



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

VERKEHRSGRÜN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
--	--

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Geschosflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-
ENTSORGUNG; ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR
ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
--	--

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Vernässungsgefährdete Fläche, Risiko-Überschwemmungsgebiet, (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Strassenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--	--

0.8 o/a	0.8 o/a	0.8 o/a	III o/a
III o/a	III o/a	III o/a	WH...

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. der Planzeichnung als **Sondergebiet (SO)** gem. § 11 BauNVO und **Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)** gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- Im **Sondergebiet** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Spielhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- Im **Gewerbegebiet GE 1** sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 Nr.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Sie dürfen nicht als separat stehendes Einzelgebäude, sondern nur in ein Betriebsgebäude baulich integriert errichtet werden.

Die Gewerberäume sind oder das Gewerbegebäude ist zeitlich vor den ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten oder zumindest gleichzeitig mit den ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten fertig zu stellen.

- Im **Gewerbegebiet GE 2** sind die nach § 8 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Außerdem sind jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Sie dürfen nicht als separat stehendes Einzelgebäude, sondern nur in ein Betriebsgebäude baulich integriert errichtet werden.

Die Gewerberäume sind oder das Gewerbegebäude ist zeitlich vor den ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten oder zumindest gleichzeitig mit den ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten fertig zu stellen.

B. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

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

- Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) schließt alle in § 19 BauNVO Abs. 4 Ziffer 1 bis 3 genannten Anlagen mit ein.
- Die max. zulässige Höhe von baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen. Sie stellt die Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt dar.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert (oberer Bezugspunkt).
Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudesite angrenzenden Verkehrsfläche.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Gebäudemitte an der angrenzenden vorderen öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Den oberen Bezugspunkt bildet die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand oder bei Flachdächern der obere Abschluss des Daches. Gauben, die weniger als 0,50 m von der darunterliegenden Außenwand zurück sitzen, werden dabei als Außenwand mitgerechnet.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Gebäudemitte an der angrenzenden vorderen öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Den oberen Bezugspunkt bildet die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand oder bei Flachdächern der obere Abschluss des Daches. Gauben, die weniger als 0,50 m von der darunterliegenden Außenwand zurück sitzen, werden dabei als Außenwand mitgerechnet.

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, auch über 50 m Länge zulässig. Außerdem sind Gebäude mit einseitigem Grenzabstand sowie ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Baugrenzen ist unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung nur mit untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Breite von 4,0 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Entlang der Bahnlinie darf die Baugrenze nicht überschritten werden.

E. Grundstücksfreiflächen

- Die Grundstücksflächen sind zu mindestens 10 % dauerhaft zu bepflanzen. Einzelgrünflächen müssen mindestens eine Fläche von 4 m² haben.
Je angefangene 100 m² der dauerhaft zu begründenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
1 großkroniger Laubb Baum oder
2 kleinkronige Laubbäume oder
25 Sträucher oder
eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.
Es sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Pflanzen der nachfolgenden Artenverwendungsliste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides in Sorten	(Spitzahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata in Sorten	(Winterlinde)
Carpinus betulus in Sorten	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior in Sorten	(Esche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaumhochstämme	
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundrose)
Rosa rubiginosa	(Veinrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.

- Die Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der davor verlaufenden Grundstücksgrenze darf zu 60 % durch Stellplätze, Zufahrten und Zugänge in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden 40 % der Fläche sind dauerhaft zu bepflanzen. Es sind grundsätzlich Pflanzen der Artenverwendungsliste E (1) zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.
- Stellplätze, die mit begrünbaren Bodenbelägen wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder weitfüßig verlegtem Pflaster (mindestens 3 cm Fugenbreite) hergestellt werden, werden zu 50 % auf den zu begrünenden Flächenanteil angerechnet.
- Gestaltungen von Grundstücksfreiflächen, die bei Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgrund von Baugenehmigungen vorhanden sind und den vorstehenden Festsetzungen widersprechen, haben Bestandsschutz, so lange die baulichen Anlagen bestehen.

F. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grünflächen entlang der Bahnlinie und der Neuschloßstraße werden im Bestand festgeschrieben und sind dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend den in E. (1) genannten Artenlisten nachzupflanzen.

