

STADT LAMPERTHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„ÄRZTEHAUS GLEISDREIECK“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF - STAND: 03.08.2023



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Zahl der Vollgeschosse	4
3.4	Höhenlage	4
3.5	Bauweise	4
3.6	Überbaubare Grundstücksflächen	4
3.7	Nebenanlagen und Stellplätze	4
3.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	5
3.9	Nutzung solarer Strahlungsenergie	6
3.10	Leitungsrechte	6
3.11	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG	6
3.12	Pflanzgebote	6
3.13	Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle	6
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 91 HBO)	7
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
4.2	Werbeanlagen	7
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke	7
4.4	Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	8
4.5	Freiflächenplan	9
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	9
5.1	Bestandteile	9
5.2	Artenschutz	10
5.3	Bodenschutz	10
5.4	Bodenfunde	10
5.5	Altlasten	11
5.6	Grundwasserschutz	11
5.7	Baugrunduntersuchungen	11
5.8	Leitungsrechte	11
5.9	Grünschutzsatzung	12
5.10	Ein- und Aufbringen von externem Material	12
5.11	Behandlung von Niederschlagswasser	12
5.12	Hochwasser	12
5.13	Brandschutz	12

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142). Zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010. Zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022

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

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Analog dem Vorhabenplan ist im Plangebiet ein Gebäude zur konzentrierten Bündelung von ärztlichen und medizinischen Dienstleistungen und die zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig.

Die zulässige Nutzung umfasst Praxisräume, Untersuchungs- und Behandlungsräume, den medizinischen Einrichtungen zugehörige Labor-, Lager- Technik- und Büroräume, die notwendigen Empfangsräume sowie externe medizinische Labore. Zudem ist medizinischer Einzelhandel z.B. in Form von Apotheken, Sanitätshäusern, Orthopädietechnik und Hörakustik mit den dazugehörigen Verkaufsräumen zulässig.

Ebenso sind die für den Betrieb notwendigen Nebenanlage wie Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrradabstellplätze und -räume sowie Müllsammelstellen zulässig.

Im Vorhabenbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Höhe, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse definiert.

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone. Die Gebäudehöhe wird als absolute Höhe über Normalhöhenull (ü. NHN) festgelegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten wie Antennen, Anlage der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie um bis zu 1,0 m, durch Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, die mindestens der Höhe der Anlagen entspricht.

3.3 **Zahl der Vollgeschosse**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

3.4 **Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Gebäudes wird durch die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Die EFH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhenull (ü. NHN) festgesetzt. Sie wird auf 92,00 m ü. NN festgelegt. Von der festgesetzten EFH kann um bis zu $\pm 0,1$ m abgewichen werden.

3.5 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeinschrieb

- o Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.6 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.7 **Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.7.1 **Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche in Lage und Anzahl entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Zufahrten sind auch außerhalb der gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

3.7.2 **Fahrradabstellplätze**

Offene Fahrradabstellplätze sind generell zulässig. Überdachte Fahrradabstellplätze sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

3.7.3 **Müllabstellfläche**

Innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche ist eine Einhausung zum Abstellen von Müll mit einer Fläche von max. 25 m² entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

3.7.4 Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die Abstandsvorschriften nach § 6 HBO sind einzuhalten.

3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

3.8.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. LED-Leuchten mit Farbtemperaturen kleiner 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

3.8.2 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen.

3.8.3 Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasserabflüsse privater Grundstücksflächen dürfen nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Der auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht schädlich verunreinigt werden und darf keine Gifte oder sonstige, das Tier- und Pflanzenleben schädigende Stoffe enthalten. Können Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei durch bauliche Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden, muss das Niederschlagswasser gereinigt werden. Ist die Reinigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 beispielsweise über die belebt Bodenzone von Mulden nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer vorzureinigen.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche sowie sonstiger Versickerungsanlagen ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen. Damit eine Dauereinstauung und die damit verbundene Gefahr der Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche vermieden wird, ist eine ausreichende Versickerungsleistung der Versickerungsanlagen sicherzustellen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der kostenpflichtigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages bei der Stadt Lampertheim vorzulegen. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist unmittelbar nach Erhalt der Stadt Lampertheim vorzulegen. Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage (Schmutzwasser) ist der Stadt Lampertheim mit Einreichung des Bauantrags bzw. der Baumitteilung ein Gesamtentwässerungskonzept für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers und Schmutzwassers vorzulegen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung

zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen. Für die Niederschlagshöhen und –spenden sind die Daten nach KOSTRA-DWD in der aktuellen Version zugrunde zu legen. Zisternen sind auftriebssicher herzustellen.

3.8.4 **Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden einzuhalten.

3.9 **Nutzung solarer Strahlungsenergie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens 40% der technisch dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

3.10 **Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist innerhalb der Fläche „LR“ ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lampertheim, zuständig für den Kanal sowie rechtsnachfolgende berechnete Betriebe oder Unternehmen einzutragen. Innerhalb der mit „LR“ gekennzeichneten Fläche sind Pflanzungen von Gehölzen unzulässig. Für die geplanten Bäume an der Grundstücksgrenze zur Ringstraße sind, falls technisch erforderlich, Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

3.11 **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist der Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen im Plangebiet die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 erfüllt werden, was im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Abweichungen von Satz 1 sind ausnahmsweise und nur insoweit zulässig, als im Baugenehmigungsverfahren eine andere Fassung der DIN 4109-1 anzuwenden ist und deren Anforderungen eingehalten werden.

Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums ist ein Nacht-Stellplatz festzulegen, der mindestens 30 m vom nächstgelegenen Immissionsort entfernt liegt. Die restlichen Stellplätze sind für eine nächtliche Nutzung zu sperren.

