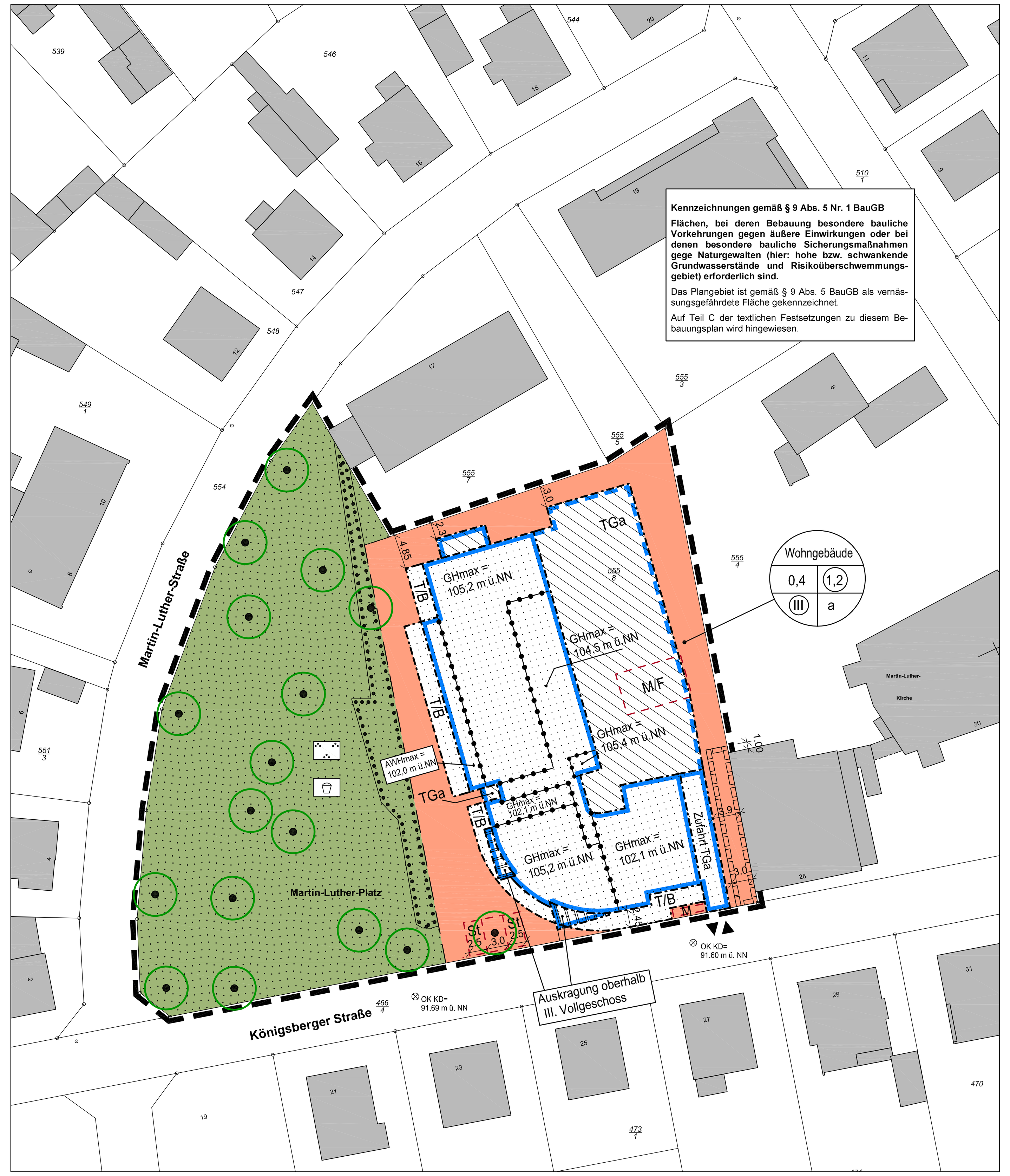
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 122 - 00 "Martin-Luther-Platz"

