

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE 1: Allgemein zulässig sind folgende in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Geschäftsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

Ausnahmsweise zulässig sind zudem die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

GE 2: Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, sowie ausnahmsweise zulässig die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Für GE 1 und GE 2 gilt einschränkend:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus darf je Baugrundstück eine Werbeanlage als Hinweis auf die Stätte der Leistung als Bestandteil von Sammelanlagen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig ist, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss, wenn zudem sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmeveraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)
- Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Offene Lagerplätze sind als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig. Die zugehörigen Baukörper (Hauptnutzung) sind vor Inbetriebnahme von Lagerplätzen zu errichten.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 6.6.2007 (Abstandserlass NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe"

Zulässig sind:

1. landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen.
2. Gewerbliche Wohnunterkünfte für Saisonarbeitskräfte - mit Begrenzung auf eine Geschossflächenzahl von 0,45 - zur Unterbringung von Arbeitern für einen begrenzten Zeitraum ohne eigene Küchen- und Sanitärbereiche in den Unterbringungszimmern. Die Zimmer der Arbeiterunterkunft dürfen nur im Zusammenhang mit Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben innerhalb der Geltungsbereiche des Gewerbegebiets "Wormser Landstraße" vermietet werden. Es wird auf die textlichen Festsetzungen A2.2 verwiesen.
3. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Büro und Verwaltungsgebäude
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
 - die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)
 - Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Für das Sondergebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Lärm- und Geruchsemissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und GIRL für Mischgebiete führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (siehe Planeintrag). Im Sonstigen Sondergebiet wird zusätzlich eine maximale Geschossfläche für Saisonarbeiterunterkünfte festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl des gewerblichen Wohnens für Saisonarbeitskräfte im Sonderge-

biet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" darf maximal 0,45 betragen. Nach § 20 (3) und (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse zu ermitteln ist und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

2.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Höhe wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem Grundstück zugeordneten Höhenpunkt gemäß Planeintrag (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Der obere Bezugspunkt der Höhe ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute oder der obere Abschluss des Daches.

Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

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

Die Gebäude sind in offener Bauweise (d.h. mit seitlichem Grenzabstand) zu errichten, abweichend hiervon gilt jedoch keine Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen auch durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme Satz 2) nicht überschritten werden.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, dürfen jedoch nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite errichtet werden.

5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche ist gem. § 9 (1) 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Flur zu belasten.

6. Öffentliche Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m § 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ① sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras-Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ②, in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m, Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ③ sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gras- und Krautflächen vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ④ und ⑤, die am Ortsrand liegen und in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind in den flachen, absonnigen Böschungsbereichen in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Dabei sind 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m, Sohlabenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ⑤ sind zusätzlich zur visuellen Ortsrandgliederung im Abstand von ca. 10 m großkronige Hochstämme zu pflanzen.

Für alle Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125 cm

Es ist vor Baubeginn der Erschließung ein Pflegeplan aufzustellen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der L 3110 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 3110. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Hochbauten sowie Werbeanlagen und Fahnenmasten nicht zulässig.

Nach HBO zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 3110 nicht zulässig.

Zulässig sind Verkehrsflächen und Parkplätze, sofern die Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der Landesstraße durch einen wirksamen Sicht- und Blendschutz ausgeschlossen sind.

8. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

9. Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,

- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zulässig,
- Kellergeschosse nicht zulässig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschalteneinrichtung oberhalb von 93,5 m üNN zu installieren,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig,
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unterhalb von 93,5 m üNN nicht zulässig.

10. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Vorhaben sind zulässig, die § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 2 entsprechen.

Bauvorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die Zufahrt von der Planstraße aus ist nicht zulässig (siehe Planeintrag: "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt").

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

11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gewerbliche Grundstücke und Grundstücke Sondergebiet

Niederschlagsabflüsse privater Grundstücksflächen dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, außer es handelt sich um Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsfeldern. Diese sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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.

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

Kann dies 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 über die belebte Bodenzone der städtischen Retentionsmulden nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer vorzureinigen.

Die Einleitungsmenge des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Retentionsmulden wird auf maximal 72,13 l / s*ha, bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücksflächen, begrenzt (bei einem Bemessungsniederschlag r15, n= 0,2= 189,8 l / s*ha). Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils der Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig.

