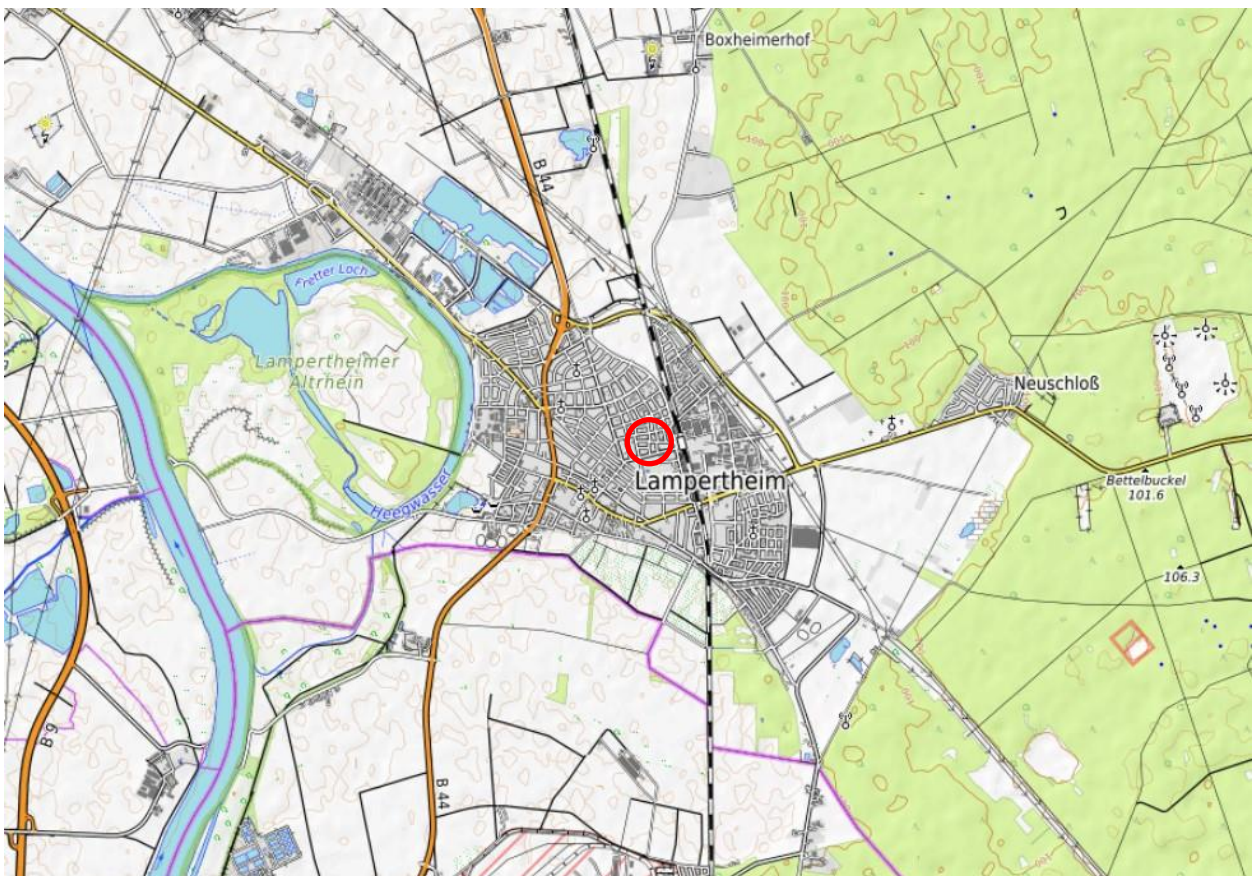




Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Post- straße“ in Lampertheim



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Textliche Festsetzungen, sowie Kennzeichnun- gen, Hinweise und Empfehlungen

Entwurf von Januar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poststraße“ in der Stadt Lampertheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet erstreckt sich auf das Flurstück der Gemarkung Lampertheim, Flur 7, Nr. 132/7.

