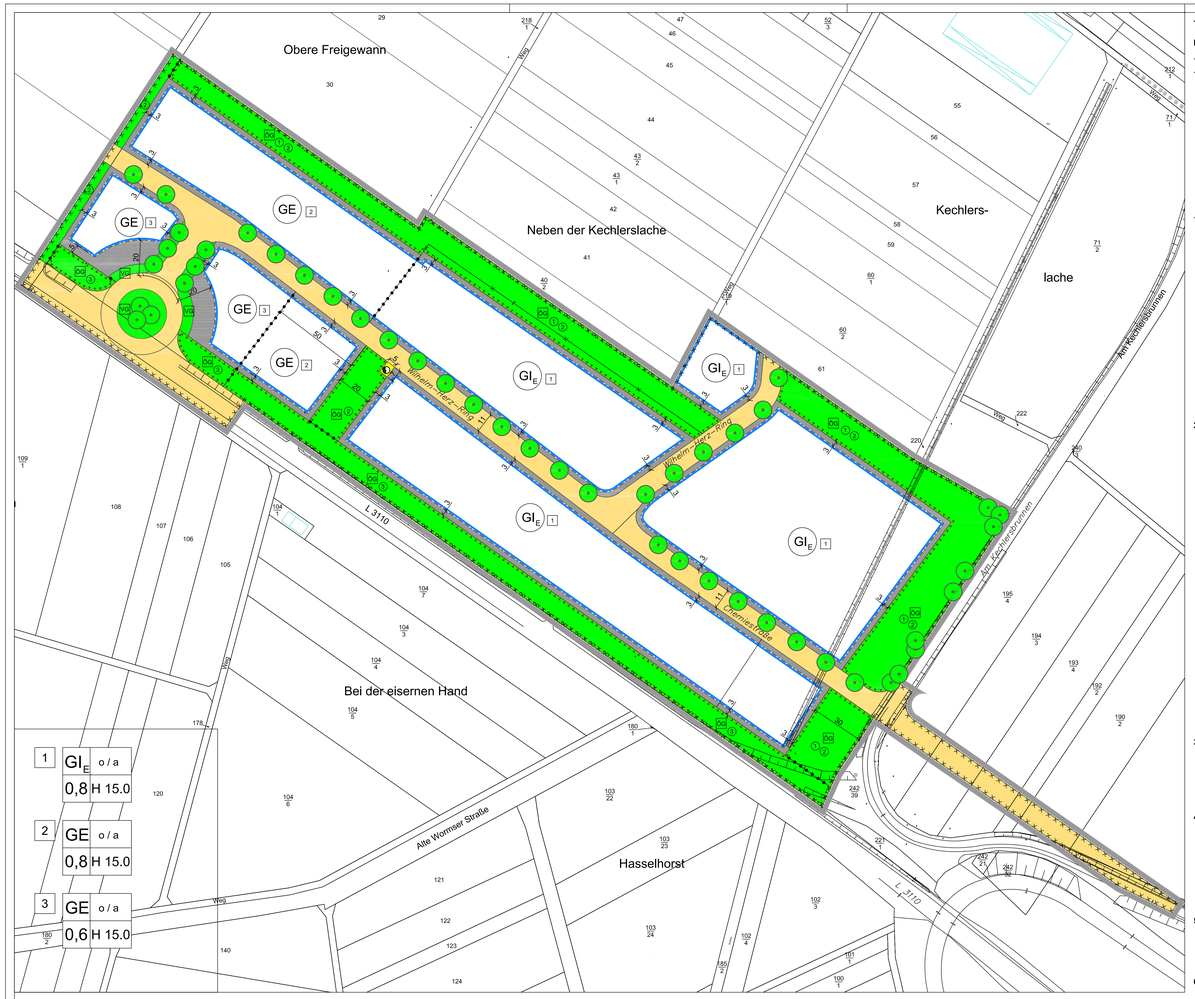

LEGENDE

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

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- 0.8 — Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO)
- H 15.0 — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN; VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1 2 3 — Bezeichnung unterschiedlicher Grünflächen (s. Textl. Festsetzungen)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- hier: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Max. Höhe baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
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.

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

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt:
Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

1.2. Eingeschränktes Industriegebiet (GIe) (§ 9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, sowie ausnahmsweise zulässig die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

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 2.04.1998 (Abstandserlass NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

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

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt:
Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17, 18 und 19 (4) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (siehe Planeintrag).

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.

Für die Bereiche, für die eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden.