Die über die 72,13 l / s*ha hinausgehenden Niederschlagsmengen sind privat zu bewirtschaften (Nutzung als Brauch- oder Betriebswasser) oder auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Retentionsmulden einzuleiten. Die Art des Drosselorgans ist vom Grundstückseigentümer zu benennen. Auf die turnusgemäße Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers von den privaten Flächen muss oberhalb der Sohle der öffentlichen Retentionsmulden erfolgen. Das Einlaufbauwerk wird auf Antrag vor Be-

ginn der Baumaßnahme kostenpflichtig durch die Stadt Lampertheim bis auf das Privatgrundstück geführt. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers von den privaten Flächen an das unterhalb der öffentlichen Retentionsmulden angeordnete Drainagesystem ist nicht zulässig.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist ggf. auch möglich, sofern in einem auf Veranlassung und auf Rechnung des Grundstückseigentümers beauftragten grundstückspezifischen Bodengutachten inklusive Versickerungsversuch nachgewiesen wird, dass die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen privaten Grundstück gewährleistet ist. 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. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Sollten sich während der Bauausführung Änderungen hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen ergeben (z.B. kf-Wert zu günstig angenommen), so sind diese bei der Errichtung der Anlagen zu berücksichtigen (z.B. durch einen Bodenaustausch unterhalb der Versickerungsmulde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde). Damit eine Dauereinstauung und die damit verbundene Gefahr der Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche vermieden wird, ist eine ausreichende Versickerungsleistung der Versickerungsmulden sicherzustellen. Es ist von einem Bemessungsgrundwasserspiegel von 88,50 m über NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, 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.

Eine Kombination der aufgeführten Bewirtschaftungsformen ist ebenfalls möglich.

Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist der Stadt Lampertheim mit Einreichung des Bauantrags bzw. der Baumitteilung ein Gesamtentwässerungskonzept für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers und Schmutzwassers vorzulegen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Retentionsmulden sowie 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.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Grundstücken in der Gemarkung Lampertheim "Kechlerslache" Flur 30 Nr. 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2+222+262:

- entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen" eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen.
- auf einer Fläche von 7.500 m² wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die - entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephangrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten).
- das östliche Ufer des Stephansgraben wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden.
- Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt.
- entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonnter Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt.
- Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut.
- Die Parzelle des Stephansgraben ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.
- Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

11.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- (V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern.
- (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.
- (V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.
- (V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September).
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der

Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Soweit die Wurzelstöcke in bestehenden oder zukünftigen Grünflächen liegen, sind sie als wichtige Strukturelemente der Eidechsenhabitate im Boden zu belassen.

- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen.
- (V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.
- (V) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

- (V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch Amphibien.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

11.4 Schutz der Tierwelt

Es sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) für die Außenbeleuchtung zu verwenden.

11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.

12. Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen mit standortgerechten Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm der innerhalb von Baumbeeten von mindestens 5 m² Fläche zu bepflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Die Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen oder einzusäen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)**1. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zu den öffentlichen Grünflächen hin sind nur offene Einfriedungen zulässig. Diese Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Offene Lagerplätze dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sein.

2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**3.1 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Mindestens 20 % der Fläche der gewerblich genutzten Grundstücke und des sonstigen Sondergebiets sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Schotterflächen sind dabei nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Je 100 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche ist grundsätzlich 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ sind 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen (eine Kombination aus den o. g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll). 1 Strauch kann auch durch 2 Kletter- oder Rankpflanzen ersetzt werden. Der entsprechende Nachweis ist in den Bauantragsunterlagen zu führen. Für diese Mindestbepflanzung sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125

3.2 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen werden empfohlen und vollständig auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

3.3 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder fugenreichen Belägen zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind. Stellplatzanlagen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu begrünen.

3.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme zu realisieren.

C KENNZEICHNUNGEN**1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Es ist von einem Bemessungsgrundwasserstand von 89,71 m üNN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB**Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)**

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 der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G008 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 9 wird explizit verwiesen.

HINWEISE

1. Archäologischer Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

2. Mindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke soll im Gewerbegebiet 1.500 m² betragen.

3. Altflächen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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.

4. Artenschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

5. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

6. Seveso III

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Betriebe, die nach Seveso III Richtlinie als "Störfallanlage" eingestuft sind. Die Gewerbetreibenden sollten sich mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen, um sich über die Gefahren, Warnsignale und die Schutzmaßnahmen auszutauschen.

7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu begrenzen, wird die gebietsexterne Kompensation nicht ausschließlich durch Maßnahmen zur Aufwertung der Feldflur wie Gehölzanpflanzungen, Brachflächen und Wiesenansaat erbracht. Den Vorgaben der Kompensationsverordnung entsprechend wird ein Teil der Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen. Die Stadt Lampertheim hat hierzu die Bürogemeinschaft Contura, Mannheim mit der Erstellung der "Bewertung und Bilanzierung

potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutz-rechtliche Kompensationsmaßnahme" beauftragt, die im November 2014 vorgelegt wurde. Diese Bilanzierung ist als Anhang 4 dem Grünordnungsplan beigefügt. Es werden nachfolgende Flächen in Anspruch genommen:

Kompensationsflächen im Wald (Inanspruchnahme einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme):

(Tf. = Teilfläche bzw. tlw.= teilweise))

