

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Sondergebiet Pflegeheim § 11 BauNVO

Im Sondergebiet sind nur Gebäude für die Nutzung "Pflegeheim" (Pflegebetten mit den jeweiligen Zubehör- und Funktionsräumen) sowie Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen (wie z.B. Funktionsräume Hausmeister und Haustechnik, Küche, Sozial- und Verwaltungsräume, Wäscherei, Andachtsraum, Gymnastikraum, u.ä.) zulässig.

Wohngebäude oder abgeschlossene Wohnungen innerhalb der Gebäude sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) - teilweise - und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen als Traufwand- und Firsthöhe.

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Bei Gebäuden ohne geneigtes Dach (also auch ohne First) ist die festgesetzte Traufwandhöhe identisch mit der maximalen Höhe der baulichen Anlage. Bei den in der zeichnerischen Festsetzung genannten Höhen baulicher Anlagen gilt das jeweils kleinere Maß. Die maximale Höhe von 105 m Ü.NN darf auch nicht geringfügig überschritten werden.

Ausnahmen von der festgesetzten Traufwandhöhe sind zulässig, wenn eine Auf- oder Steildachdämmung zur Ausführung kommt.

Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird

- bei Gebäuden ≤ 25 m Länge nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist.
- bei Gebäuden > 25 m Länge nicht angerechnet, wenn die Breite der Zwerchgiebel insgesamt kleiner als 1/2 der dazugehörigen Dachseite sind.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

hinzuzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,53 überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden weder auf die zulässige Grundfläche noch auf die zulässige Geschossfläche angerechnet, sofern sie mit einem Baukörper überdeckt sind oder die Überdeckung mit mindestens 60 cm durchwurzelungsfähigen Boden erfolgt und insgesamt nicht mehr als 80 % des Grundstückes baulich genutzt werden.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,54 m (3 Stufen à 0,18 m). Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens definiert.

Bei der Ermittlung der Sockelhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ergibt sich aus dem Planeintrag. Doppelhäuser sind mit einer Gebäudeseite auf der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. In einer Hausgruppe sind maximal vier aneinandergereihte Gebäude zulässig.

Abgesehen von der zulässigen Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind die Gebäude gegenüber den übrigen Grundstücksgrenzen mit Grenzabstand gemäß HBO zu errichten.

Im Sondergebiet "Pflegeheim" gilt die abweichende Bauweise, hier: offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen, deren Überdachungen, Erker und Balkone) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m - bzw. bei Öffnungen / Fenstern zur Nachbargrenze 2.50 m - entfernt bleiben sowie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen.

6. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung teilweise zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von einem Drittel der Hauptfirstrichtung zulässig.

Bei Grundstücken, die an der öffentlichen Grünfläche: Ortsrandeingrünung liegen, sind Nebenfirstrichtungen nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von einem Drittel der Hauptfirstrichtung zulässig.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Es gelten folgende Definitionen:

Vordere Grundstücksgrenze: Grenze entlang der Straßenbegrenzungslinie (d.h. ggfs. kann eine Grenze in einem Teilbereich vordere und im Anschluss seitliche Grenze sein).

Hintere Grundstücksgrenze: Grenze hinter der vorderen Grundstücksgrenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der Zufahrt genommen wird.

Seitliche Grundstücksgrenze: Alle übrigen Grenzen

Garagen und Carports

Garagen einschl. Carports sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen (innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. diese ggf. verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) zulässig. Bei Garagen einschl. Carports muss der Abstand von der Hinterkante Bürgersteig mindestens 5,00 m betragen.

Bei Grundstücken in "2. Reihe" gilt die Grundstücksgrenze, an der die Zufahrt liegt, als vordere Grundstücksgrenze.

Stellplätze

Stellplätze sind zudem im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite (incl. der Garagenzufahrt) im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 6 m, im Sondergebiet nicht mehr als 12,5 m beträgt.

Bei Eckgrundstücken gelten beide an die Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücksgrenzen als vordere Grundstücksgrenze. Mit Stellplätzen ist ein Abstand vom Kreuzungseckpunkt der Erschließungsfläche von jeweils 5 m, gemessen entlang der Winkelhalbierenden, einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bereich der Nutzungsschablone 4 und 7 sind oberirdische Garagen-, Carport- und Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit einem mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen entsprechend dem Pflanzgebot Ziffer A 11.1 umpflanzt und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim bepflanzt werden. Ansonsten sind die Stellplätze in einer Tiefgarage oder in doppelstöckigen Garagen unterzubringen.

Nebenanlagen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis insgesamt max. 8 qm Grundfläche zulässig. Im Bereich der Nutzungsschablone 6 entfällt die Begrenzung der Nebenanlagen.

Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung im Sinne der BauNVO sind nicht zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist - bei entsprechendem Planeintrag - auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte bzw. je Gebäudeabschnitt der Hausgruppe (des Reihenhauses) begrenzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 6 sind maximal 2 WE pro Wohngebäude zulässig.

9. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

- 10. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einer Leitungsführung (Abwasserleitung) der Stadt Lampertheim zu versehen.

- 11. Öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

11.1 Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung (Fläche A)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Kennziffer A (Ortsrand) sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten. Es sind mindestens 80% der Gesamtfläche zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sind im Verband im Abstand 1,25 m x 1,25 m und zum Ortsrand gestuft anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen anzupflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 15 m zueinander zu pflanzen.

Es sind grundsätzlich Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| Betula pendula | (Hängebirke) |
| Fraxinus excelsior | (Esche) |
| Juglans regia | (Walnuss) |
| Quercus robur | (Stieleiche) |

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Kleinkronige Laubbäume:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche) | |
| Acer campestre | (Feldahorn) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Pyrus communis | (Wildbirne) |
| Sorbus aucuparia | (Eberesche) |

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

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

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

11.2 Zweckbestimmung: Parkanlage (Fläche B)

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennziffer B ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere die Randbereiche sind mit Laubbäumen und Sträuchern

sowie standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Für die Neupflanzungen sind vorwiegend heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten der Pflanzlisten A.11.1 zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Zulässig ist auch die Anlage von breitflächigen Regenwasserrückhaltegräben für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen im Plangebiet.

11.3 Zweckbestimmung: Spielplatz (Fläche B)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Kinderspielplätze sowie einzelne Kinderspielgeräte in freier Flächenverteilung herzustellen.

11.4 Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (Fläche C)

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gestuft zu bepflanzen. Dementsprechend sind am Wallfuß nur niedrige Gehölzarten und Richtung Wallkrone höhere Gehölzarten zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Verband im Abstand 1,25 m x 1,25 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Die Bepflanzung in den freizuhaltenen Sichtfeldern darf eine Wuchsendhöhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Kleinkronige Bäume:

| | |
|------------------|-------------|
| Acer campestre | (Feldahorn) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |

Mindestqualität: Heister, 125-150

Sträucher:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Lonicera xylosteum | (Heckenkirsche) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Rosa canina | (Hundsrose) |
| Rosa rubiginosa | (Weinrose) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Salix caprea | (Salweide) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Lärmschutzwall im Leitungsschutzstreifen

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 8,0 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Der Erdwall darf nur mit Sträuchern bis zu einer max. Wuchshöhe von 3,0 m bepflanzt werden.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Die Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlage muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Sammlung und

Verwendung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Notüberläufe dürfen ausnahmsweise an die Kanalisation angeschlossen werden.

Mutterboden

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

Schutz der Tierwelt

Es sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) für die Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden

13. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen sind gem. § 9 (1) 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Stromversorgung (380-kV-Hochspannungsfreileitung Windenheim - Rheinau) zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH zu belasten.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die Beschränkungen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. Ziffer 11.4 ist zu beachten.

14. Schutz vor Verkehrslärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktiver Schallschutz

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist der bestehende Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m zu erhalten. Der Erdwall im Schutzstreifen der Leitung darf eine Höhe von max. 99,0 m über NN nicht überschreiten.

Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden in den in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung "Lärmpegelbereich III" gekennzeichneten Baufenstern so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Baufenstern ist - beispielsweise durch den Einbau von Schalldämmlüftern - eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit der erforderliche Schallschutz durch andere Maßnahmen - wie z.B. Anordnung von Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite - sichergestellt wird.

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

Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. In

den "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" können auch schmalkronige Sorten der genannten Arten oder kleinkronige Laubbäume verwendet werden. Die aktuelle Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume ist bei der Sortenauswahl zu berücksichtigen.

Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung je nach Lage der Grundstückszufahrten verschoben werden. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Es sind Arten der nachfolgenden Gehölzlisten zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Acer platanoides - Sorten | (Spitzahorn) |
| Fraxinus excelsior - Sorten | (Esche) |
| Tilia cordata - Sorten | (Winterlinde) |

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Acer rubrum – Sorten | (Rotahorn) |
| Crataegus – Arten und Sorten | (Weiß-/ Rotdorn) |
| Prunus – Arten und Sorten- | (Zierkirsche) |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | (Stadtbirne) |
| Sorbus – Arten und Sorten | (Mehlbeere) |

Mindestqualität Hochstamm, STU 18-20 cm

16. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die entsprechend festgesetzten Bäume und Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste A.11.1 zu ersetzen.

17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

18. Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen § 9 Abs. 2 BauGB

Auf den in der Planzeichnung § 9 (2) BauGB gekennzeichneten Flächen (Schraffur) ist die festgesetzte Nutzung "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" zulässig bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine straßenverkehrliche Verbindung zwischen L 3110 und K 3 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen wurde.

