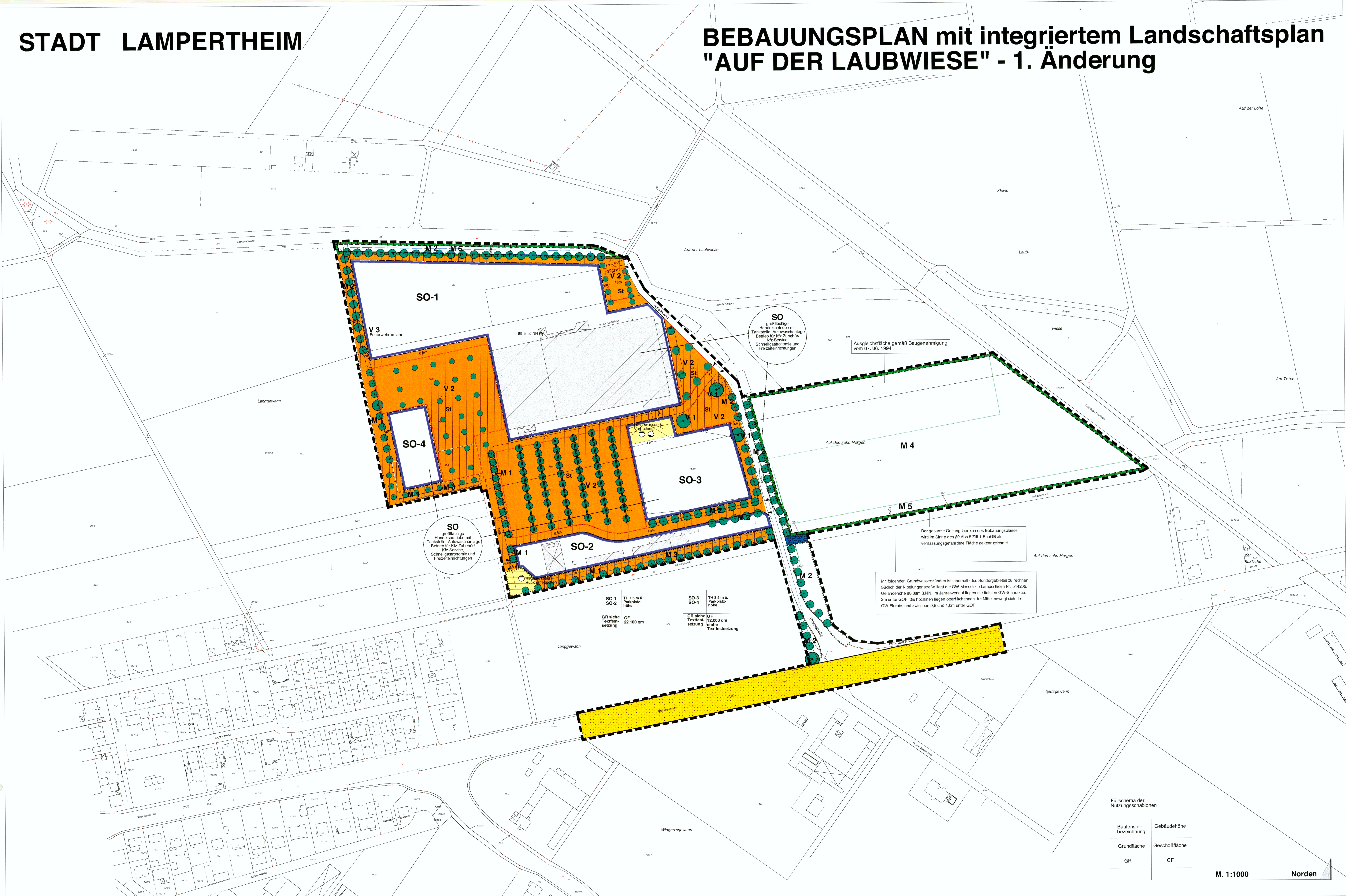


BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan
"AUF DER LAUBWIESE" - 1. Änderung



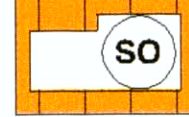
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Flächennutzungsverordnung - FlächNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Hessische Bauordnung - HBO - in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
Hessische Gemeindeordnung - HGO - vom 01. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I S. 342 und 353)
Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - HNatG - vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)

PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs.1 BauGB

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

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.1, 3 BauNVO



Zweckbestimmung:
großflächige Handelsbetriebe mit Tankstelle, Autowaschanlage, Betrieb für Kfz-Zubehör, Kfz-Service, Schnellgastronomie und Freizeiteinrichtungen

Zulässig sind auf insgesamt maximal 23.000 qm Geschossfläche:

- SB-Warenhaus bis 9.100 qm Geschossfläche
- Shop-Zone mit Shop/ Einzelzellen bis 900 qm Geschossfläche
- Tankstelle bis 400 qm Geschossfläche
- Autowaschanlage bis 300 qm Geschossfläche
- Betrieb für Kfz-Zubehör und Kfz-Service bis 1.100 qm Geschossfläche, davon max. 400 qm Geschossfläche für den Verkauf, die restlichen 700 qm Geschossfläche vorwiegend für Lager und/ oder Werkstattnutzung
- Schnellgastronomie
- Freizeiteinrichtungen
- Baumarkt (Baumarktartikel)
- Gartenmarkt (Gartenartikel)
- Fliesenmarkt (Fliesen)
- Fachmarkt für Bodenbeläge, Farben, Tapeten
- Fachmarkt für Heimtextilien, Sondern/ Reizpostenmarkt (Reizposten/ Haverwaren), Discountmarkt (Lebensmittel-discounter), Fachmarkt für Sport-/ Freizeitartikel (Schwerpunkt Sportgeräte), Fachmarkt für Zoartikel/ Tierfutter bis insgesamt max. 6.275 qm Geschossfläche
- Fachmärkte für die Sortimente Textilien, Schuhe, Drogeriefachmarktartikel, Babyartikel, Elektroartikel (Braun-/ Weiße Ware) dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.700 qm bzw. eine Geschossfläche von max. 2.280 qm nicht überschreiten.
- 24.000qm für Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten
- Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenschaft nicht widersprechen, wobei Anlagen für Kienterhaltung unzulässig sind.
- Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernwärmetechnische Anlagen, wobei die Anlagen für n.-p. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

GF = 23.000 qm
maximal zulässige Geschossfläche (§§ 16, 20 BauNVO)
- s.a. Angabe in qm unter Pkt. 1. und Planeintrag -
GR = 70.000 qm
Für die Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen wie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten ist eine maximal zulässige Grundfläche (§§16, 19 BauNVO) von 70.000qm zulässig.
Tiefhöhe als Höchstmaß 3,11m (§§ 16, 18 BauNVO)
- Beispiel / Festsetzung siehe Planeintrag -
Bezugspunkt Parkplatzhöhe: Höhenpunkt siehe Planeintrag

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche:
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Einfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
Abwasser
Wasser
Bezeichnung siehe Planeintrag

6. Wasserflächen

Gewässer 3. Ordnung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mindestens 20% des Sondergebietes sind mit Wiesen- oder Pflanzflächen zu begrünen, nachhaltig zu pflegen und zu entwickeln. Je 150qm Grün-/ Pflanzfläche ist mind. ein Laubbaum gem. Planzliste zu pflanzen. Die zeichnerisch dargestellten Pflanzgebiete sind auf diese Festsetzung anrechenbar.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen sind mit Arten der Planzliste herzustellen und zu unterhalten. Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bund deutscher Baumschulen BDB e.V." entsprechen. Bäume sind mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mit Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Alle übrigen Gehölze sind als Stammbüsche mit Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, Solitärs mind. 3x., 150 - 175 cm Höhe, Heister mind. 2x., mind. 125 - 150 cm Höhe sowie Sträucher mind. 2x., 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Obsthochstämme sind mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu pflanzen.
Zeichnerisch festgesetzte Gehölzpflanzungen sind als mindestens zweifache arten- und strukturelle Pflanzungen mit 70% Strauchanteil, 20% Heister und Solitärs sowie 10% Bäume als Hochstämme oder Stammbüsche gem. Planzliste herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzung von Bäumen
Baumpflanzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mind. 2x3m großen Baumscheiben zu versehen, welche mit Rasen einzusäen/ flächig mit Stauden und/ oder bodendeckenden Gehölzen aus der Planzliste zu bepflanzen sind. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

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



Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- siehe Planeintrag -

M 1 Erhalt von Gehölzpflanzungen mit Hochstämmen im Abstand von 10 m, die während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen sind. Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume/ Sträucher gem. Planzliste zu ersetzen und zu unterhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Die Schutzvorschriften der DIN 18915/ 19920 sind zu beachten.

