

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Stellplatzanlagen und Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht gleichzeitig Verkehrsflächen sind, in wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (wie z.B. Schotterrasen, fugenreiches Pflaster etc.).

Einfriedungen sind mit Gehölzpflanzungen (Rankpflanzen, zweireihige Heckenpflanzung mit Arten der Pflanzenliste) zu begrünen.

Abstellflächen für Container, Müll- Wertstofftonnen sowie Lagerflächen sind mit Rankgerüsten und geeigneter Bepflanzung gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

ANHANG: Artenliste für Neupflanzungen

siehe Umweltbericht Ziffer 7, Seite 24

HINWEISE

1. Mit dem Auftreten von teils hohen bzw. schwankenden Grundwasserständen ist im Plangebiet zu rechnen. Entsprechende bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Grundwasser sind zu treffen.
2. Da das Baugebiet im RisikoÜberschwemmungsgebiet des Rheins liegt, empfiehlt es sich, elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, der Erweiterung und der Sanierung von Gebäuden zu treffen, um das mögliche Schadensausmaß so gering wie möglich zu halten, wie z.B. die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen, auf Untergeschosse zu verzichten, Eingänge erhöht anzulegen, hochwassersichere Lager anzulegen, elektrische Verteileranlagen unter dem Dach anzuordnen, in den unteren Geschossen Steinfußböden zu verwenden und Mobiliar mobil zu halten.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. Im Plangebiet wird die Anwendung alternativer Energieversorgung, wie z.B. Solar und Fotovoltaiktechnik empfohlen.
5. Zusätzlich zur Optimierung der Begrünungsmaßnahmen durch die privaten Grünflächen einschl. Stellplatzbegrünung werden Fassaden und Dachbegrünungen empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch OLG Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850 u. 2852).

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PLANZV90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58),

Der Hessische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)

Des Hessischen Gesetzes über Naturschutz Landschaftspflege (HENATG) vom 16.4.1996 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.6.2002 (GVBl. I S. 364)

Und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I, S. 274)

PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

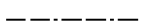


Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.1, 3 BauNVO
Zweckbestimmung: Großflächige Handelsbetriebe/Fachmarktzentrum
Gemäß §19.4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Fläche der Stellplätze
und ihrer Zufahrten nicht auf die GRZ angerechnet wird.
Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim auszuführen.

2. Maß der baulichen Nutzung

a	Abweichende Bauweise, Gebäude über 50m Länge mit seitlichem Grenzabstand sind zulässig
0,8	Grundflächenzahl
1,0	Geschossflächenzahl
GF 6.500 m²	maximal zulässige Geschoßfläche (§§ 16, 20 BauNVO)
H max. 11,00	Firsthöhe als Höchstmaß ü. NN (§§ 16, 18 BauNVO), über Gelände OK - Beispiel / Festsetzung siehe Planeintrag - Bezugspunkt Gelände OK: Höhenpunkt siehe Planeintrag

3. Überbaubare Grundstücksflächen



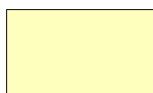
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche:



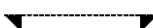
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
für Anlieger, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge



Einfahrtbereich

6. Grünflächen



Private Grünflächen



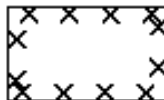
neu zu pflanzende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

89.6m ü.NN



Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs.2 und Abs. 6 BauGB)
Oberkante Geländeoberfläche - Beispiel -

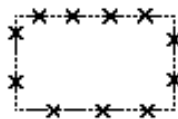


Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen
besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind
hier: Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins sowie
schwankende Gewässerstände

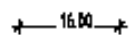
8. Informative Planzeichen



Gebäudebestand



geplanter Abbruch



Vermaßung - Beispiel -