Als Folgenutzung wird "Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Parkanlage und Spielplatz" festgesetzt. Die ggfs. zwischenzeitlich hergestellte Straßenverkehrsfläche ist zurückzubauen.

19. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko - Überschwemmungsgebiet des Rheins und als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 ABS. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, mit Holz zu verkleiden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hausfassaden farblich aufeinander abzustimmen. Sie müssen die gleichen Wand- und Sockelhöhen aufweisen.

1.2 Dachgestaltung

Für den Bereich der Nutzungsschablone 5 (Ortsrand) gilt:

Die Dächer der Hauptgebäude sind - außer bei versetzten Pultdächern - mit beidseits gleicher Dachneigung zu versehen. Die Dachneigung ist bei allen Dachformen auf 35° - 45° festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Für die Bereiche der Nutzungsschablonen 1 bis 4 und 6 gilt:

Die Dachneigung ist bei allen Dachformen auf max. 45° festgesetzt

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude einschließlich der Dachaufbauten und Dachflächen von Zwerchhäusern/Nebengiebeln sind Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Andere Materialien, wie z.B. Grasdächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.

Dachaufbauten (echte Gauben, d.h. Zwerchgiebel sind von der Regelung ausgenommen) sind maximal bis zu einer Breite von 1,60 m zulässig. Bei Passivhäusern ist - bei entsprechendem Nachweis - zudem ausnahmsweise eine Gaubenbreite von 1,90 m zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindesten 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Ihre Höhe darf 2,50 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt in der Summe für alle, in die Dachfläche ragenden Elemente (z.B. Kombination von Dachgaube und Zwerchhaus/Nebengiebel). Bei Dreiecksgauben werden die Maße über der mittleren Höhe der Gaube genommen. Es ist nur jeweils eine Gaubenform je Gebäudeseite zulässig. Die Ausbildungen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Erkern sind je Hauszeile bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen.

Offene Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Bereich der Nutzungsschablone 6 entfallen die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Garagen sind massiv zu errichten, und mit einem Flach- oder Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist der der Wohngebäude anzupassen. Ausnahmen bilden Garagen, die vom Dach des Wohngebäudes mitüberdeckt werden.

2. Standflächen für Abfallbehälter, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1 Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Bei Reihenhäusern sind Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich zulässig, sofern sie mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk eingehaust werden. Massive Einhausungen sind zu begrünen. Waschbetonplatten sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen der Grundstücke

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 0,80 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecken, Holz- oder Drahtgeflechtzäune oder Kombinationen entsprechender Zäune und Hecken auszuführen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Alternativ können die Flächen ohne Einfriedung bleiben.

Heckenpflanzungen können freiwachsend oder geschnitten gestaltet werden. Es sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Sträucher der Gehölzliste Ziffer A 11.1. zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen. Zusätzlich gilt nachfolgende Gehölzliste:

Gehölze für geschnittene Hecken:

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Acer campestre | (Feldahorn) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| Ligustrum vulgare „Atrovirens“ | (Immergrüner Liguster) |

Mindestqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

3. Größe und Zahl der Stellplätze § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Die Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

Die auf den jeweiligen Grundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird über die nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen hinausgehende Anzahl auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

4.1 Nutzung der Vorgärten

Vorgartenflächen dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als zusammenhängende Flächen vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern der Pflanzenliste A.10.1 sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weifugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsma-

terial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.).

4.3 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücke sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

Je angefangene 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Es sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Pflanzen der Gehölzliste Ziffer A 11.1 sowie B 2.2 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände - mit Ausnahme von Grenzwänden - sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

Schattige bis halbschattige Wände:

Hedera helix (Efeu)

Halbschattige bis sonnige Wände: ((+) mit Kletterhilfe)

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Jungfernebe)

Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Mauerwein)

Campsis radicans (+) (Trompetenblume)

Lonicera in Sorten (+) (Geißblatt)

Clematis in Sorten (+) (Waldrebe)

Polygonum aubertii (+) (Knöterich)

Wisteria sinensis (+) (Glyzinie)

Dachbegrünung

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Garagendächern wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet. Begrünte Stellplätze werden auf den zu begrünenden Grundstücksanteil zu 50% angerechnet.

Pflanzgebot

Auf dem an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücksstreifen sind entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze der Privatgrundstücke zusätzlich mindestens 2 Reihen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher im Verband anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind grundsätzlich Pflanzen der Gehölzliste Ziffer A 11.1 sowie B 2.2 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzzeitpunkt

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag 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 detailliert dargestellt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

HINWEISE:

- 1. Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz:**
Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 HWG:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 0,0 – 0,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.
- 2. Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung**
Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und / oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.
Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.
- 3. Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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.
- 4. Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.
- 5. Kampfmittelräumung**
Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt unmittelbar zu verständigen.
- 6. Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsfreileitung**
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- 7. Ökologisches Bauen**
Es wird empfohlen, die Gebäude in ökologischer Bauweise zu errichten. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

 - Energiesparende Bauweise, wie z.B. Passiv- oder Niedrigenergiebauweise;
 - Nutzung von alternativen Energien, wie z.B. Erdwärme, Photovoltaik, Sonnenkollektoren;
 - Brauch- und Regenwassernutzung;
 - Verwendung ökologischer Baumaterialien;
 - Dach- und Fassadenbegrünung.