G. Werbeanlagen

Gestalterische Festsetzungen § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen am Gebäude

- Zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Gebäuden bis zu einer Höhe von 2 m, oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern bis zu einer Höhe von max. 1 m. Die Werbeanlage darf max. 1/2 der Länge der Gebäudefront umfassen.
- Rechtwinklig zur Fassade errichtete Werbeanlagen (Ausleger) sind mit einer Auslegung von max. 1,50 m zulässig. Der Abstand der Unterkante der Werbeanlage zur Gehweg- oder Straßenfläche muss mindestens dem geforderten Lichttraumprofil der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RAST) in der jeweiligen Fassung entsprechen.
- Sonstige zu dem Geschäft zugehörige Plakatanschläge (z.B. Hinweise auf bestimmte Sonderangebote oder spezielle Verkaufsfaktionen) dürfen nur in nicht störender Häufung angebracht werden. Eine störende Häufung liegt vor, wenn mehr als 20 % der Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt wird.

Sonstige Werbeanlagen auf dem Gewerbegrundstück

- An der Stätte der Leistung gesondert errichtete bauliche Anlagen nur zum Zwecke der Werbung sind nur bis zu einer Höhe der Traufe des zugehörigen Gewerbegebäudes bzw. max. von 12,5 m zulässig (z.B. Pylone). Es gilt der jeweils kleinere Wert.
- Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,50 m zulässig. Erlaubt sind max. 2 Fahnenmasten mit jeweils max. 5 Fahnen je öffentlicher Verkehrsfläche zugewandter Gebäudesite.
- Werbeanlagen, die mittels eines Projektors oder Beamers an die Gebäudefassade, auf den Fußboden oder in den Himmel gestrahlt werden, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Je nach Art des Gebäudes, Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes und Art der Strahlung können diese Werbeanlagen ausnahmsweise an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung

- Großflächige Plakatanschläge, die sich nicht auf die Stätte der Leistung beziehen, dürfen nur in nicht störender Häufung angebracht oder errichtet werden. Eine störende Häufung tritt auf, wenn 2 großflächige (d.h. ca. (±10%) Euroformat 3,6 m x 2,6 m) Werbeanlage auf einen Blick gleichzeitig zu erfassen sind.
- Hinweise auf einzelne Firmen sind - unabhängig von ihrer Größe - innerhalb der Gewerbegebiete nur zusammengefasst auf von der Stadt Lampertheim gesondert errichteten Tafeln zulässig.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

HINWEISE

1. Lärmschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen bestandsgeschützten Wohnungen oder Wohnhäuser sind lärmetechnisch so zu betrachten, dass die Orientierungswerte bzw. die Grenzwerte der TA Lärm des Mischgebietes angesetzt werden. D.h. tagsüber (6 - 22 Uhr) dürfen an den Fenstern der Wohnungen max. 60 dB (A) und nachts (22 - 6 Uhr) max. 50 dB (A), bei Industrie- und Gewerbebelärm 45 dB (A) ankommen. Dies ist ggf. jeweils bei neuen Einzelgenehmigungen für Wohnnutzung zu prüfen bzw. nachzuweisen und die daraus resultierenden Maßnahmen zum Lärmschutz auszuführen.

2. Grundwasserbewirtschaftung

Vorbeugender Hochwasserschutz

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 69 Abs.4 HWG:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 0,0 - 0,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwasserresistent auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

Mit dem Auftreten von hohen bzw. schwankenden Grundwasserständen ist im Plangebiet zu rechnen. Entsprechende bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Grundwasser und die Gefahr der Vernässung sind zu treffen.

3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit dem nötigen Druck von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 h über die vorhandenen Wasserentnahmestellen in der Neuschloßstraße nach dem technischen Regelwerk der DVWG „Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ nach Ziffer 7 in einem Umkreis bzw. Radius von 300 m gesichert. Die Entfernung von der Neuschloßstraße zu dem am weitesten entfernten Objekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Industriestraße beträgt ca. 260 m.

4. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmale 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.

5. Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Plangebiet wieder eingebracht werden.

6. Kampfmittelräumung

Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

7. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Altflächen. Auf diesen Grundstücken ist vor einer Bautätigkeit eine Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene Nutzung vorzunehmen. Die sich daraus ergebenden Untersuchungen sind durchzuführen.

Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.

