

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 1, 4 und 16 – 19 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nutzungsänderungen in bestehenden und genehmigten Gebäude (Hauptnutzung), sowie bauliche Veränderungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt entsprechen, sind zulässig, auch wenn diese Gebäude nicht der neuen überbaubaren Fläche entsprechen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.3 (Anlage für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.

Als maximale Grundflächenzahl gilt das Höchstmaß der BauNVO.

Die maximale Traufwandhöhe beträgt im Plangebiet 6,20 m (gemessen auf der Oberkante der Dachhaut) und die maximale Firsthöhe 9,50 m.

Gemessen werden die vorgenannten Höhen vom angrenzenden Gehweg bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche aus und zwar in der Grundstücksmitte senkrecht zur Gehwegkante. Bei Eckgrundstücken wird auf der Gehwegseite gemessen, auf der die Hausnummer zugeordnet ist.

2. Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 und § 22 und 23 BauNVO)

Grundsätzlich gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise. Ausnahmsweise wird im Falle der Grundstücksteilung und der anschließenden Errichtung von Doppelhäusern an der gemeinsamen Grenze der Doppelhaushälften die abweichende Bauweise halboffen zugelassen.

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe, deren Überdachungen, Windfänge, 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.

Die Firstrichtung des neuen Hintergebäudes richtet sich nach der Firstrichtung des vor ihm zur Verkehrsfläche hin stehenden Gebäudes.

3. Stellplätze und Garagen

Für den Nachweis von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim in der aktuellen Fassung.

Im Vorgartenbereich der Vordergebäude unmittelbar vor dem Wohngebäude ist nur

1 Stellplatz zulässig.
Genehmigte Stellplätze im Vorgartenbereich haben weiterhin Bestandsschutz.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 81 HBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gebäudegestaltung

Im Plangebiet sind Sattel-, Krüppelwalm – und Walmdächer zulässig. Auf Garagen dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9(1) Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Pflanzgebote

Auf jedem Grundstück sind 40% der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.

Je angefangene 100m² der nicht überbauten bzw. nicht versiegelten dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 großkroniger Laubbaum oder
- 2 kleinkronige Laubbäume oder
- 25 Sträucher oder
- eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen. Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaumhochstämme	
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: Hochstamm, STU 16-18

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
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
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände (ausgenommen sind Grenzwände) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

Schattige bis halbschattige Wände:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Halbschattige bis sonnige Wände:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein
Campsis radicans (+)	Trompetenblume
Lonicera in Sorten (+)	Geißblatt
Clematis in Sorten (+)	Waldrebe
Polygonum aubertii (+)	Knöterich
Wisteria sinensis (+)	Glyzinie

(+) mit Kletterhilfe

Dachbegrünung

Werden Garagen mit einem Flachdach versehen und dieses begrünt, so wird die Dachfläche auf den Begrünungsanteil der Grundstücksfläche angerechnet.

2. Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Hauswirtschaftsflächen und nicht überdachte Terrassen u.ä. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt-, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.).

HINWEISE:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (hier: Gefahrstufen „Gefahr“ bis „hohe Gefahr“). Bei der Sanierung und dem Neubau baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit fallenden und steigenden Grundwasserständen zu rechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, in dem auch Grundwasseranhebungen vorgesehen sind. Es obliegt grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen. Aktuelle Grundwasserstände sind ggf. bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.
3. Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist für eine Löschzeit von 2 h über die vorhandenen Unterflurhydranten im Bereich der betroffenen Straßen nach dem technischen Regelwerk der DVGW „Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ nach Ziffer 7 in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt möglich.

Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck (OP) an keiner Stelle des Netzes im bebauten Gebiet bei der Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt.