M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

- Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen Teil A Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- GHmax= 105,2 m ü. NN — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- AWHmax= 102,0 m ü. NN — Maximale Aussenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze Gebäude (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- TGa — Baugrenze Tiefgarage (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- T/B — Baugrenze Terrassen / Balkone (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Überbaubare Fläche für unterirdische Anlagen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ▼▲ Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St — Stellplatz, oberirdisch
- M/F — Müll- und Fahrradabstellplatz, oberirdisch
- M — Müllabstellplatz, oberirdisch
- Mit Leitungsrecht zugunsten des angrenzenden Grundstücks (Martin-Luther-Haus) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Vorgesehene Grundstücksteilung (siehe VEP)
- Gebäudeauskragung 3. OG

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Kanaldeckel Bestand
- OK KD=91.60 m ü. NN — Höhenwert Kanaldeckel Bestand (Zahl als Beispiel)

Textliche Festsetzungen

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Es ist ein Wohngebäude mit 28 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum zulässig.

2. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Bei der Errichtung des Wohngebäudes sind alle Wohnungen barrierefrei herzustellen.

Zusätzlich sind:

- Mind. 2 Wohnungen sind alten oder behindertengerecht herzustellen und für das Wohnen alter oder behinderter Menschen zu verwenden.
- Mind. 2 Wohnungen sind rollstuhlgerecht herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen eine rollstuhlgerechte Grundrissorientierung und Wohnungsausstattung aufweisen.
- Mind. 3 Wohnungen sind als familiengerechte Wohnungen herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen eine Wohnfläche von mind. 100 m² und mind. 4 Wohn- oder Schlafräume aufweisen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb aller als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen ist die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO mit 92,50 m ü. NN festgesetzt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt unterschiedlich festgesetzt.

3.2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe

Die maximal zulässige Außenwandhöhe wird durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangabe gilt bis Oberkante Fertig-Fußboden oberhalb des letzten Vollgeschoss des Gebäudes (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem dritten Vollgeschoss).

Die Brüstung oberhalb des letzten Vollgeschosses darf die festgesetzte Außenwandhöhe max. 1,5 m überschreiten.

3.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

Eine Höhenüberschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig.

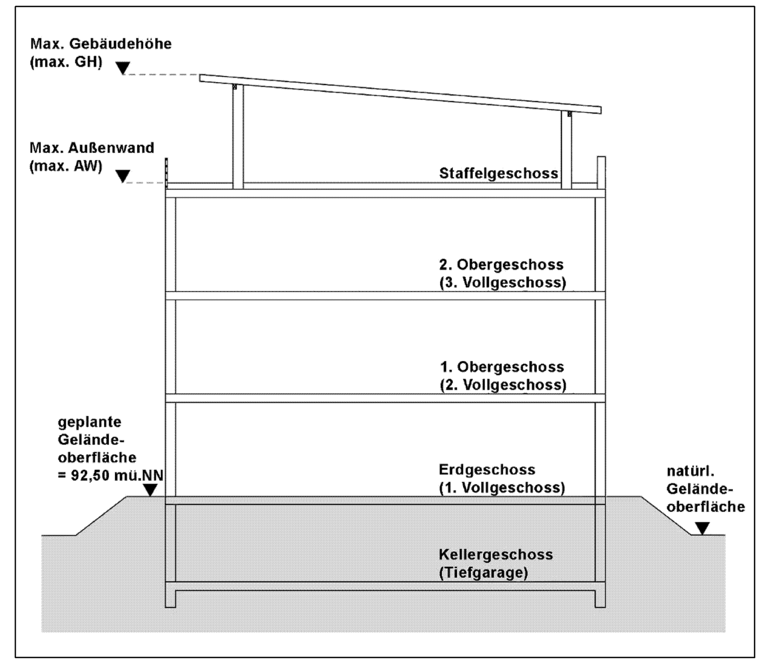


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Terrassen und Balkone zulässig. Des Weiteren sind Terrassen und Balkone auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird auf Punkt 6 verwiesen.

Innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sowie oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Es wird auf Punkt 6 verwiesen.

Innerhalb der mit „Zufahrt TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage zulässig.

Die durch Baugrenzen definierte und mit „Auskragung oberhalb III. Vollgeschosses“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche gilt erst oberhalb des dritten Vollgeschosses. Die mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelten auch unterhalb der mit „Auskragung oberhalb III. Vollgeschosses“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.

