerstr. 102

GEZEICHNET JM

GEÄNDERT

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

MASSSTAB

1:2000

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

des Änderungsgesetzes vom 03. Juni 2020 (GVBI. I S. 378)

durch Art. 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBI. S. 602)

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.8.2021 (BGBl. I S. 3901)

ART DER BAULICHEN NUTZUN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

H 15.0 Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

0.8 Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO)

andwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und

VERKEHRSFLÄCHEN; VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUN

UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

mit Geh-, Fahr- und /oder Leitungsrecht zu belastende Fläche

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 Abs.3 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 BauGB)

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für die Landwirtscha

1 (2) (3) Bezeichnung unterschiedlicher Grünflächen (s. textl. Festsetzungen)

Privates Grün

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9, Aufbauhilfe-Gesetz vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786),

zuletzt geändert durch Artikel 2, Baulandmobilisierungs-Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBI. I S.198) zuletzt geändert durch Artikel 1

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung**

- PlanzV90) yom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3, Baulandmobilisierungs-

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142),

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches

Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBI. I S. 652), zuletzt geändert

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585),

Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Der obere Bezugspunkt der

Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Arten zu verwenden. Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

3.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Gebiet) erforderlich sind.

Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten. Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen)

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB

werden kann.

Archäologischer Denkmalschutz

oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Seveso III

Schmutzwasserabflusses QG,ist vorzulegen. Die Ermittlung von QG,ist muss nach den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen.

den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Lampertheim zu schützen.

der Magistrat

68623 Lampertheim