Ist die Wasserversorgung über das örtliche Versorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

4. Hinsichtlich des Brandschutzes sollte insbesondere bei der Hinterbebauung darauf geachtet werden, dass die Höhe der Aufenthaltsräume (OK Rohfußboden) nicht mehr als 7,00 m beträgt.
Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen gem. DIN 14090 vorhanden sein.
5. Die Hausnummern neuer Hintergebäude sind an der angrenzenden Erschließungsstraße deutlich zu kennzeichnen.
6. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz, sofern dafür eine bauordnungsgerechte Zulassung nachgewiesen werden kann.
7. Die Sammlung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.
8. Auf den Grundstücken, die als sogenannte Altstandorte gelten, ist vor einer Bautätigkeit eine Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene Nutzung vorzunehmen. Die sich daraus ergebenden Untersuchungen sind durchzuführen.
Bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen. Außerdem ist das Regierungspräsidium Darmstadt, derzeit zuständige Abteilung: Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez.IV/Da.41.5) zu informieren.

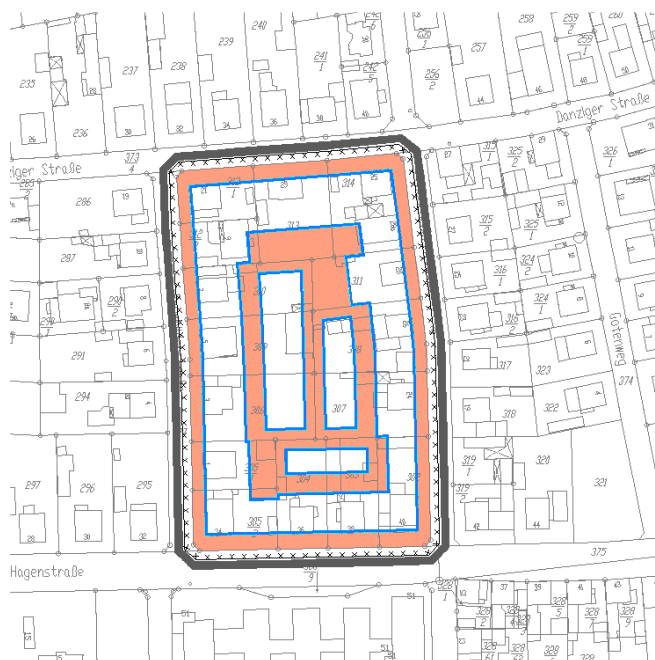
Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Neubauten zu untersuchen.

9. Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.
10. Es ist auf den Privatgrundstücken sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Gas- und Wasserleitungen eingehalten werden.
11. Bei einer Grundstücksteilung ohne eigene Zufahrt zu dem hinteren Grundstück ist diese Zufahrt über eine Baulast zu sichern. Diese gilt als Nachweis für die gesicherte Erschließung.
12. Bei geplanten Arbeiten bzw. Eingriffen in das Stromversorgungsnetz ist der zuständige Stromversorger rechtzeitig vorher zu informieren und alle erforderlichen Maßnahmen mit ihm abzustimmen.
13. Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1.9. bis 15.3. durchgeführt werden.

Magistrat der Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 105 „DANZIGER STRASSE/ HOHENZOLLERNSTRASSE/ HAGENSTRASSE/ BRUNHILDEN-STRASSE“

Stand 12.05.2009



Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Lampertheim
Fachbereich Bauen, Umwelt und Liegenschaften
Fachdienst Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

1. Bestandssituation

Der ca. 1,07 ha große Planbereich des Quartiers befindet sich im Bereich zwischen den Wohnsammelstraßen Wormser Straße/Andreasstraße und Bürstädter Straße nördlich der Hagenstraße und ist überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Die Gartenbereiche der Grundstücke sind im mit grenzseitigen Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Schuppen und sonstigen Abstellräumen bebaut. Ansonsten sind die rückwärtigen Bereiche von Bebauung frei und gärtnerisch genutzt.