M 2 Allen und Baumreihen bzw. Einzelbäume/ Baumgruppen (je angefangene 100 qm ein Laubbaum) sind mit Laubbäumen 1.-2. Ordnung der Planzliste in extensiv zu pflegenden Wiesenanteilen zu pflanzen, wobei für Baumreihen und Allen jeweils Bäume einer einheimischen Art zu verwenden sind. Die Wiesenanteile sind ein- bis zweimal pro Jahr, nicht vor dem 15.06. bzw. 01.09., zu mähen oder mulchen.
Das Mäh- oder Mulchgut ist von der Fläche zu entfernen.

M 3 Anlage von Wiesenmüden zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser. Das von den Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in Versickerungsmüden abzuleiten, die als Wiesenmüden mit standortgerechtem Rasensaatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.
Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich auszumähen. Das Mähgut ist abzuführen. Ein Abschlag des unbelasteten Dachflächenwassers bei Starkregenereignissen erfolgt in die benachbarten Gräben (Bahnrad-/ Ruffachgraben).

M 4 Umwandlung von Acker zur Ackerbrache. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Eine einmalige Mäh- bzw. mulchen/ umbrechen der Fläche pro Kalenderjahr, jedoch nicht vor dem 01.09., ist zulässig.

M 5 Gewässerschutzstreifen mit Unterhaltungstreifen. Entlang des Ruffachgrabens wird ein 10m breiter Gewässerschutzstreifen hergestellt. Der Streifen ist mit standortgerechtem Saatgut anzulegen und extensiv zu unterhalten, d.h. ein- bis zweimal jährlich, nicht vor dem 15.06. und 01.09. eines Jahres zu mähen oder zu mulchen.
Das Mäh- oder Mulchgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung ist unzulässig.

M 6 Gewässerschutzstreifen mit Unterhaltungstreifen: Die Fläche ist in einen extensiv zu pflegenden Gewässerschutzstreifen umzuwandeln und zu unterhalten, d.h. ein- bis zweimal jährlich, nicht vor dem 15.06. und 01.09. eines Jahres zu mähen oder zu mulchen. Das Mäh- oder Mulchgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung ist unzulässig. Auf max. 40% der Fläche ist die Pflanzung standortheimischer Gehölze der Planzliste zulässig.
Die Anlage von Versickerungsmüden zur dezentralen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der angrenzenden Dachflächen und befestigten Flächen ist zulässig. Ebenso ist auf 40% der Fläche zwischen Versickerungsmüden und Bahnradgraben die Pflanzung standortheimischer Gehölze der Planzliste als frei wachsende Hecke zulässig.

V 1 Erhalt landschaftsbildprägender Einzelbäume: Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen (siehe hierzu auch M1).

V 2 Anpflanzung von Laubbäumen: Stellplätze sind durch Bäume, Hecken oder Sträucher abzusichern. Bei einzelner Stellplatzanordnung ist in der Regel nach jedem 4. Stellplatz ein Baum aus der Artenliste im Anhang mit einer unbefestigten Baumscheibe von 2,5 x 5,0 m zu pflanzen und zu unterhalten. Bei doppelreihiger Anordnung ist ein 2m breiter Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen anzupflanzen und alle 10m ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge mit mehr als 1.000qm Gesamtzufallsfläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung von mindestens 15% der Gesamtzufallsfläche zwischen den einzelnen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB sind für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung aus Gründen des Artenschutzes Niedrighdruck-Niederdrucklampen zu verwenden.

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)



Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs.2 und Abs. 6 BauNVO)

Öberflächige Geländeoberfläche

- Beispiel -

9. Informative Planzeichen

Gebäudebestand



Maßnahmen gemäß "Landschaftsplan"

- Beispiel -

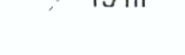
Baumbestand informativ



Entwässerungsmüden



bestehende Böschung (Ruffachgraben)



Vermauerung - Beispiel -

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

V 3

Die Feuerwehrraumfahrt ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. zu befestigen und zu begrünen.