Bei der Erdwärmenutzung besteht eine Tiefenbeschränkung auf ca. 35 - 40 m unter Geländeoberkante. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 096 - 01

**Allgemeines Wohngebiet
"Rosenstock III - 1. Änderung"**

Begründung



Stand: 29.10.2010

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Beschlussfassung, Planungsanlass | 3 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 2. | Planungsziel und Inhalte der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 3. | Landschaftsplanung | 6 |
| 4. | Verfahren nach § 13a BauGB | 6 |
| 5. | Abwägung | 7 |
| 5.1 | Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 7 |
| 5.2 | Abwägung nach der 1. Offenlage | 8 |
| 5.3 | Abwägung nach der erneuten Offenlage | 9 |

1. Rahmenbedingungen und allgemeine Grundlagen

1.1 Beschlussfassung, Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.03.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenstock III" beschlossen, um die Voraussetzungen zur Unterbringung des geforderten Raumprogrammes für die geplante Kinderkrippe zu schaffen.

Das Plangebiet grenzt am östlichen Ortsrand der Stadt Lampertheim unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Es wird im Westen durch die bereits einseitig bebaute "Amselstraße" bzw. "Lerchenweg" und einiger Wegeparzellen, im Norden durch die "Neuschlossstraße" (L 3110) bzw. den an ihr errichteten Lärmschutzwall und die "Schwanenstraße" und im Süden durch die "Alte Viernheimer Straße" und die "Adlerstraße" begrenzt. Die östliche Grenze bildet ein landwirtschaftlicher Weg, an den sich große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 23 ha.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet besteht seit dem 25.06.2008 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integrierter Gestaltungssatzung. Der Bebauungsplan Nr. 096 - 00 "Rosenstock III" weist für das Plangebiet als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" aus.

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes 96 - 00 "Rosenstock III" entspricht dem seit 25.06.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan 96 - 00 "Rosenstock III" und wird umgrenzt:

- im Norden durch die Schwanenstraße, die Neuschloßstraße (L 3110) und die Parzelle Flur 16 Nr. 662 (Lärmschutzwall);
- im Osten durch die landwirtschaftlichen Wege Flur 16 Nr. 662 und 326.
- im Süden durch die Alte Viernheimer Straße und die Adlerstraße;
- im Westen durch den Lerchenweg, die Amselstraße und die Parzellen Flur 16 Nr. 691 und Nr. 663.

Alle Festsetzungen, die nicht geändert wurden, werden in den Änderungsplan übernommen. Dem geänderten Bebauungsplan liegt die aktualisierte Katasterkarte zu Grunde.

2. Planungsziel und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die städtebauliche Konzeption (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, sonstige planungsrechtliche Festsetzungen) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 096 - 00 "Rosenstock III" gilt insoweit ergänzend. Die mit diesem Bebauungsplan verknüpften Fachgutachten (Schalltechnisches Gutachten, Bodengutachten, Verkehrserhebungen) gelten ebenfalls unbeschadet fort.

Die Planänderung umfasst folgende Einzelbereiche:

- **Änderungen auf den Grundstücken Flur 16 Nr. 842, 843 und 850 (teilweise) - Kinderkrippe**

Der Bebauungsplan "Rosenstock III" weist auf dem für die Kinderkrippe vorgesehenen Grundstück ein "Allgemeines Wohngebiet" aus. Die Art der Nutzung ist in "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten" geändert worden.

Für die Umsetzung des bereits in der Beschlussvorlage 2010/49 (Aufstellungsbeschluss) beschriebenen Zieles eines eingeschossigen Gebäudes musste die bisher ausgewiesene überbaubare Fläche erweitert werden. Die beiden überbaubaren Flächen des bestehenden Kindergartens und der zukünftigen Kinderkrippe wurden daher vereinigt und außerdem auf dem Grundstück der zukünftigen Kinderkrippe noch der bisherige Abstand

zwischen Grundstücksgrenze und überbaubarer Fläche von 5,0 m auf 3,0 m verringert.

Der zwischen dem bestehenden Kindergarten und zukünftigen Kinderkrippengrundstück geplante Fußweg von der Anne - Frank - Straße nach Süden in die Grünanlage entfällt zumindest in der Bauleitplanung. Ob er innerhalb der Gemeinbedarfsfläche dennoch hergestellt wird, wird im Rahmen der Freiraumplanung der Kinderkrippe entschieden. Der in dem Fußweg vorgesehene Kanal verbleibt auf dem Grundstück und wird in Form eines Leitungsrechtes gesichert.

