

Textteil zum Bebauungsplan

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 Abstellrichtungen für Kinderwagen und Fahrräder, Geräteschuppen, Spiel- und Klettergerüste o. ä. sowie notwendige Stellplätze.

2. 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.

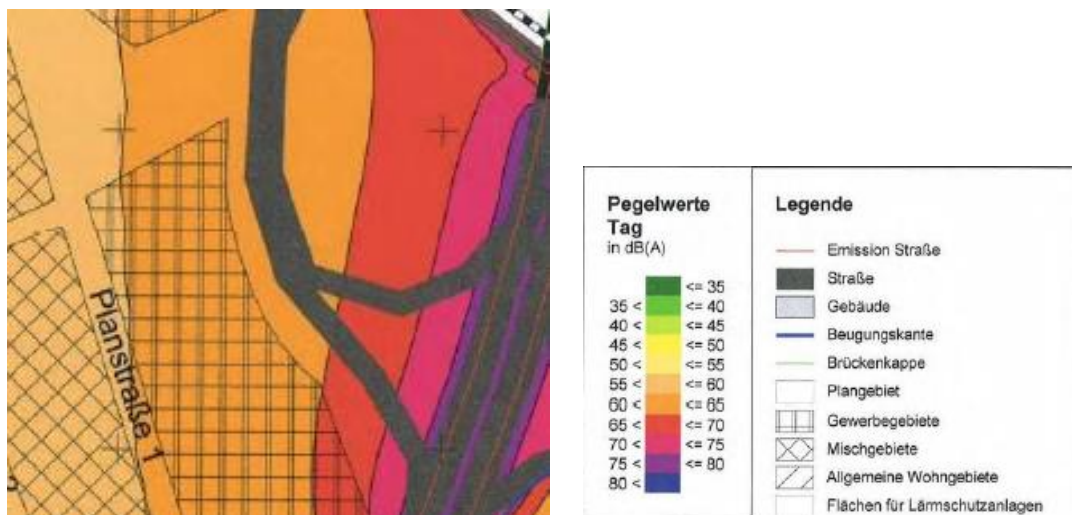
- 2.6 **Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:**
Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Traufwandhöhe ist die Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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)**
- 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 Lockeffekte 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 Abschieben 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 gestützten 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 wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen 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.

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 Beurteilungspegel

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 den der Bundesstraße 44 zugewandten Fassadenseiten der geplanten Kindertagesstätte sind in Schlafräumen fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

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. Breitfugenpflaster, 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: Vernässungsgefährdeter 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 Schrumpfungen 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 Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen. Wer in ein vernässes 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.

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 auftriebssicher herzustellen.

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

5. Kampfmittel

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

6. Artenschutz

6.1 Beschränkung der Rodungszeit:

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

6.2 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.

1. zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

7. 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 Neuanschaffungen: keine geräuschintensiven Spielgeräte, deren Nutzung mit impulshaltigen oder sonstigen gerätebedingten 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 Büronutzungen besteht

8. Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

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.