Einfriedigungen sind mit Gehölzpflanzungen (Rankpflanzen, zweifelhige Heckenpflanzung mit Arten der Planzliste) zu begrünen. Dieses gilt sowohl für Holz-, Drahtgitter- und Stahlzäune sowie verwandte Materialien und Mauer.

Abstellflächen für Containerstellplätze, Müll- und Wertstofftonnen sowie Lagerflächen sind mit Rankgittern und geeigneten Bepflanzungen gem. Planzliste zu begrünen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gleichmäßig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen der Grundstücks- und Freiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist.

ANHANG: Artenliste für Neupflanzungen

Bäume I. Ordnung

Roth-Kastanie
Spitz-Ahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Roth-Eiche
Winter-Linde
Ulme carpinifolia

Bäume II. Ordnung

Purpur-Kastanie
Feld-Ahorn
Hainbuche
Stadt-Birne
Vogelbeere
Mehrbere
Obstbäume als Hochstämme in Sorten

Sträucher

Feld-Ahorn
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Horn
Pfaffenhütchen
Stechpalm
Liquiter
Heckenkirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Alten-Johannisbeere
Wasser-Schneeball

Gehölze und Stauden

Storchschnabel
Hainmispel
Salbei
Waldsterne
Heckenkirsche
Lavendel
Zweig-Ginster
Spindelstrauch
Blauraut

Kletter- und Rankpflanzen

Efeu
Kletterhortensie
Kletterich
Wilder Wein

Aesculus hippocastanum
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Aesculus carnea
Acer campestre
Corylus avellana
Carpinus betulus
Prunus avium
Pyrus communis "Chanticleer"
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Obstbäume als Hochstämme in Sorten

Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Hedera helix
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Ribes alpinum "Schmidt"
Viburnum opulus
Geranium spec. in Sorten
Luzula sylvatica
Salvia in Sorten
Waldsterne ternata
Lonicera x yxlosteum "Cleaves's Dwarf"
Lavendula angustifolia
Ligustrum vulgare "Londense"
Euonymus fortunei
Penovskia arbutanoides

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE
FESTSETZUNGSCHARAKTER

Auf die Verwendung von Streusubstrat soll soweit als möglich verzichtet werden. Als Streumittel sollen nur abtrocknende Materialien wie Sand und Splitt verwendet werden. Eine Versauerung der Böden entlang der Straßen und Wege, d.h. eine Beeinträchtigung der dort vorhandenen Gehölzpflanzungen, Pflanzen und Tiere soll somit vermieden werden.

Die im Landschaftsplan zum Bebauungsplan formulierten Hinweise zur Brauchwasserentsorgung, Pflanzenschutz und Düngemittel sowie Begrünung der Grundstücke sollen beachtet werden.

Für Zuwegungen und sonstige Nebenflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Zur Reduzierung der Erdmassenbewegungen sollte geprüft werden, inwieweit in den zu verfüllenden Weiler Erdmassen aus dem Bodenabtrag zu verwenden sind (bei Ansetzen dieser Maßnahme). Generell bleiben diese Festsetzungen dem erforderlichen, wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Erzielung der Verfüllungsgenehmigung vorbehalten.

Eine Versorgung der Gebäude mit Solarenergie ist wünschenswert.

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Auf der Laubwiese"
der Stadt Lampertheim - 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 25.3.2004

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 25.3.2004

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 25.3.2004 bis 25.3.2004

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.3.2004 bis 25.3.2004

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am 25.3.2004

Lampertheim, den 19. JULI 2004

AUSFERTIGUNG

(Bürgermeister)

Örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 25.3.2004

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



Projekt	Auftraggeber/ Vorhabenträger
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Auf der Laubwiese" 1. Änderung Stadt Lampertheim	Herr Christian Hoebig App. 50 E - 29700 Seo - De-Urgel/ Lerida Spanien
Planinhalt - Planungsphase	Auftragnehmer
Satzung Juli 2004 bearbeitet von	Kristina Esser Stadtplanung + Mediation
Kristina Esser Stadtplanung, Dipl.-Ing.	Kaufhofstraße 45 D-29700 Seo Tel. 0034 923 00 77 Fax 0034 923 00 78 kristina.esser@baunet2.de