▪ **Änderungen Grundstück Flur 16 Nr. 839 - Pflegeheim**

Das Grundstück wurde von einem Bauträger erworben, um ein Senioren - Pflegeheim zu errichten. Insgesamt ist ein Pflegezentrum an diesem Standort sinnvoll (Zuordnung zu weiteren sozialen Einrichtungen und zur großzügig gestalteten öffentlichen Grünfläche mit "Senioreneinrichtungen"). Der geschlungene Grundstückszuschnitt wird optimal genutzt. Städtebauliche Nachteile sind nicht erkennbar. Nachbarrechtliche Belange sind nicht betroffen. Vergleichbare Einrichtungen des Bauträgers wurden im Vorfeld begutachtet. Die Gestaltung und städtebauliche Einfügung wird nach bisherigen Erkenntnissen gut gelingen.

Der geplante Baukörper ist insgesamt ca. 90 m lang, unterteilt in zwei Gebäudeflügel mit je 34 m Länge und einem Eingangsgebäude von 10 m Länge. Die drei Baukörper werden durch Zwischenflügel verbunden. Gemäß bereits gestellter Bauvoranfrage ist es für die Errichtung des Pflegeheimes unabdingbar, dass alle Gebäudeteile auf allen Ebenen rollstuhlgerecht untereinander erreichbar sind. In der Erläuterung des Bauvorhabens wird ausgeführt, dass sowohl durch die Untergliederung in einzelne Baukörper, als auch durch die Gebäudeknicke das Gesamtgebäude optisch nicht durchgängig wirkt. Da das Gebäude aber eine Länge > 50 m aufweisen wird, ist eine Änderung der Festsetzung "offene Bauweise" erforderlich. Diese Änderungen sind städtebaulich vertretbar, da Gebäudehöhen und Abstandsflächen als wesentliche städtebauliche Maßstäbe nach wie vor eingehalten werden. Der Zuschnitt des Grundstückes wird optimal genutzt, es ergeben sich insbesondere durch die Untergliederung des Gesamtgebäudes und die dem Grundstück angepasste abgenickte Bauweise keine das Stadtbild negativ beeinflussende Gebäudekanten, so dass - aus städtebaulicher Sicht - einer Änderung der offenen Bauweise zugestimmt werden kann.

Darüber hinaus ist zur Erreichung der wirtschaftlichen Mindestgröße für die Realisierung des Projektes eine GRZ von 0,4 (anstelle der bislang festgesetzten 0,35) erforderlich. Die Erhöhung ist städtebaulich vertretbar. Sie überschreitet nicht die nach BauNVO grundsätzlich für Wohngebiete zulässige GRZ (0,4). Da bei der Nutzung des Gebäudes keine ansonsten üblichen Terrassen, Nebenanlagen u.ä. benötigt werden und auch die Stellplätze in wesentlichen unversiegelt bleiben können, kann davon ausgegangen werden, dass die insgesamt bislang zulässige GRZ nach § 19 (4) BauNVO nicht überschritten wird. Gemäß Bebauungsplan wäre ein Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen, u.ä. um 50% ohnehin zulässig, d.h. insgesamt wäre für das Grundstück eine GRZ von 0,53 zulässig. Dieser Wert kann nach bisherigen Erkenntnissen aufgrund der Bauvoranfrage offenbar eingehalten werden. Der im bisherigen Bebauungsplan geforderte Begrünungsanteil bleibt daher erhalten.

Die für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wurden bereits mittels Bauvoranfrage genehmigt. Da nun aber der Bebauungsplan ohnehin geändert wird, ist es sinnvoll, die benötigten Änderungen mit vorzunehmen.

Das Baugrundstück wird daher anstatt als "Allgemeines Wohngebiet" als "Sondergebiet: Pflegeheim" ausgewiesen. Im Unterschied zu § 3 Abs 4 BauNVO sollen in dem hier festgesetzten Sondergebiet "Pflegeheim" allerdings explizit keine Wohngebäude zugelassen werden, da eine "Wohnresidenz" o.ä. Seniorenwohnanlagen städtebaulich am Ortsrand vom Lampertheim nicht gewünscht sind, sondern aufgrund ihrer Nutzungsansprüche im Ortszentrum angesiedelt werden sollen. Zudem ist bei derartigen Anlagen

mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen, der in diesem Neubaugebiet kaum gedeckt werden kann.

Damit ist eine Festsetzung als "Sondergebiet" gerechtfertigt, obwohl § 3 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, den Wohnnutzungen zurechnet. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dies ist durch die o.a. explizite Herausnahme einer sonstigen Wohnnutzung gegeben.