8. Baumpflanzungen und Leitungsschutz

Es ist auf den Privatgrundstücken sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Gas- und Wasserleitungen eingehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.03.2010, gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.03.2010.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am in Form einer Bürgerversammlung am 15.11.2012 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 23.02.2012 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.10.2012 mit Frist bis 20.11.2012.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

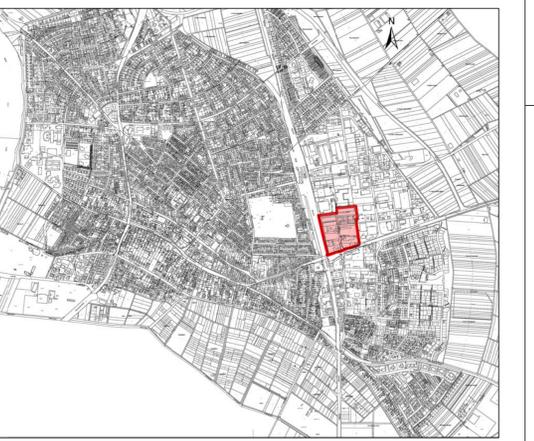
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planrechtliche und baurechtliche Festsetzungen), in der Fassung vom sowie die Begründung in der Fassung vom werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift



Stadt Lampertheim
BEBAUUNGSPLAN NR. 108 - 00
**"GEWERBEGEBIET NEUSCHLOSS-
INDUSTRIESTRASSE"**

PLANART Offenlage - Exemplar	MASSTAB 1:1000
DATUM: 14.09.2012	

	NAME	DATUM	BERMUNG
GEZEICHNET	JM	13.08.2012	
GEÄNDERT	JM	13.09.2012	
GEÄNDERT			

Stadt Lampertheim
der Magistrat

Römerstr. 102
88623 Lampertheim
Tel. 06 20 6 / 93 5-270
Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00

03.04.2012

SM

LZ

STADT LAMPERTHEIM
Amtliche Bekanntmachung

**Bebauungsplan 116 - 00 „Boveristraße“, Gemarkung Lampertheim –
Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13
Baugesetzbuch (BauGB);**

Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer
Sitzung am 30.03.2012 die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes im ver-
einfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des
BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) durchge-
führt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfah-
ren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Erstellung eines Umweltberich-
tes, der Angaben von umweltbezogenen Informationen sowie der zusam-
menfassenden Erklärung, verzichtet. Weiterhin wird gemäß § 13 BauGB
von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping-Termin) nach § 4
Abs. 1 BauGB, abgesehen.

Planziel: Steuerung von Vergnügungsstätten
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstock -
1. Teilabschnitt“ besteht aus den Grundstücken Gemarkung Lampertheim,
Flur 10 Nr. Nr. 2/4 – 3/10, 14/2 – 42/5, 189/1 – 190/15, 192/4 tlw. sowie
199/1 – 200/2 und ist in dem beigefügten Lageplanausschnitt dargestellt.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB.
Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht.
Lampertheim, 02.04.2012
Der Magistrat
der Stadt Lampertheim
gez. (Maier)
Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachung
der Stadt Lampertheim

Amtliche Bekanntmachung

**Bebauungsplan 116 - 00 „Boveristraße“, Gemarkung Lampertheim –
Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baue-
setzbuch (BauGB);**

Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung
am 30.03.2012 die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes im vereinfachten Ver-
fahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des BauGB in
der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) durchgeführt. Da die
Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
durchgeführt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2
Abs. 4 BauGB, Erstellung eines Umweltberichtes, der Angaben von umwelt-
bezogenen Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung, verzichtet.
Weiterhin wird gemäß § 13 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
(Scoping-Termin) nach § 4 Abs. 1 BauGB, abgesehen.

Planziel: Steuerung von Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenstock - 1.
Teilabschnitt" besteht aus den Grundstücken Gemarkung Lampertheim, Flur 10
Nr. Nr. 2/4 – 3/10, 14/2 – 42/5, 189/1 – 190/15, 192/4 tlw. sowie 199/1 – 200/2
und ist in dem beigefügten Lageplanausschnitt dargestellt.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem.
§ 13 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich be-
kannt gemacht.