6. Spielgeräte, Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte, oberirdische Müllbehälterstandplätze und Fahrradabstellplätze sind mit einer mittleren Wandhöhe über der Geländeoberfläche von max. 3,0 m sowie einer Grundfläche von insgesamt 50 m² nur innerhalb der mit „M/F“ gekennzeichneten Fläche und zulässig.

Nicht überdachte Müllbehälterstandplätze sind innerhalb der mit „M“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Spielgeräte sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fußwege, Zuwegungen und Feuerwehrzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB i.V.m. Nr. 16)

7.1 Oberflächengestaltung

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7.2 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine ausreichend große Versickerungsfläche mit belebter Bodenzone auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist im Bauantrag / in der Baumitteilung nachzuweisen. Eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis ist dann nicht mehr erforderlich.

Wenn das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigolen- oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen ist. Dabei sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von 89,5 m ü NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

7.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Der Gehölzbestand darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. Februar entfernt werden. Ein anderer Zeitpunkt kommt nur in Frage, wenn zuvor eine sachverständige Person ermittelt hat, dass keine Tiere beeinträchtigt werden.
- Im Winter vor Baubeginn sind drei Nistkästen für Kleinvögel im Bereich des Martin-Luther-Platzes anzubringen.
- Bei der Dach- und Fassadengestaltung sind Einrichtungen vorzusehen, die als Fledermausquartiere geeignet sind.
- Die Artenschutzeinrichtungen werden von den durch den Bebauungsplan Begünstigten dauerhaft unterhalten.
- Bei Bepflanzungen sind für die Tierwelt wichtige, wie nektarreiche und beerentragende Arten, zu berücksichtigen.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Es ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist zu erhalten.

Innerhalb der Flächen ist die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten zulässig. Fußwegeverbindungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise oder mit seitlicher Entwässerung in angrenzende Grünflächen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind max. 8 Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Zufahrt der Tiefgarage kann als offene Rampe mit einem Tor am Ende der Rampe gestaltet werden. Das Tor ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend so auszuführen, dass es beim Öffnen und Schließen akustisch unauffällig ist.

Die Abdeckung einer anzuordnenden Regenrinne ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend lärmarm auszubilden (z.B. durch eine Verschraubung der Gusseisenplatten).

Die Beurteilungspegel, die durch die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes verursacht werden, dürfen in den Wohn- und Schlafräumen der umliegenden Wohngebäude die für die Wohngebäude gültigen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) am Tag bzw. in der Nacht nicht überschreiten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Es sind insgesamt 4 standortgerechte Laubbaum entsprechend der Artenempfehlung Nr. I. „Bäume für Grundstücksbepflanzung“ (Hinweis Nr. E.5) zu pflanzen.

Für alle anzupflanzenden Bäume werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

10.2 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

10.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Auf Aufzügen, Laubengängen und im Bereich von untergeordneten technischen Aufbauten ist keine Dachbegrünung herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind extensiv zu begrünen.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Für alle Bäume, die als Ersatz für abgängige Bäume gepflanzt werden, werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten.

11.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung innerhalb der im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Gehölzfläche sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe zu ersetzen.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Dachform

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

2. Aufschüttungen

Aufschüttungen für die Herstellung von Terrassen, zur Überdeckung von Tiefgaragen und Kellerräumen sowie zum Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche sind im hierfür erforderlichen Maße zulässig.

Die Zuwegung zum Hauseingang darf bis zur festgesetzten Geländeoberfläche von 92,50 m ü. NN aufgeschüttet werden. Vom äußeren Rand der Zuwegung ist die Aufschüttung der Zuwegung zur unmittelbar angrenzenden Grundstücksgrenze auf die natürliche Geländeoberfläche abzuböschen. Es wird auf Punkt A.3.1 „Grundflächenzahl“ verwiesen.

3. Einfriedungen der Grundstücke

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich 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, 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.

4. Stellplatzsatzung (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO)

Die Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 03.12.2016, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 122-00 „Martin-Luther-Platz“ nicht anzuwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 122-00 „Martin-Luther-Platz“ ist die Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 21. Mai 2005, zuletzt geändert durch 2. Nachtragssatzung vom 15.12.2015, anzuwenden.

Teil C Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.

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 Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), zu beachten.

Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 mNN was einem minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Somit ist für die Unterkellerung eine druckwasserdichte Ausbildung nach DIN 18195-6 erforderlich. Während der Bauphase und für den nicht überbauten Teil der Tiefgarage ist auf eine Auftriebssicherung hinzuweisen.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (Gefahrenkarte: HWGK Rhein_005).

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_005 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

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

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

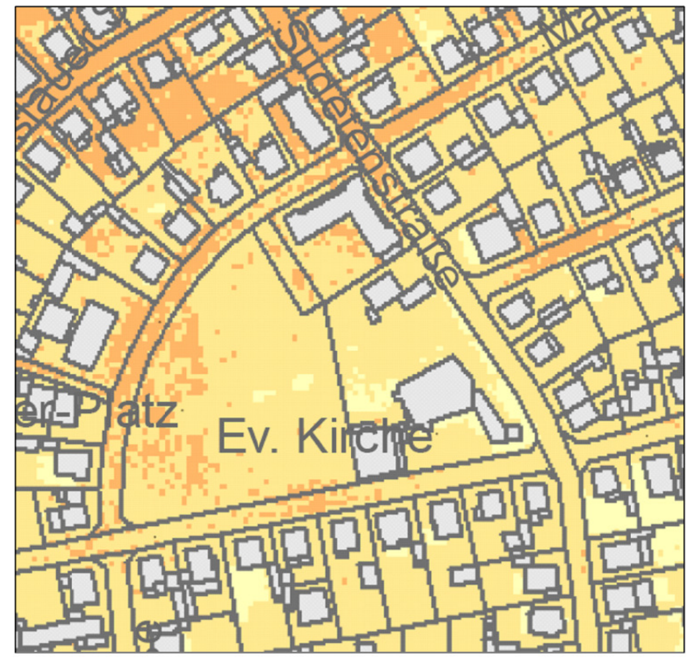


Abb. 2: Ausschnitt aus Gefahrenkarte Rhein, Blattschnitt G-5, Hochwasserrisikomanagement Rhein, RP Darmstadt, November 2012

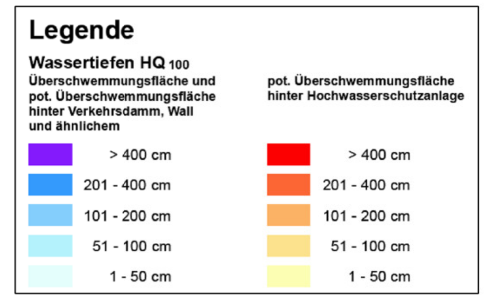


Abb. 3: Legende, Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagement Rhein, RP Darmstadt, November 2012

Teil D Nachrichtliche Übernahme

Das östlich angrenzende Nachbargebäude „Martin-Luther-Haus“ (Flurstück 555/4) ist grenzständig errichtet worden. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO werden innerhalb des geplanten Baugrundstücks nachgewiesen (Flurstück 555/8). Aus diesem Grund wird eine Abstandsbaulast zugunsten des Nachbargebäudes auf dem Flurstück 555/8 eingetragen.

Teil E Hinweise

1. Nachsorgender Bodenschutz

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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 21 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

3. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

4. Artenempfehlungen

I. Bäume für Grundstücksbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I, S. 523)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	04.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.12.2016
Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	09.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	01.12.2016 10.01.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.12.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.01.2017 02.02.2017
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung mit den im Plan enthaltenen Satzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am	24.02.2017

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Lampertheim, den 01.03.2017

....

Gottfried Störmer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 18.03.2017

Lampertheim, den 20.03.2017

....