Die GRZ wird auf 0,4 erhöht. Es bleibt aber bei der Festsetzung, dass die GRZ incl. der nach § 19 (4) BauNVO anzurechnenden Anlagen und Nutzungen maximal auf 0,53 erhöht werden darf. Es wird die besondere Bauweise festgesetzt, d.h. hinsichtlich der Abstandsflächen bleibt die offene Bauweise bestehen, es sind jedoch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Bei der Vorstellung des Gebäudekomplexes zeigte sich zudem, dass die bisherige Breitenregelung von Zwerchgiebeln (Nichtanrechenbarkeit auf die Traufwandhöhe sofern der Giebel max. 1/3 der Dachseite umfasst) ungünstig ist. Zur adäquaten Gebäudenutzung, insbesondere hinsichtlich der Belichtung der einzelnen Zimmer, ist es erforderlich, mehrere Zwerchgiebel auf die Gebäudeflügel zu verteilen. Wenn dann jedoch die maximale Breite aller Giebel je Gebäudeflügel nur 1/3 beträgt, entstehen sehr schmale - kaum funktionale - Belichtungsbänder und es entsteht auch insgesamt ein architektonisch unausgewogenes Bild. Daher wird vorgeschlagen, bei Gebäuden > 25 m Zwerchgiebel mit 50 % Breite der jeweiligen Dachseite nicht auf die Traufwandhöhe anzurechnen.

▪ **Änderung Flur 16 Nr. 840 - Grundstück EWR**

Im Zuge der Freiraumplanung wurde die Trafostation verschoben. Die Bebauungsplanänderung übernimmt den tatsächlich gebauten Standort. Das Grundstück wird entsprechend neu parzelliert.

▪ **Änderung Flur 16 Nr. 961, 973, 972 und 982 - Wohnbaugrundstücke verlängerter Maria - Montessori - Weg bzw. Margarete - Steiff - Weg**

Im Bereich der beiden Wendehämmer (verlängerter Maria - Montessori - Weg bzw. Margarete - Steiff - Weg) sind bislang im Süden je 2 Wohnbaugrundstücke mit je 700 qm Fläche ausgewiesen gewesen. Diese Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe bislang nicht zu vermarkten gewesen. Daher sollen nun beide Wendehämmer so verlängert werden, dass nicht nur insgesamt je 4, sondern je 5 Grundstücke erschlossen werden. Die Grundstücksgrößen ändern sich damit je Wendehammer von 2 x 700 qm auf 1 x 375 qm und 2 x 500 qm (Restfläche ist vergrößerte Erschließungsfläche). Die westlich und östlich an die Wendehämmer angebotenen Grundstücke sind von der Planänderung nicht betroffen.

▪ **Sonstige Textliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen für Garagen, Carports und Stellplätze wurde redaktionell überarbeitet, da die bisherige Fassung zu Missverständnissen führte. Inhaltlich bleiben die Festsetzungen identisch. Definiert wurden:

Vordere Grundstücksgrenze:

Grenze entlang der Straßenbegrenzungslinie (d.h. ggfs. kann eine Grenze in einem Teilbereich vordere und im Anschluss seitliche Grenze sein).

Hintere Grundstücksgrenze:

Grenze hinter der vorderen Grundstücksgrenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der Zufahrt genommen wird.

Seitliche Grundstücksgrenze:

Alle übrigen Grenzen

Beispiel:



Daraus ergibt sich für die Zulässigkeit:

Vordere Grundstücksgrenze:
Stellplätze in max. 6 m Breite

Seitliche Grundstücksgrenze:
Garagen, Carports und Stellplätze

Nachdem die Kommentierung zur Hessischen Bauordnung nunmehr vorgibt, dass auch Zwerchgiebel zu den Dachaufbauten gerechnet werden (und damit folglich laut Bebauungsplan diese dann auch nur 1,30 m Breite haben dürften), wurden die textlichen Festsetzungen so angepasst, dass die Ausnahme in der Breitenregelung für Zwerchgiebel erhalten bleiben kann.

Entsprechend dem bisherigen Umgang in der Genehmigung von Bauanträgen wurde ergänzt, dass nicht nur extensiv begrünte Garagendächer zu 100 % auf den zu begrünenden Grundstücksanteil, sondern auch begrünte Stellplätzen zu 50 % angerechnet werden.

3. Landschaftsplanung

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung nicht aus, da insbesondere der Anteil versiegelter Flächen nicht vergrößert wird.