Lampertheim, 02.04.2012

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

gez.: (Maier) Bürgermeister

03.04.2012
Kopie für Herrn Slaby



Stadt Lampertheim

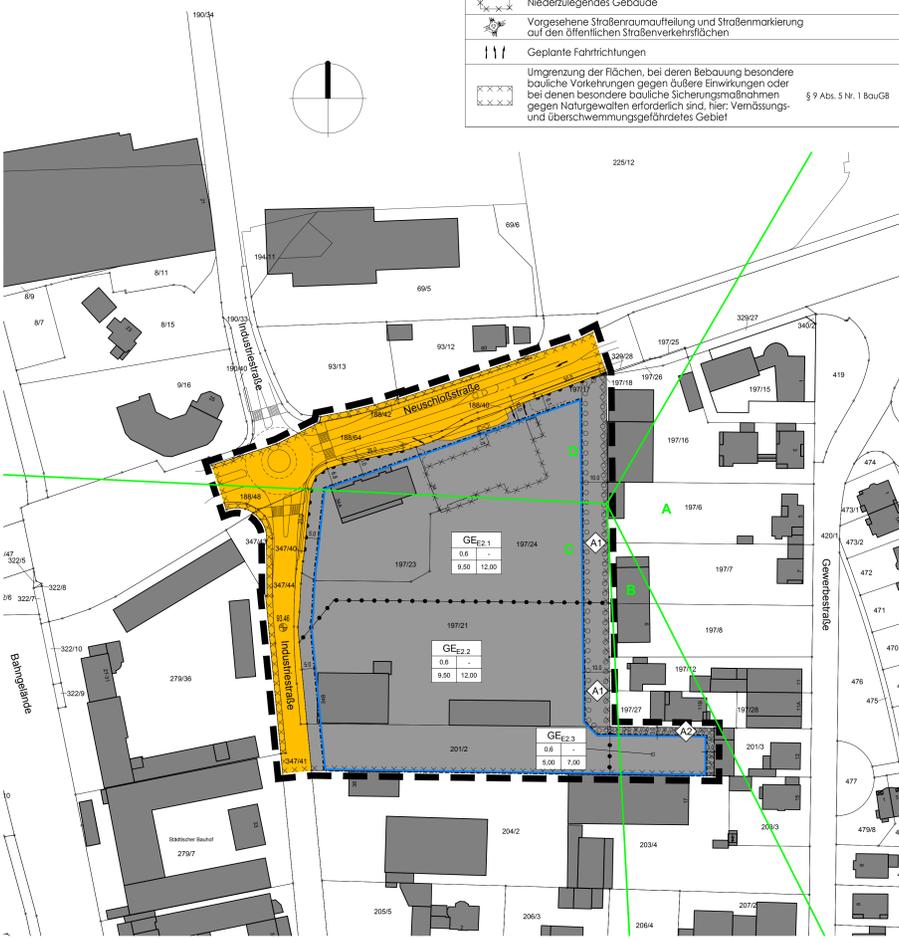
5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I "Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Lampertheim, Flur 10, Flurstücke Nr. 188/40, Nr. 188/42, Nr. 188/48 und Nr. 188/64 (teilweise) sowie Flur 16, Flurstücke Nr. 197/17, Nr. 197/18, Nr. 197/21, Nr. 197/23, Nr. 197/24, Nr. 201/2, Nr. 347/40, Nr. 347/41 (teilweise) und Nr. 347/44

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ in Lampertheim wird der bestehende Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ (in Kraft getreten am 04.09.1990) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

LEGENDE NUTZUNGSSCHABLONE:

GE _{E2,2}	Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Kennziffer
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
9,50	Maximale Traufhöhe (TH)
12,00	Maximale Höhe baulicher Anlagen



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Eingeschränkte Gewerbegebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Richtungssektoren für die Festsetzung der Zusatzkontingente § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen mit Höhenangabe in Meter über Normalnull (müNN) § 18 Abs. 1 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Niederzulegendes Gebäude § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Vorgesehene Straßenummauerung und Straßenmarkierung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Gepflante Fahrtrichtungen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Gebäude Bestand § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Niederzulegendes Gebäude § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Vorgesehene Straßenummauerung und Straßenmarkierung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Gepflante Fahrtrichtungen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „GE_{E2,1}“, „GE_{E2,2}“ und „GE_{E2,3}“) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet jedoch nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „GE_{E2,1}“, „GE_{E2,2}“ und „GE_{E2,3}“) wird als Einschränkung festgesetzt, dass hier ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX,K} nach DIN 45691 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EX,K} in dB(A)/m²:

Teilbereich	L _{EX,Tag} [dB(A)/m ²]	L _{EX,Nacht} [dB(A)/m ²]
GE _{E2,1}	60	52
GE _{E2,2}	61	40
GE _{E2,3}	61	40

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten für die Richtungssektoren A bis D.

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X = 462993, Y = 5493615 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A: (311/152°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B: (152/178°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C: (178/272°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D: (272/311°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX,K} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)/m ²]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)/m ²]
A	6	3
B	0	0
C	3	2
D	11	6

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A2 der DIN 45691 zu erfolgen.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „GE_{E2,1}“, „GE_{E2,2}“ und „GE_{E2,3}“) können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepole, Preislisten etc.) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Werbetreibende ist zudem nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „GE_{E2,1}“, „GE_{E2,2}“ und „GE_{E2,3}“) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß folgender Sortimentliste:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitärwaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zoofutik, Tierhaltung • Haus- und Gartengeräte, Gärten und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitärreinigungs- und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenerwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fleisen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -getriebe • Rolläden, Markisen • Werkzeuge

Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Tankstellen (Tankstellenshops), der bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig ist.