3.12 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

3.12.1 **Pflanzgebot**

Die in der Planzeichnung mit pfg festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenansaat (heimische Arten, Kräuteranteil mind. 30%) anzusäen. Die Wiese ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.13 **Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr.1 BauGB)

3.13.1 Ökokontomaßnahme

Das verbleibende Defizit in Höhe von 68.660 Wertpunkten aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff wird durch das Ökokonto der Stadt Lampertheim in vollem Umfang kompensiert. Die im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung Waldstilllegung „Eichen-Altholz in Abt. 41“ des Stadtwaldes (Gemarkung Lampertheim, Flur 74 Nr. 1 teilweise) durchgeführte Ökokontomaßnahme wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit 68.660 Wertpunkten zugeordnet.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 91 HBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt.

Flachdächer sind, abzüglich der technisch notwendigen Flächen, vollflächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

4.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Antennen, Anlage der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

4.1.3 Dachmaterial

Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.2 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

Es ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig. Sie darf nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 m² und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen von der Höhenlage EFH 92,00 m ü. NN) zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

4.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllabstellflächen, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sowie sonstige Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann. Die Begrünung der Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

4.3.2 Müllbehälterstandorte

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken aus heimischen Sträuchern oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

4.4 **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Je angefangene 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 großkroniger Laubbaum oder
- 2 kleinkronige Laubbäume oder
- 25 Sträucher oder
- eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für die Mindestbegrünung sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

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)

Pyrus communis (Wildbirne)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

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

Obstbaumhochstämme alter und regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

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, 6-8 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100-125 cm bzw. verpfl. Sträucher, 6-8 Triebe, Höhe 60-100 cm

Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)

Hedera helix (Efeu)

Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

Abgängige Gehölze sind gemäß der entsprechenden Pflanzliste vom Grundstückseigentümer spätestens im Zeitraum der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

4.5 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen sowie ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen detailliert dargestellt werden.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile

- Für den Bebauungsplan gelten:
- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03.08.2023
- Die Textteile in der Fassung vom 03.08.2023
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 03.08.2023
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Büro Thomas Hessler in der Fassung vom 18.07.2023

- Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan der Project GmbH in der Fassung vom 03.08.2023
- Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Instituts für Faunistik in der Fassung vom Juli 2023
- Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Instituts für Faunistik in der Fassung vom November 2022
- Das Bodengutachten Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft MBH vom 20.09.2022
- Die schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine+Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik in der Fassung vom 26.07.2023

5.2 **Artenschutz**

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Vergrämung der Zauneidechsen

Die Vergrämung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen erfolgt durch händische Mahd der Fläche in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat ab Ende August nach Beendigung der Schlupfzeit. Die Mahd darf nur bei sonnigem und trockenem Wetter bei Temperaturen über 15°C stattfinden. Um eine Rückwanderung zu verhindern, wird anschließend an die Mahd ein Reptilienschutzzaun errichtet.

Anlage eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse

Es sind fünf Habitatstrukturen aus z.B. Totholzhaufen, Asttriste oder Steinhaufen im nahen räumlichen Umgriff auf Flurstück 722/5, in welche die Tiere einwandern können, zu schaffen und zu pflegen. Weiter Angaben zur Ausgestaltung sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Es ist ein Monitoring der Eidechsenpopulation über drei Jahre durchzuführen.

5.3 **Bodenschutz**

(Altlasten und Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des zuständigen Landratsamtes.

5.4 **Bodenfunde**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Hessen, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffs ist eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma (Link zum PDF-Dokument am Ende der folgenden Seite: <https://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>) durchzuführen.

Der Mutterboden ist dabei mit einer ungezahnten Baggerschaufel abzuziehen und bei Auftreten von archäologischen Befunden und Funden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5.5 Altlasten

Für die Flurstücke 722/1 und 698 ist im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) unter der Altis-Nummer 431.013.020-001.668 eine Altablagerung eingetragen.

Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs.2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

5.6 Grundwasserschutz

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“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. Hessischem Wassergesetz (HWG) das zuständige Landratsamt bzw. zuständige Untere Wasserbehörde einzuschalten.

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 die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

5.7 Baugrunduntersuchungen

Sollten im Plangebiet Baugrunduntersuchungen erfolgen, sollten Bohrkern- oder Baggeraufschlüsse vor Ort begutachten, um besser zu beurteilen, ob Belange der Archäologie betroffen sein könnten.

5.8 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrechte sind dinglich zu sichern und entsprechend in das Grundbuch einzutragen.

5.9 Grünschutzsatzung

Die Grünschutzsatzung der Stadt Lampertheim ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.10 Ein- und Aufbringen von externem Material

In und auf die durchwurzelbare Bodenschicht darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)1), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.

Oberhalb 89,40 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) eingebaut werden.

Oberhalb 89,40 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) eingebaut werden.

Unterhalb 89,40 m üNN darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.

5.11 Behandlung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA- Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlage ist mit 88,40 m ü NN anzugeben. Die Sohle der Versickerungsanlage darf daher nicht tiefer als 89,40 m ü NN zum Liegen kommen.

5.12 Hochwasser

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 den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbrech überschwemmt werden kann.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.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 des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

5.13 Brandschutz

Es wird empfohlen, eine den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks sicherzustellen.

Aufgestellt:
Esslingen, Datum

Koordination

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Stadt/ Gemeinde XYZ

gez. Pollich

gez. Name, Bürgermeister

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

VORNAME NAME, BÜRGERMEISTER