Da die GRZ insgesamt nicht erhöht wurde entstehen keine neuen Eingriffe. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichs- oder Ersatzbedarf (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Alle erforderlichen Festsetzungen von Maßnahmen, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rosenstock III" getroffen wurden, um Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen, bleiben erhalten.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird des Weiteren

von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping-Termin) nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Abwägung

5.1 Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2.07.2010 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden wurde eine Stellungnahme des Kreises Bergstrasse eingereicht, die neben einigen redaktionellen Korrekturen (Änderungen von §§) wesentliche Anregungen beinhaltet:

1. Die Formulierung zur Festsetzung des Sondergebietes "Pflegeheim" ist nicht hinreichend konkret bestimmt. Insbesondere ist darzulegen, dass es sich hier um eine Einrichtung handelt, die nicht mehr von der in § 3 Abs. 4 BauNVO getroffenen Festsetzung eines im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dient, erfasst wird.
2. Die Festsetzungen einer Bauweise für das Sondergebiet ist nicht erforderlich, da keine Nachbargrenzen vorhanden sind.
3. Unter den Hinweisen soll ein Passus zur Tiefenbeschränkung der Erdwärmebohrungen aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1./ Die Festsetzung erscheint tatsächlich bedenklich, weil § 3 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, den Wohnnutzungen zurechnet. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Im Unterschied zu § 3 Abs 4 BauNVO sollen in dem hier festgesetzten Sondergebiet "Pflegeheim" allerdings explizit keine Wohngebäude zugelassen werden, da eine "Wohnresidenz" o.ä. Seniorenwohnanlagen städtebaulich am Ortsrand vom Lampertheim nicht gewünscht sind, sondern aufgrund ihrer Nutzungsansprüche im Ortszentrum angesiedelt werden sollen. Zudem ist bei derartigen Anlagen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen, der in diesem Neubaugebiet kaum gedeckt werden kann.

Es wird daher die unten angeführte Spezifizierung des Sondergebietes vorgenommen.

zu 2./ Die Festsetzung einer Bauweise ist zwar in einen Sondergebiet entbehrlich, aber unschädlich. Sie dient hier zur Verdeutlichung, dass auf diesem Grundstück mit einer Gebäudelänge von über 50 m ein deutlich anderer Baukörper entstehen wird, als im Baugebiet üblich. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden untersucht und beschrieben. Insgesamt dient die Festsetzung damit zur Verdeutlichung des städtischen Planungswillens und sollte beibehalten werden.

Planänderungen werden wie folgt vorgenommen:

Textliche Festsetzungen:

- Nr. A 1 - Im Sondergebiet sind nur Gebäude für die Nutzung "Pflegeheim" (Pflegebetten mit den jeweiligen Zubehör- und Funktionsräumen) sowie Nutzungen, die mit der

Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen (wie z.B. Funktionsräume Hausmeister und Haustechnik, Küche, Sozial- und Verwaltungsräume, Wäscherei, Andachtsraum, Gymnastikraum, u.ä.) zulässig.

Wohngebäude oder abgeschlossene Wohnungen innerhalb der Gebäude sind nicht zulässig.

- Hinweis Nr. 7 wird ergänzt um "Bei der Erdwärmenutzung besteht eine Tiefenbeschränkung auf ca. 35 - 40 m unter Geländeoberkante. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Redaktionelle Änderungen:

- Nr. A 3 - Änderung der Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 3 BauGB (anstelle § 9 Abs. 2 BauGB)
- Nr. A 10 - Änderung der Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (anstelle § 9 Abs. 12 Nr. 26 BauGB)
- Nr. A 13 - Hinweis wird auf Ziffer 11.4 korrigiert (anstelle 10.4)

Begründung:

In die Begründung wird der oben unter "zu 1./" angeführte Passus ergänzt.

5.2 Abwägung nach der 1. Offenlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2.07.2010 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2010:

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes wurden im Wesentlichen Anregungen bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen vorgetragen, die aufgrund der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben kaum einzuhalten wären.

Die Verwaltung hat daraufhin - gemeinsam mit dem städtischen Energieberater - die festgesetzten Gebäudemaße insgesamt auf ihre Umsetzbarkeit entsprechend der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) geprüft. Insbesondere aufgrund der erforderlichen Dämmungen im Bereich des Daches ergibt sich, dass eine Erhöhung der festgesetzten Traufhöhen sinnvoll ist. Demnach soll anstelle der Traufhöhe von bislang 4,10 m eine Höhe von 4,50 und statt 6,0 bzw. 7,0 m eine Höhe von 6,50 bzw. 7,50 m zulässig sein. Bei einer Aufsparrendämmung wäre eine weitere Erhöhung um ca. 30 cm notwendig. Da bei einer grundsätzlich größeren Erhöhung auch ungewollte hohe Kniestöcke entstehen können (als 2,5 geschossige Gebäude) soll eine Höhe über 6,50 m nur zugelassen, wenn dies tatsächlich nur der Dachdämmung geschuldet ist. Ausnahmen sind daher nur zulässig, wenn eine Auf- oder Steildachdämmung zur Ausführung kommt.