Der Flächennutzungsplan weist für den Quartiersbereich bestehende Wohnbaufläche aus.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Innenbereich von Lampertheim, insbesondere auch in den Quartieren nördlich der Hagenstraße, werden vermehrt Anfragen nach einer separaten Hinterbebauung oder, wenn die Grundstückstiefe nicht ausreicht, nach einem Gebäudeanbau gestellt. Die Grundstücke im vorliegenden Geltungsbereich lassen aufgrund ihrer Tiefe und der bestehenden baulichen Ausnutzung durchaus noch eine weitere Bebauung zu. Aufgrund fehlender Vergleichsfälle kann diese zusätzliche Bebauung jedoch oft nicht zugelassen werden. Deshalb ist im vorliegenden Falle die Aufstellung eines Bebauungsplanes das einzige Instrumentarium, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den gartenseitigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten. Durch die mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende Nachverdichtung des Wohnquartiers wird der Außenbereich geschont, d.h. der Wohnflächenbedarf bzw. die Nachfrage nach Bauland ist dort geringer als beim Verzicht auf eine Nachverdichtung.

3. Verkehrsanbindung

Der Planbereich ist sowohl im Osten (Bürstädter Straße) als auch im Westen (Wormser Straße/Andreasstraße B 44) an Hauptverkehrsstraßen angebunden.

4. Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Gebiet selbst und an der Umgebung, d.h. die Wohnnutzung steht im Vordergrund, die Bebauung endet bei 2 Vollgeschossen, die Ausnutzung der Grundstücke garantiert noch eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, dass noch ein ausreichender Grenz - oder Gebäudeabstand auf den Grundstücken verbleibt. Fehlt im Einzelfall eine ausreichende Grundstückstiefe für eine separate Hinterbebauung, so ist nur eine Erweiterung des Vordergebäudes zulässig. Die Bauweise orientiert sich ebenfalls am Bestand entlang der Erschließungsstraßen. In erster Linie ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebung und an den Anforderungen an die Wohnfläche für Ein und Zweifamilienhäuser.

Auch bei der Gestaltung der Gebäude wurde Rücksicht auf die nähere Umgebung genommen.

Zur festgesetzten Firstrichtung der Hintergebäude wird ausgeführt, dass bei gleicher Firstrichtung der Vorder – und Hintergebäude eine optische und damit auch städtebauliche Harmonie entsteht. Im hinteren Bereich soll kein eigenes, abgesondertes Quartier entstehen. Ein quer zur Firstrichtung des Vordergebäudes stehendes Hintergebäude würde der vorgenannten Harmonie entgegenstehen und den Eindruck einer nicht gewollten Riegelbildung vermitteln.

Bei den Ausnahmen für die Gebäudenutzungen sollen nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zugelassen werden, damit z.B. auch eine Versicherungsagentur oder ein Fußpflegebetrieb für die Versorgung der Umgebung möglich ist.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung geschieht über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen. Neue Hausanschlüsse sind rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme bei der Stadt Lampertheim und den zuständigen Ver – und Entsorgungsunternehmen zu beantragen.

6. Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Danzigerstraße, Hohenzollernstraße, Hagenstraße, Brunhildenstraße“ befindet sich in der Kernstadt Lampertheims, im Gebiet zwischen der Bundesstraße 44 (Mannheim- Bürstadt) im Westen und der Bahnlinie Frankfurt - Mannheim im Osten. Das Plangebiet ist, wie auch die Umgebung, geprägt durch Wohnbebauung, die vorwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht.

Bedingt durch den Generationenwechsel entstand in den letzten Jahren bei einer zunehmenden Zahl von Bürgern der Wunsch, in Anbetracht der hohen Preise für Baugrundstücke durch Anbau an bestehende Gebäude oder Neubau auf den rückwärtigen Grundstücksflächen für Familienangehörige preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Diesem Bedürfnis möchte die Stadt Lampertheim mit der vorliegenden Planung Rechnung tragen. Die bauliche Verdichtung der bereits bestehenden Siedlungsfläche hat aus landschaftsplanerischer Sicht den Vorteil, die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft zu vermeiden und so der zunehmenden Zersiedlung entgegen zu wirken.

