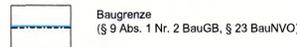
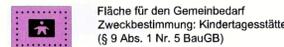


LEGENDE

BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Hauptversorgungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Hauptwasserleitung unterirdisch (Hier: A = Abwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Vernässungsgefährdete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone

| | | | |
|-----------------------------|---------------|------|-----|
| TWH in m | GRZ | 8,00 | 0,5 |
| Vollge- bausch- weise | Bau- weise | II | o |

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG**) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602 ber. S. 701).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (**Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG**) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, S. 211).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3801).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318a).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 127 - 00 „Kita Oberlache West“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 127 - 00 „Kita Oberlache West“ wird der am 14.07.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan 69 B - 02 „Bei der Oberlache West – 2. Änderung“ im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 127 - 00 „Kita Oberlache West“ umfasst in der Gemarkung Lampertheim die Fläche Flur 4, Flurstück 751/1.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Kindertagesstätte dienen, zulässig. Außerdem zulässig sind Spiel- und Nebenanlagen, wie Abstelleneinrichtungen für Kinderwagen und Fahrräder, Geräteschuppen, Spiel- und Klettergerüste o. ä. sowie notwendige Stellplätze.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufwandhöhe (TWH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 festgesetzt.
- 2.3 Die Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gelten und bleiben unberührt.
- 2.4 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.5 Die Traufwandhöhe entspricht der Höhe zwischen unterem Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt. Die TWH wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit max. 8,00 m festgesetzt. Darüberhinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.
- 2.6 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen: Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Traufwandhöhe ist die Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind sowohl innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze als auch innerhalb des Baufensters zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Für die Beleuchtung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeckeffekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

5.2 Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

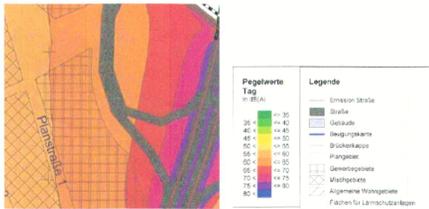
5.3 Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gesülzten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

5.4 Umgang mit Niederschlagswasser: Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittgüßpflaster, Rasengittersteine, Rasengüßpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt oder den nördlich angrenzenden öffentlichen Versickerungsflächen/-mulden, zu versickern. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

5.5 CEF-Maßnahmen zum Schutz des Zauneidechsenvorkommens Um eine Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden, muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass der Baubereich frei von Eidechsen ist. Dazu sind die Eidechsen in die angrenzenden Böschungsbereiche zu vergrämen. Die Maßnahmen sind auf Anweisung einer fachlich qualifizierten Person bzw. von dieser selbst durchzuführen:

- 1. Regelmäßiges Mähen und Kurzhalten der Vegetation ab Herbst/Winter 2021/22;
- 2. Entfernen von oberirdischen Versteckmöglichkeiten, wie Totholzstapel, Steinhäufen, Eterniplatten, Bretter ö. ä., in den Wintermonaten;
- 3. Ergänzende CEF-Maßnahme zum Schutz des Zauneidechsenvorkommens (Aufwertung des Böschungsbereichs der angrenzenden Versickerungsmulden vor Vergrümmungsmaßnahme) außerhalb des Plangebungsbereiches → siehe Hinweis
- 4. Ausbringen einer Vergrümmungsfolie ab März bis Ende April, bzw. ab Ende August/Anfang September;
- 5. Einzäunung des Baugebiets mit einem Reptilienschutzzaun, um eine Wiederbesiedlung zu vermeiden;
- 6. Kontrolle auf Eidechsenfreiheit;
- 7. Fang und Umsiedlung verbliebener Tiere in die bereitgestellten Habitatstrukturen. Sofern eine fachlich qualifizierte Person in den Zeiträumen März bis Ende April, bzw. Ende August/Anfang September die Eidechsenfreiheit der Plangebietsflächen feststellt, ist eine Vergrümmung mit Folie sowie der Fang und Umsiedlung verbliebener Tiere in die bereitgestellten Habitatstrukturen nicht erforderlich.
- 8. Entfernung des Reptilienschutzzaunes nach Beendigung der Baumaßnahme;

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionseinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Ausschnitt aus der Anlage 11 des Prüfberichtes 20.3.295 des IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal: Lärmkarte der tagsüber von den umliegenden Verkehrswegen hervorgerufenen Bauteilungspegel

Aufgrund der Schallemissionen der angrenzenden B 44 sind am Kita-Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

An der Bundesstraße 44 zugewandten Fassadenseiten der geplanten Kindertagesstätte sind in Schlafräumen fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

7. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung des Plangebietes Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden könnten, ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Bauleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Mutterboden ist mit einer ungezählten Baggerschaufel abzubauen. Bei Auftreten von archäologischen Resten ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Als Dachaufbauten sind auch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) erlaubt. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breittüfelpflaster, Rasengittersteine etc.).