Des Weiteren sind nach EnEV 2009 auch verstärkte Dämmungen der Außenwände notwendig, die insbesondere im Bereich der Dachgauben eine Verbreiterung der festgesetzten Maße sinnvoll und notwendig machen. Die zulässige Breite wird daher von 1,30 m auf 1,60 m angehoben. Bei Passivhäusern ist - bei entsprechendem Nachweis - zudem ausnahmsweise eine Gaubenbreite von 1,90 m zulässig.

Die Firsthöhen werden nicht verändert, da ansonsten die Gesamthöhe von 105 m üNN nicht einzuhalten ist.

Aufgrund der Änderungen der Gebäudehöhen, die als Grundzug der Planung angesehen werden, wird der Bebauungsplan-Entwurf erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann auf zwei Wochen verkürzt werden.

Weitere Planänderungen

Im Verfahrensverlauf wurden darüber hinaus folgende redaktionelle Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

Textliche Festsetzungen:

- Bei versetzten Pultdächern sind beidseits gleiche Dachneigungen nicht mehr erforderlich, da dies bei Einhaltung einer gleichen Traufwandhöhe nicht umsetzbar ist.
- Stellplätze im Vorgartenbereich sind im Sondergebiet zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 12,5 m beträgt (im Wohngebiet max. 6,0 m). Diese Erhöhung der max. zulässigen Breite berücksichtigt die Grundstückslänge (im Vergleich zu Wohngrundstücken).
- Bezüglich der Festsetzungen zur Größe der Stellplätze wurde ergänzt, dass sich auch die Gestaltung nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim richten muss.
- Im Bereich der Nutzungsschablone 4 und 7 sind oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Plätzen nur zulässig gewesen, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Flächen mit einem mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen umpflanzt werden. Dies wurde - wie ursprünglich gedacht und auch bislang gehandhabt - auf angrenzende öffentliche Verkehrsflächen begrenzt.
- Im Pflanzgebot wurde ergänzt, dass die 2-reihige Gehölzpflanzung am Ortsrand zusätzlich zur sonstigen Grundstücksbegrünung erfolgen muss.

Zeichnerische Festsetzungen:

- Bäume im Straßenraum wurden entsprechend dem mittlerweile tatsächlich ausgeführten Standorten dargestellt. Die Ausführungsplanung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von erforderlichen Grundstückszufahrten und Ver- und Entsorgungsleitungen anstelle von 340 Hochstämmen nur 314 ausgeführt werden können. Entfallen mussten die festgesetzten Bäume entlang der Amselstrasse zwischen Irena-Sendler-Straße und Adlerstrasse und die am Lerchenweg. Aufgrund der schmalen Gehwegbereiche, in denen zudem noch Gas- Wasser und Elektroleitungen liegen konnten, diese Pflanzmaßnahmen nicht umgesetzt werden. Als Ersatz wurden 27 große Laubbäume entlang der Wegeflächen in der "Grünen Mitte" vorgesehen und auch zeichnerisch festgesetzt.
- Die textlich festgesetzten Bäume entlang des östlichen Feldweges sind nun auch zeichnerisch dargestellt.
- Der östliche Feldweg war bislang irrtümlich als Fußweg dargestellt. Dies wurde korrigiert und der Weg nun als Wirtschaftsweg entsprechend seiner tatsächlichen Funktion ausgewiesen.
- Des Weiteren wurden die öffentlichen Parkplätze in den Quartiersplätzen herausgenommen und durch die in der Ausführungsplanung vorgesehenen zu pflanzenden Bäume ersetzt.

5.3 Abwägung nach der erneuten Offenlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2010 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Es sind lediglich redaktionelle Anregungen vom Kreis Bergstrasse vorgetragen worden:

- Für die Führung der Abwasserleitung zwischen dem Kindergarten- und der geplanten Kindertagesstätte ist keine Baulast erforderlich. Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen lässt dies jedoch vermuten.
Stellungnahme der Verwaltung: Die Festsetzung wird wie folgt unformuliert: Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einer Leitungsführung (Abwasserleitung) der Stadt Lampertheim zu versehen.
- Die Begründung Satz 2 Ziffer 2 enthält noch eine Anmerkung, dass ein Pflegeheim im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Dies solle geändert werden.
Stellungnahme der Verwaltung: Der Satz wird aus der Begründung vollständig gestrichen.

- Der Brandschutz bittet die Ausführungen vom 30.08.2010 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Es handelte sich um Hinweise zum Umfang der Löschwasserversorgung sowie um die Anlegungs- und Kennzeichnungspflicht von Feuerwehrezufahrten.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Löschwasserversorgung ist über die Wasserversorgung im Gebiet bereits vollständig hergestellt. Feuerwehrezufahrten sind in Bauanträgen nachzuweisen und nicht auf der Ebene der Bauleitplanung abzuhandeln.

Die Anregungen des Kreises werden daher in den Punkten 1 und 2 in den Bebauungsplan aufgenommen und in Punkt 3 zurückgewiesen.