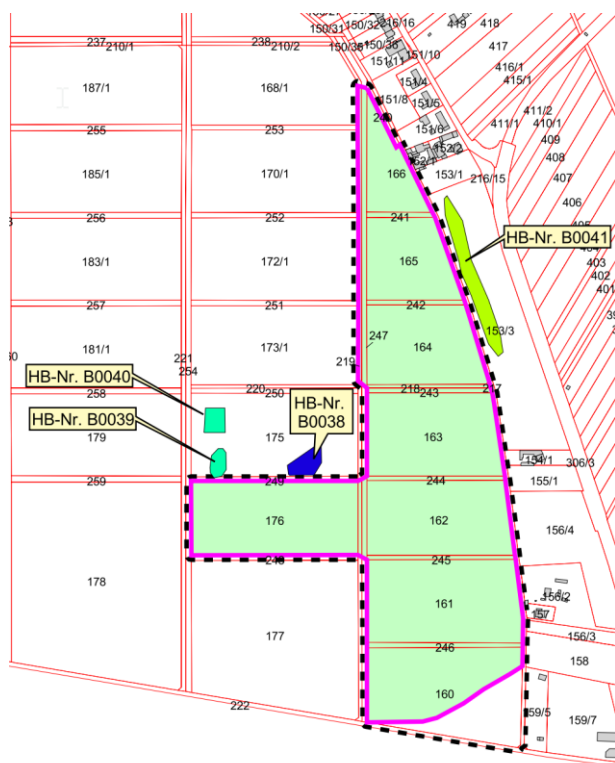
Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung 122 A und B

Gemarkung Lampertheim, Flur 17 Nr. 160 tlw., 161-166, 176, 218, 219 tlw., 241-246, 247 tlw. Bruch

Derzeitiger Bestand: Pappelaltholz mit Erlenbruch

Geplante Maßnahme: Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen

Wirksame/ abgegrenzte Stilllegungsfläche: 107.336 m²; Aufwertung 966.024 Wertpunkte



M: 1:5.000

0 50 100 150 200 Meter

--- Waldabteilung 122 A und B (erfasste Fläche)

— Flurstücksgrenzen

Abgrenzung des stillzulegenden Bestandes im Bereich der Waldabteilung 122 A und B

Stadt Lampertheim, Gem. Lampertheim, Flur 17; Nrn. 160 tlw., 161-166, 176, 218, 219 tlw., 241 - 246, 247 tlw.

Abgegrenzte Fläche: 107.336 m²

Daraus soll eine Teilfläche von ca. 47.697 m² in Anspruch genommen werden:

Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m²), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m²), Flur 17 Nr. 162 (13.892 m²), Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m²), Flur 17 Nr. 245 (885 m²), Flur 17 Nr. 246 (982 m²).

Auf diese Maßnahme entfallen insgesamt 429.273 Wertpunkte als Aufwertung, sodass der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft, zusammen mit den im Plangebiet gelegenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

8. Schmutzwasser

Für das Plangebiet wird eine betriebliche Schmutzwasserabflussspende q_G von max. 0,5l/s*ha bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ=0,8) hinaus ist nicht zulässig.

Der maximal zulässige Schmutzwasserabfluss aus den privaten Bereichen ist mit folgender Formel zu ermitteln: $Q_{G,max} = A * GRZ * q_{G,max}$

Dabei ist:

$Q_{G,max}$ maximaler betrieblicher Schmutzwasserabfluss in l/s, anzugeben mit einer Nachkommastelle

A Grundstücksgröße in ha, anzugeben mit 3 Nachkommastellen

GRZ Grundflächenzahl = 0,8

$q_{G,max}$ (maximale betriebliche Schmutzwasserabflussspende) = 0,5 l/s*ha

Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer bei der Stadt Lampertheim zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist die Ermittlung des tatsächlichen betrieblichen Schmutzwasserabflusses $Q_{G,ist}$ vorzulegen. Die Ermittlung von $Q_{G,ist}$ muss nach den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen.

$Q_{G,max}$ und $Q_{G,ist}$ sind gegenüberzustellen.

Liegt der tatsächliche betriebliche Schmutzwasserabfluss $Q_{G,ist}$ höher als der maximal zulässige betriebliche Schmutzwasserabfluss $Q_{G,max}$, ist im privaten Bereich eine Schmutzwasser-rückhaltung und eine Drosselung des betrieblichen Schmutzwasserabflusses auf $Q_{G,max}$ vorzusehen. Die Bemessung der privaten betrieblichen Schmutzwasserrückhaltung mit entsprechender Drosselung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen und ist dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage beizulegen.

Ferner ist die Art des Drosselorgans vom Antragsteller zu benennen. Auf die erforderliche turnusmäßige Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen.

Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsflächen sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals ist die Oberkante der Straße. Der Grundstückseigentümer hat sich gegen Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal nach Entwässerungssatzung der Stadt Lampertheim zu schützen.