

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen

GRZ

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.

Der jeweilige untere Höhenbezugspunkt ist zu ermitteln an der Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe kann mit Anlagen für Solarenergie um bis zu 0,80 m überschritten werden.

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

Es wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung ist nur mit Wärmepumpen um bis zu 1,20 m zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis insgesamt max. 10 qm Grundfläche (einschl. Freisitz) zulässig.

Garagen einschl. Carports sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen und nur bis in eine Tiefe von maximal bis zur seitlich verlängerten hinteren Baugrenze zulässig. Ihr Abstand von der Hinterkante Bürgersteig muss mindestens 5,00 m betragen.

Die Grenzbebauung mit Garagen an der festgesetzten Verkehrsfläche ist unzulässig. Dies gilt nur für den Teilbereich 1.

Stellplätze sind zudem im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite je Grundstücksgrenze (incl. der Zufahrten) nicht mehr als 6 m beträgt. Die Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bleiben hiervon unberührt.

Es gelten folgende Definitionen:

Vordere Grundstücksgrenze: Grenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der die Zufahrt genommen wird (d.h. ggfs. kann eine Grenze in einem Teilbereich vordere und im Anschluss seitliche Grenze sein).

Hintere Grundstücksgrenze: Grenze hinter der vorderen Grundstücksgrenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der die Zufahrt genommen wird.

Seitliche Grundstücksgrenze: alle übrigen Grenzen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im Plangebiet auf maximal 1 WE pro Einzelhaus begrenzt.

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

7.1 Ortsrandeingrünung

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in drei bis vier Reihen heimische und standortgerechte Sträucher (Abstand zueinander max. 1,25 m) im Verbund anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind mindestens zehn standortgerechte Laubbäume zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzdichte ist nach Art zu variieren und soll einen gestuften und gruppierten Aufbau der Pflanzung zum Ziel haben.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang,
- Verpflanzte Heister, m. B., 125-150 cm
- Verpflanzte Sträucher: 4 Triebe, 60 - 100 cm

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren.

7.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten. Die Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit nicht möglich.

Die Verwendung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

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

- (V) Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen den 1. Oktober bis 28./29. Februar

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

7.4 Mutterboden

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

7.5 Externe Kompensationsfläche

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den von der Stadt Lampertheim bereitgestellten Grundstücken in der Gemarkung Hofheim "Rohrlache" Flur 16 Nr. 32 (Gesamtfläche 4.210 m²) intensiv genutztes Ackerland in eine Feldgehölzpflanzung (3.000 m²) mit umgebender naturnaher Grünlandanlage (1.210 m²) umgewandelt.

Das Feldgehölz ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und stufig aufzubauen, d.h. Bäume I. und II. Ordnung sind in der Mitte, Sträucher am Rand der Pflanzung vorzusehen. Die Randbereiche sind gebuchtet auszubilden und so mit der angrenzenden Brache zu verzahnen.

Der Boden ist nach Abschluss der landwirtschaftlichen Nutzung von Vegetationsresten zu räumen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras-Krautflur zu unterhalten.

Die naturnahe Grünlandanlage ist durch Mahd im Abstand von 3 - 4 Jahren frühestens ab Mitte Juli (abschnittsweise rotierend) zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

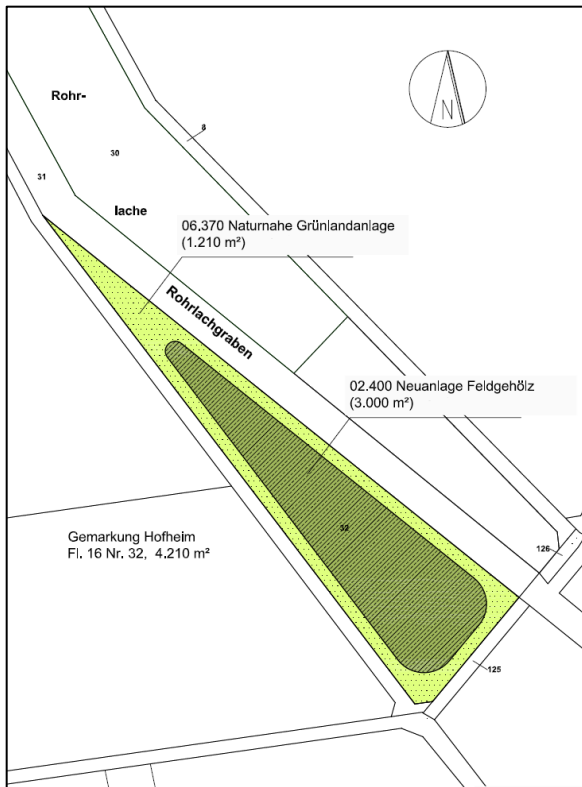


Abb. 1: Externe Kompensationsfläche (ohne Maßstab)

7.6 Ökokontomaßnahme

Es wird die folgende (Teil-)Maßnahme auf dem Grundstück der Stadt Lampertheim, Gemarkung Hofheim, Flur 14 Nr. 29 (3.515 m²) mit einer Teilfläche von insgesamt 1.322 m² in Anspruch genommen und dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Wehrzollhaus“ zugeordnet:

- Entwicklung von Grünland, nach Abschlussbewertung Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität



Abb. 2: Ökokontomaßnahme (ohne Maßstab)

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets ist ein verbesserter baulicher Schallschutz notwendig (z.B. Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume nach Südosten). Der Schwerpunkt ist hierbei auf den Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer zu legen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

E DIN 4109-1/A1:2017-01 darf für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Die nachfolgende Festsetzung gibt den maximalen resultierenden Außenlärmpegel, der in den Baufenstern erwartet wird, wieder. Aus den maximalen resultierenden Außenlärmpegeln ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten maximalen Anforderungen an die Außenbauteile:

1	2	3	4	5
Bau- fenster	Außenlärm- pegel L_a Tag	Außenlärm- pegel L_a Nacht	Maßgeblicher Außenlärm- pegel L_a	Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß der Au- ßenbauteile R'_{w,ges} in dB nach DIN 4109-1:2018-01⁵
				Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und Ähnliches (K _{Raumart} = 30 dB)
001	69	69	69	39
002	70	70	70	40
003	66	65	66	36
004	66	65	66	36
005	66	66	66	36

Außenwohnbereiche

In den beiden der Hofheimer Straße nächstgelegenen Baufenstern (Teilbereich 1) sollen die Außenwohnbereiche nach Möglichkeit auf der vom Verkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Wird davon abgewichen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten erforderlich, um die Außenwohnbereiche vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schallschutzmaßnahme ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Lüfter

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden ab einem Außenlärmpegel von $L_a > 63$ dB(A) im Nachtzeitraum (Verweis auf Spalte 3 in Tabelle A) mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Hamburger HafenCity-Fenster) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Reduktion

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

DIN 4109-1/A1:2017-01 darf für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

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 unzulässig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschaltvorrichtung oberhalb von 93,75m üNN zu installieren,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig

10. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien hier: Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randbefassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

12. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Dachflächen (auch Nebengebäude, Garagen etc.) sind extensiv zu begrünen.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranlauf in der Drainschicht anzulegen und mit geeigneten standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flach- und Pultdächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind mit einem Flach- oder Pultdach bis zu 15° Dachneigung zu versehen.

2. Standflächen für Abfallbehälter, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1 Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Massive Einhausungen sind zu begrünen. Waschbetonplatten sind unzulässig.

2.2 Einfriedung des Grundstücks

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,60 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Sämtliche 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 Laubgehölzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

3. Ausstattung, Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO

3.1 Gestaltung der Stellplätze

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. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

4.1 Vorgarten

Vorgarten ist die Fläche eines Privatgrundstückes zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt genommen wird, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baugrenze.

4.1 Nutzung der Vorgärten

Vorgartenflächen dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, oder Lagerflächen genutzt werden.

Die Vorgartenzone ist flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen werden die jeweils erforderlichen Zufahrten, Hauszuwegungen und Stellplätze. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Die Anlage von Stein- und Kiesgärten ist unzulässig.

4.2 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen.

Je 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 1 großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) oder 2 kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung) oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze der Pflanzliste 4.4 mit den dort genannten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

4.3 Pflanzliste

Für die geforderte Mindestbepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es können auch klein- oder schmalkronige Sorten der genannten Baumarten verwendet werden. Die Artenliste ist nicht abschließend.

Artenliste heimischer Gehölze:

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, zum Beispiel:

Äpfel:

Ananasrenette
 Brettacher
 Freiherr von Berlepsch
 Jakob Fischer
 Jakob Lebel
 Gewürzluiken
 Rheinischer Bohnapfel
 Rheinische Schafsnase
 Roter Berlepsch
 Winterzitronenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
 Gute Graue
 Gute Luise
 Schweizer Wasserbirne

Kirschen:

Dönissens Gelbe Knorpel
 Große Schwarze Knorpel
 Große Prinzessinkirsche

Pflaumen:

Hauszwetsche
 Ontariopflaume
 Wangenheims Frühzwetsche

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 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, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölze für geschnittene Hecken:

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

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
 Hedera helix (Efeu)
 Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

4.4 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (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 detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

4.5 Pflanzzeitpunkt

Die festgesetzten Mindestbepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige 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 maximalen mittleren Bemessungsgrundwasserstand von 87,50 m üNNH 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_G011 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbruch, 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 10 wird explizit verwiesen.

3. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanZVO im Bebauungsplan gekennzeichnet.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Nachsorgender Bodenschutz

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Kampfmittelräumung

Das Baugebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Das Gebiet wird vor der Erschließung systematisch überprüft und ggfs. geräumt. Falls bei Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

4. Erdwärme

Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Vorhaben zur Erdwärmenutzung sind daher nur nach Einzelfallprüfung und teilweise nur mit weitergehenden Auflagen möglich. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner 5 m), ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der zuständigen Behörde zu klären.

5. Artenschutz

Bei Abriss-, Umbau – oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei allen Arbeiten eine fachlich qualifizierte Person im Rahmen einer „ökologischen Baubegleitung“ das Vorkommen relevanter Tierarten prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen festlegen.

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.