Gottfried Störmer, Bürgermeister

Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 122 - 00 "Martin-Luther-Platz"

0 5 10 20 30 50 m

24. Februar 2017

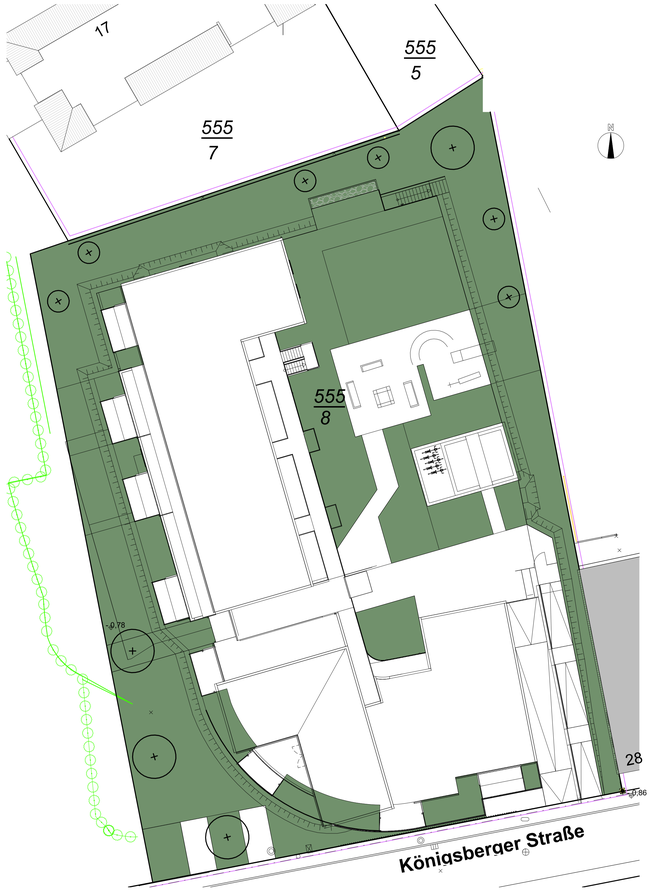
M 1:500

(5210-18-sb6_endfassung3 11.04.2017)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

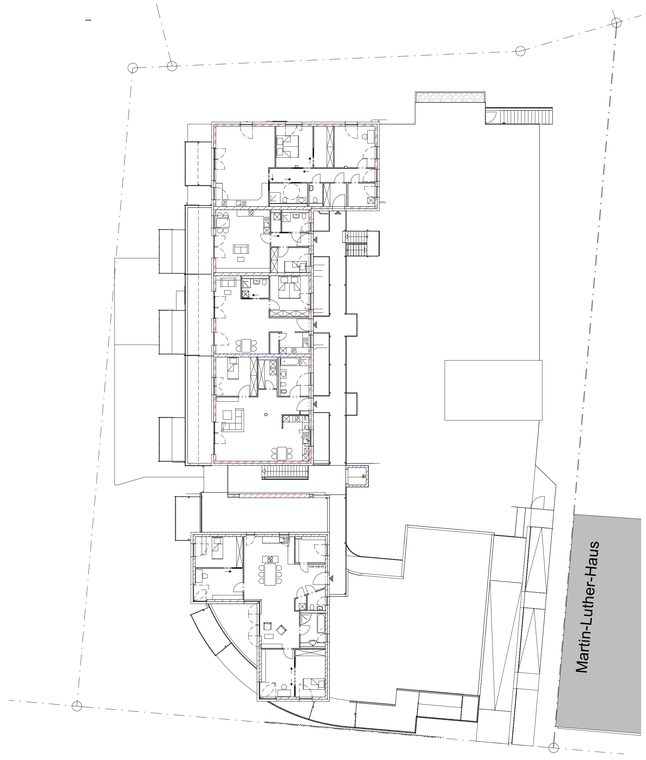
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