Für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe kann zentrenrelevanter Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVP/G) in Spalte 1 der UVP-Pflicht oder gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalles unterliegen.

Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVP/G) gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalles unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, sofern als Ergebnis der Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt nicht für Einzelhandelsvorhaben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Teilbereiche „GE_{E2,1}“ und „GE_{E2,2}“ des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,8

Maximale Höhe baulicher Anlagen: 12,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Maximale Traufhöhe: 9,50 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Teilbereich „GE_{E2,3}“ des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,8

Maximale Höhe baulicher Anlagen: 7,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Maximale Traufhöhe: 5,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Bei baulichen Anlagen mit Pultdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe der höheren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika) und die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der niedrigeren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 Abs. 1 und 25 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Einfahrten und freilebende Werbeanlagen (z.B. Werbepole, Preislisten etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen“ mit den Kennzeichnungen „A1“ und „A2“.

Carports (überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen) und Garagen mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung, im Sinne der BauNVO sind nicht zulässig.

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

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdiederdrucklampen oder mit warmweißen LEDs) zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 5 BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abzählbare Bäume sind zu ersetzen. Bestandsbäume und innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A1“ zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A1“ sind mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche sowie 2 Heister und 1 Laubbäum-Hochstamm je angefangene 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A2“ ist mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ der Neuschloßstraße sind mindestens 12 Laubbäum-Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß den aktuellen Gütebestimmungen für Baumzuchtanlagen“ der FLL zu verwenden:

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, mit Balken 14 x 16 cm Stammumfang,
- Verpflanzte Heister, mit Balken, 150 - 175 cm,
- Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 40 - 60 cm.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ (Teilflächen der Industrie- und der Neuschloßstraße) sind den überbaubaren Grundstücksflächen sind Standflächen für Abfallbehältnisse nicht zulässig.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ (Teilflächen der Industrie- und der Neuschloßstraße) sind den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen insgesamt maximal 50 % der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten genutzt werden.

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen.

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

Pflanzzeitpunkt: Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHAEOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Lampertheim im Zuge dieser Planung keine Baugrunde- erkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objekt- bezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwendung wassererführender Stoffe (z.B. Kraftstoff in einer Tankstelle) besondere, bauliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden (z.B. Auftriebs- sicherheit unterirdischer Kraftstofftanks), um den Anforderungen des Grundwasserschutzes zu entsprechen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfaltungen, Geruch) 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 herbeizuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei lauschaftlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasser- schäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu beteiligen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vermischung oder Verengung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

3. Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirt- schaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz 21/1990 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasser- stände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasser- stände beabsichtigt wurde. Seltener haben sich die Grundwasserstände zwar erhöht, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer Neubebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 4 - 5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG, Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrun- dwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungs- planes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässunggefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikobereichsüberschwemmungsbereich) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzvorrichtungen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,0 m bis 0,5 m überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wasser- gefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Soll nicht verwendete Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrecht- liche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Nieder- schlagswasserentsorgung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

5. Immissionschutz

Die Kontingenzfestsetzung (siehe Festsetzung A.1.) wird beim Neubau oder bei der Änderung von Anlagen empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Soll nicht verwendete Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrecht- liche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Nieder- schlagswasserentsorgung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Kontingenzfestsetzung (siehe Festsetzung A.1.) wird beim Neubau oder bei der Änderung von Anlagen empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Soll nicht verwendete Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrecht- liche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Nieder- schlagswasserentsorgung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Kontingenzfestsetzung (siehe Festsetzung A.1.) wird beim Neubau oder bei der Änderung von Anlagen empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Soll nicht verwendete Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrecht- liche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Nieder- schlagswasserentsorgung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

6. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 24, § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmig- ungsfähig sind oder nicht.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gehölzrodungen die zeitlichen Beschränkungen des § 39 BNatSchG (zulässig nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zu beachten sind, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden bzw. das Risiko eines solchen zu reduzieren.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

7. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Befüllungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus- reichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenom- men werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass teilweise alte Bäume nach DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Grundsätzlich sollte bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und ander- seits Beeinträchtigungen der Bepflanzung (z.B. bei erforderlichen Tiefarbeiten) vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen (z.B. Sicherung der Leitungen gegen Wurzelwirkungen oder Verschiebung der Gehölzstandorte) notwendig. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungs- träger zu ergreifen.