C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB):

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsfahrder Bereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrupfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen. Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Geländeauffüllungen, Bodenaustausch, Recyclingmaterial

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- Unterhalb 90,70 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluaterie der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.

- Oberhalb 90,70 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet.

- Oberhalb 90,70 m üNN im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann gegebenenfalls auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) unterschreitet.

- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluaterie der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet.

- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 Anm. 2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidentin Stand 1.9.2018. Anm. 3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodermaterial (TR Boden) vom 5.11.2004 Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

4. Verwendung von Niederschlagswasser

4.1 Die Verwertung von Niederschlagswasser kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

4.2 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebsfrei zu gestalten.

4.3 Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße eingereicht werden.

5. Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

6. Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt (Bohrtieftiefenbegrenzung). Im Rahmen des Antragsverfahrens ist eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

7. Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

8. Kampfmittel

Der Stadt Lampertheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

9. Artenschutz

9.1 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen sowie das Abschneiden der Vegetationsschicht müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleintäglicher Gehölze und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze, da solchen Strukturen ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

9.2 Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

9.3 Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

9.4 Ergänzende CEF-Maßnahme zum Schutz des Zauneidechsenvorkommens außerhalb des Plangebungsbereiches - Aufwertung der Böschungsbereich der an den Planbereich angrenzenden Versickerungsgruben auf den städtischen Flurstücken 744, 748 und 750: An jeder der drei Versickerungsmulden sind mindestens 2 Altholzhaufen mit einem Volumen ab drei Kubikmetern und 50 – 100 cm Höhe, bestehend aus Material unterschiedlicher Stärke, wie Baumstüben, Stammholz und Äste aufzuschichten, so dass ein Lückensystem entsteht. Jede Altholzstruktur hat eine Grundfläche von etwa 3 m². Bei Platzmangel können auch kleinere Strukturen angelegt werden. Die Strukturen sollten nicht weiter als maximal 20 – 30 m auseinanderliegen und vernetzt werden. Dies kann über Kräutersäume bzw. Ruderalsäume oder ebenfalls durch kleinere Totholzkorridore erfolgen. Weitere Möglichkeiten der Gestaltung mit Altholz sind z. B. Holzbeigen oder Aststrien.

10. Qualifizierter Freiflächenplan

In bauaufsichtlichen Verfahren sind zu den Bauvorhaben Freiflächenpläne einzureichen, in denen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden (siehe auch Bauvorlagenerrlass).

11. Hochwasserrisikoangepasste Bauweise

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

12. Immissionsschutz

Zur Minimierung des Konfliktpotentials bei der geplanten Kindertagesstätte werden emissionsseitig die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- bei Anlagen der Außenspielfläche: Einhalten von Abständen der Spielflächen/Spielgeräte von der Grundstücksgrenze (z. B. durch randliche Bepflanzung)
- bei Neuanpassungen: keine geräuschintensiven Spielgeräte, deren Nutzung mit impulsartigen oder sonstigen geräuschbedingten Geräuschen verbunden ist
- regelmäßige Wartung von Geräten zur Vermeidung von Quietschen und anderen störenden Geräuschen
- geräuschoptimierte Standortwahl für Geräte/Attraktionen, sodass ausreichend Abstand zu benachbarten Wohn- und Bürorutzungen besteht

13. Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStG)

Aufgrund der östlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 44 ist die Bebaubarkeit des Plangebietes eingeschränkt, sodass im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der Bundesstraße 44 (Entfernung 20 Metern) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.02.2021 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.04.2021

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach örtlicher Bekanntmachung am 01.04.2021 in der Zeit vom 09.04.2021 bis 10.05.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.04.2021 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 10.05.2021.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2021 mit Frist bis 14.01.2022.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 31.01.2022



Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 04.03.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 14.03.2022



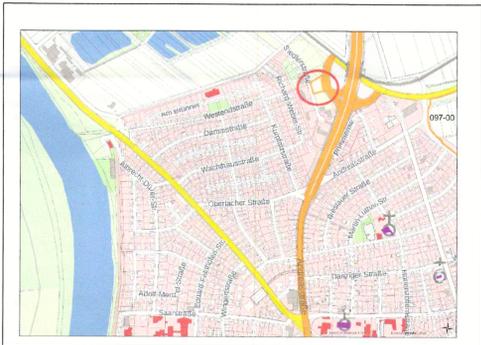
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 18.01.2022, sowie die Begründung in der Fassung vom 18.01.2022 werden hiermit ausgelegt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 14.03.2022



Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2022. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 03.05.2022



Übersichtsplan Oberlache West