Die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB im Sinne eines allgemeinen Bebauungsplanes aus Gründen eines über das Vorhaben hinausgehenden Regelungserfordernisses einbezogen.

Nachfolgende Festsetzungen sind auf den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzuwenden sofern in der jeweiligen Festsetzung keine Einschränkung auf das Vorhabengebiet erfolgt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzte Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

A.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

A.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

A.5.1. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

A.5.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, 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 zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird.

A.5.3. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5.4. Tiefgaragenüberdeckung

Begrünte Flächen über der Tiefgarage sind mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 0,40 m auszuführen. Im Bereich der Doppelparker darf die Mindestüberdeckung unterschritten werden.

A.5.5. Sicherung von Austauschfunktionen

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträu-chern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub-baum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hie-rauf anzurechnen. Darüber hinaus sind je angefangene 100 m² nicht überbaute Fläche zwei klein-kronige Laubbäume oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten anzupflanzen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt E.5.) mit den dort entsprechend genannten Mindest-pflanzqualitäten zu verwenden.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Die Dachfläche des Staffelgeschosses ist zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drän-matte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betra-gen.

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschrif-ten) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen sind diese um mindestens das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut an der Fassade abzurücken.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonsti-gen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in-stand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Mauern, Mauersockel und Wände sowie Gabionen und Trockenmauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen, d.h. die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke, sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Hinweis: Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen genügt nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung.)

Bei beidseitiger Bepflanzung der Nachbargrenzen können die nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG) erforderlichen Grenzabstände von Gehölzen zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

C. Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger des Vorhabengebiets zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur Kostentragung für das Bauleitplanverfahren einschließlich aller Fachgutachten.

Darüber hinaus erfolgen Regelungen zu folgenden Belangen:

- Gestaltungsvorgaben,
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers.

D. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

D.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

D.1.1. Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 88 Meter über Normalnull (müNN) liegt. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 4-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

D.1.2. Überschwemmungsgefahr

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikooberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 6) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Wasserstände von bis zu 100 cm möglich. 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. 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. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

E. Hinweise und Empfehlungen

E.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

Auf das benachbarte Kulturdenkmal (Ernst-Ludwig-Straße 34, Villa) wird ebenfalls hingewiesen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass es nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

E.2. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Geräusche des Tiefgaragentors inkl. Antrieb gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1:2018-01 in baulich angrenzenden Wohn- und Schlafräumen einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Die Einhaltung des Grenzwertes ist durch den Hersteller zu gewährleisten.

E.3. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Lampertheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises 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. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Der Stadt Lampertheim liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“)

unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

E.4. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

E.4.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

E.4.2. Entwässerungssatzung der Stadt Lampertheim

Auf die Berücksichtigung der Entwässerungssatzung der Stadt Lampertheim wird hingewiesen.

E.4.3. Gartenbrunnen

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

E.5. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.7 und Empfehlung unter Punkt E.6.2.) sind nachfolgend aufgelistete Arten zu verwenden. Gehölze zur besonderen Unterstützung der

Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Es können auch klein- oder schmalkronige Sorten der genannten Baumarten verwendet werden.

E.5.1. Laubbäume

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides* (Spitzahorn), Betula pendula (Hängebirke), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata* (Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre* (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbaumstämme alter und regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 12-14 cm

E.5.2. Sträucher/Hecken

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

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

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre* (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100-125 cm

E.5.3. Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba* (Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Wald-Geißblatt)

E.6. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

E.6.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

E.6.2. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Zum Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten wird empfohlen, alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sofern diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sollten die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggel Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

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, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderter Lockeffekten für Insekten zu verwenden. Zudem wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt E.5) zu bepflanzen.

E.7. Kampfmittelräumdienst

Der Stadt Lampertheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen

E.8. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünt Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

E.9. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.