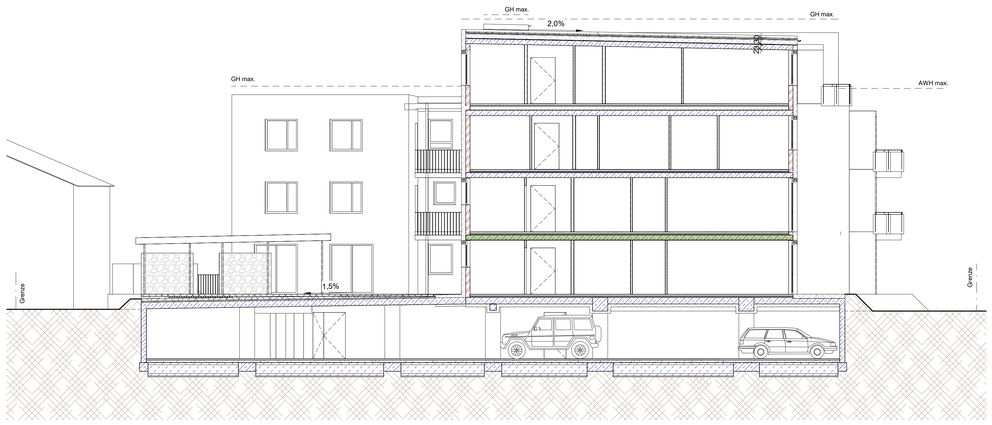


Freiflächenplan M = 1:200

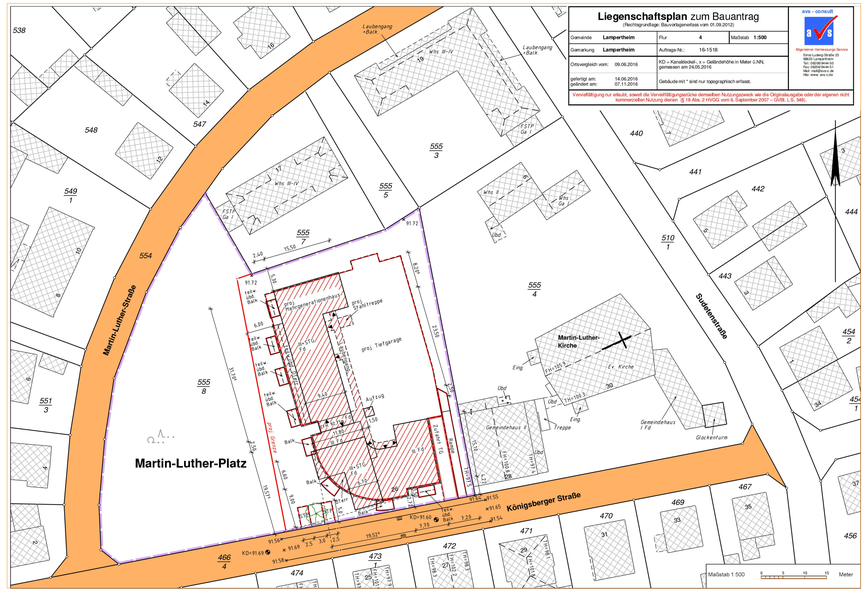
Erdgeschoss Grundriss M = 1:200



3. Obergeschoss Grundriss M = 1:200



Schnitt 3-3 M = 1:200



Liegenschaftsplan M = 1:500

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Lampertheim, den 01.03.2017

.....

Gottfried Störmer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß§ 10 Abs. 3 BauGB am

Lampertheim, den 20.03.2017

.....

Gottfried Störmer, Bürgermeister

BRH von FFB
Fenstertüren von FFB

Projektnummer **6345**

Projekt Vorhaben-Erschließungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 122-00 "Martin-Luther-Platz"
der Stadt Lampertheim

Bauherr MEWOLA Baugemeinschaft GbRmqH,
Geschäftssitz: Hornbergstr. 82,
70188 Stuttgart
vertreten durch die Geschäftsführung

1. pro...Wohngenossenschaft
Hornbergstraße 82
70188 Stuttgart
Geschäftsführer ppa Dimo Haith

2. Monika Bauer-Herzog
An den Rebenäckern 6b
68647 Biblis

Plan

Maßstab wie angezeigt

Plannummer A101

Planverfasser
Dubois Voß GmbH
Alicestraße 23
68623 Lampertheim
Tel.: 06206 - 15513-0
Fax: 06206 - 15513-19
mail@duboisvoss.com
www.duboisvoss.com

Datum 13.01.2017
Gezeichnet AB
Geprüft DV

DUBOISVOSS PLANUNGSGRUPPE

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	04.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.12.2016
Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	09.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	01.12.2016 10.01.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.12.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.01.2017 02.02.2017
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung mit den im Plan enthaltenen Satzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am	24.02.2017

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Lampertheim, den 01.03.2017

Stadt Lampertheim (Hessen) (7)

.....

Gottfried Störmer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	18.03.2017

Lampertheim, den 20.03.2017

Stadt Lampertheim (Hessen) (7)

.....

Gottfried Störmer, Bürgermeister