Das Plangebiet weist auf den Privatgrundstücken neben Gebäuden (Wohnhäuser/Garagen/Schuppen) und zumeist gepflasterten Zufahrten und Stellplätzen vorwiegend arten- und strukturarme Hausgärten mit Nadelgehölzen auf. Nur vereinzelt finden sich in den Gärten Walnuss- und Obstbäume. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine nach dem Bundes- bzw. Hessischen Naturschutzgesetz, der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete oder nach § 31 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) geschützten Biotope.

Der Bebauungsplan sieht die Erhöhung des baulichen Ausnutzungsgrades der Grundstücke vor. Dies bedeutet einen erhöhten Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Bebauung und Bodenbefestigung; die vorhandenen Hausgärten mit ihren Vegetationsstrukturen werden verkleinert.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr Fläche versiegelt wird als nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre, da zur Versiegelung neben Gebäuden beispielsweise auch Hofbefestigungen zählen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die landschaftsplanerisch relevanten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung) und damit auf Funktionen des Naturhaushaltes entstehen hauptsächlich auf Grund der Festsetzung eines höheren potentiellen Versiegelungsgrades und damit einhergehend der Reduzierung der zu begrünenden Grundstückanteile durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Maximal 60% jedes Grundstückes dürfen bebaut bzw. für Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen u.ä. versiegelt werden; mindestens 40% sind zu begrünen.

Dies hat neben dem Verlust der natürlichen Filter- und Pufferfunktion des Bodens sowie seiner Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser auch eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und die Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge.

Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch Überbauung und Versiegelung führen durch die eingeschränkte Verdunstungsrate zu einer vermehrten Erwärmung der Flächen und schließlich zu einer Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Abkühlung.

Durch die Verkleinerung der vorhandenen Hausgärten zugunsten überbauter und versiegelter Flächen geht potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Aufgrund der Vorbelastung der von der Planung betroffenen Bereiche durch die bereits vorhandene Wohnbebauung und intensive Nutzung werden die genannten Schutzgüter jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Auch das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Gebiet bereits durch Bebauung geprägt ist und markante große Laubbäume nicht vorhanden sind.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Freiflächengestaltung sind darauf ausgelegt, die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern und auszugleichen.

So dient die „Durchgrünung“ der Grundstücke mittels Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern sowie Fassaden- und Dachbegrünung zum einen durch Beschattung und Förderung aktiver Verdunstung der Verminderung des beschriebenen Aufheizeffektes und der lokalen Regulierung klimatischer Extreme. Zum anderen ist sie in begrenztem Umfang geeignet, Lebensräume und Nahrungsangebote für Insekten, Kleinsäuger und Vögel zu schaffen und trägt zur Förderung der visuellen Erlebbarkeit des Landschafts- und Ortsbildes bei. Bei der Bepflanzung sind bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Durch Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Verwendung wasserdurchlässiger, offenfugiger und begrünbarer Materialien zur

Bodenbefestigung wird die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers gefördert und damit die abzuleitenden Niederschlagsmengen reduziert. Dies gilt auch für Dachbegrünungen, die je nach Bauweise und Witterung erhebliche Niederschlagsmengen (50-60 % im Jahresmittel) zurückhalten und speichern können und daher empfohlen werden.

7. Altflächen

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor. Auch in der Stellungnahme der Stabsstelle Recht und Bodenschutz und des Regierungspräsidiums Darmstadt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 keine Altflächen genannt.

8. Sonstige Belange

Im Bebauungsplan ergeht der Hinweis, dass sich der Planbereich sowohl im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins als auch im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried befindet. Auf die damit einhergehenden Gefahren und die Verpflichtung zur Überprüfung von Abwehrmaßnahmen wird ebenfalls hingewiesen. Damit wird den gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange entsprochen.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lampertheim keine Kosten, da es sich um die Nachverdichtung bereits erschlossener und bebauter Grundstücke handelt. Eine Bodenordnung wird, falls gewünscht, nur in Einzelfällen innerhalb der privaten Grundstücke durchgeführt.

FD Stadtplanung
Schahn / Reiner-Appelt