

# STADT LAMPERTHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „ÄRZTEHAUS GLEISDREIECK“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

---

**VORENTWURF - STAND: 28.10.2022**

---



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3	Höhenlage .....	4
3.4	Bauweise .....	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.6	Nebenanlagen .....	4
3.7	Leitungsrechte .....	4
3.8	Pflanzgebote .....	5
3.9	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen .....	5
<b>4.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 91 HBO)</b> .....	<b>5</b>
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	5
4.2	Werbeanlagen .....	5
4.3	Größe und Zahl der Stellplätze .....	5
4.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen .....	6
4.5	Entwässerung .....	6
4.6	Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen .....	6
4.7	Freiflächenplan .....	8
<b>5.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bestandteile .....	8
5.2	Artenschutz .....	8
5.3	Bodenschutz .....	8
5.4	Bodenfunde .....	9
5.5	Altlasten .....	9
5.6	Grundwasserschutz .....	9
5.7	Baugrunduntersuchungen .....	9
5.8	Leitungsrechte .....	9

## 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)

Im Plangebiet ist ein Ärztehaus analog des Vorhabenplans zulässig. Dieses umfasst Praxisräume, Untersuchungs- und Behandlungsräume, ein Labor, Lager, Büroräume sowie die notwendigen Empfangsräume und eine Apotheke mit Verkaufsraum. Ebenso sind die für den Betrieb notwendigen Nebenanlage wie Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrradabstellplätze sowie eine Müllsammelstelle 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 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 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 0,75.

### 3.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Attika) und der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

### 3.3 **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 91,69 m ü. NN festgelegt. Von der festgesetzten EFH kann um bis zu  $\pm 0,1$  m abgewichen werden.

### 3.4 **Bauweise**

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

Bauweise entsprechend Planeinschrieb

- o Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.6 **Nebenanlagen**

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

#### 3.6.1 **Stellplätze**

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

#### 3.6.2 **Fahrradabstellplätze**

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

#### 3.6.3 **Müllabstellfläche**

Innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche ist eine Einhausung zum Abstellen von Müll mit einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

#### 3.6.4 **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.

### 3.7 **Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist innerhalb der Fläche „LR“ ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lampertheim, zuständig für den Kanal und dem Versorgungsunternehmen EnergieRied (Gas und Wasser), sowie ggf. rechtsnachfolgende berechnete Betriebe oder Unternehmen einzutragen.

### **3.8 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.

### **3.9 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlichen Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **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 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.

Sie dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,0 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, die mindestens der Höhe der Anlagen entspricht.

### **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 sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig. Sie dürfen nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen von der Höhenlage EFH 91,69 m ü. NN) zulässig.

### **4.3 Größe und Zahl der Stellplätze**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

#### **4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

##### **4.4.1 Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege 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.

##### **4.4.2 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.

#### **4.5 Entwässerung**

(§ 39 Abs. 1 HBO)

##### **Behandlung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten und unbefestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen.

#### **4.6 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücke sind zu mindestens 25 % dauerhaft zu begrünen.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> 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.

##### **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 art- und sortengleich spätestens im Zeitraum der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### 4.7 **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. Der zu begrünende Flächenanteil von 25 % ist rechnerisch nachzuweisen.

### 5. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

#### 5.1 **Bestandteile**

- Für den Bebauungsplan gelten:
  - Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04.10.2022
  - Die Textteile in der Fassung vom 04.10.2022
  - Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 04.10.2022
  - Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Büro Herzog, Kassel + Partner PartGmbH in der Fassung vom 20.09.2022
  - Das Artenschutzgutachten von Büro XY in der Fassung vom xx.xx.xxxx
  - Das ingenieurgeologische Gutachten von Büro XY in der Fassung vom xx.xx.xxxx
  - Die schalltechnische Untersuchung vom Büro xy in der Fassung vom xx.xx.xxxx
- Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 5.2 **Artenschutz**

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 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.

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**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das zuständige Landratsamt bzw. die Untere Immissionsschutz- und Abfallrechtsbehörde sofort zu benachrichtigen.

#### 5.6 **Grundwasserschutz**

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

#### 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.

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