Für die Bereiche, für die eine Grundflächenzahl von weniger als 0,8 festgesetzt ist, gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Die mittlere Höhe der Oberkante des zugeordneten Gehwegbelages der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Punkten der Verkehrsflächenbegrenzung, die den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes am nächsten liegen, bildet den **unteren Bezugspunkt der Höhe**.

Der **obere Bezugspunkt der Höhe** ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute oder der obere Abschluss des Daches.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird gem. § 22 (4) BauNVO die offene und die abweichende **Bauweise** festgesetzt:

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung.

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

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen und Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Festsetzungen I.2 zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze dürfen Nebenanlagen und Stellplätze jedoch nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite errichtet werden.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für diese Flächen bestehen Pflanzbindungen gemäß Textziffer I. 7.2.

6. 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 Zone sind abweichend von Festsetzung I.4 nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und befestigte Verkehrsflächen, Parkplätze und Lagerflächen zulässig. Werbeanlagen und Fahnenmaste sind nicht zulässig. Der Abstand der Anlagen muss dabei mindestens 15 Meter vom befestigten Fahrbahnrand der L 3110 betragen. Die Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der Landesstraße ist durch einen wirksamen Sicht- und Blendschutz auszuschließen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 + Nr. 25 BauGB)

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

Gewerbliche Grundstücke
Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den gewerblichen Grundstücken zu bewirtschaften und gedrosselt in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Der Niederschlagsabfluss von den gewerblichen Grundstücken darf nachweislich 100 Liter pro Sekunde und Hektar Grundstücksfläche bei einem fünfjährlichen zehnminütigen Starkniederschlag nicht überschreiten. Der Nachweis ist in den jeweiligen Bauanträgen zu führen.

Niederschlagsabflüsse dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine schädliche Verunreinigung der betreffenden Entwässerungsflächen zu befürchten ist.

Die Einleitung in die Retentionsmulden der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist oberirdisch herzustellen. Das Einlaufbauwerk wird auf Antrag - vor Beginn der Baumaßnahme - kostenpflichtig durch die Stadt bis auf das Privatgrundstück geführt.

Zur Dacheindeckung sind Metallwerkstoffe nur zu verwenden, wenn diese dauerhaft beschichtet sind und das anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verändern.

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Retentionsmulden sind naturnah zu profilieren, einzusäen und entsprechend Ziffer I 7.2 zu bepflanzen.
Die Überläufe sind in die Entwässerungsgräben im Zufluss des Stephansgrabens abzuleiten. Zum Schutz des Grabens vor Verunreinigungen sind entsprechende Absperrbauwerke vor den Durchlässen an der L 3110 zu errichten.

Eine Bepflanzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend Ziffer I 7.2 zulässig.

7.2 Pflanzbindungen und Pflanzgebote im öffentlichen Bereich

Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind auf den vegetationsfähigen Flächen mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ① in denen auf der gesamten Länge der Fläche ein Entwässerungsgraben verläuft, sind entlang dieser Entwässerungsgräben im Böschungsbereich beidseitig und durchgehend Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) der Qualität Heister, 2 x. v., H 125-150 cm, anzupflanzen. Zur intensiven Beschattung der Entwässerungsgräben sind die Schwarzerlen sehr dicht zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf max. 1,20m betragen.

Die das Plangebiet nach außen begrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ② sind außerhalb von Entwässerungsgräben gemäß Pflanzliste mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 25 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gras- und Krautflächen vorzusehen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ③ sind gemäß Pflanzliste mit 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. Eine Bepflanzung dieser Fläche, die vollständig als Mulde ausgebildet ist, ist nur auf der der L 3110 abgewandten Muldenböschung möglich.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen der mit ② und ③ gekennzeichneten Flächen stehen zur Auswahl:

- Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea	Salweide
Salix alba	Silberweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x v. 60/100 cm bis 100/125 cm.

- Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia (minor)	Feldulme

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstamm 3 x v. StU 14/16 cm

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrünflächen gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Darstellung im Plan mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen der Qualität StU 16-18 cm innerhalb von Baumbeeten von mindestens 5 m² Fläche zu bepflanzen. Die Anzahl der in den Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann um bis zu 3 m aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Die Baumscheiben sind extensiv zu pflegen.

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum stehen zur Auswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthos	Falscher Christusdorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

7.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Mindestens 20 % der Fläche der gewerblich genutzten Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen.

Je 100 qm der nicht überbauten Grundstücksflächen ist grundsätzlich ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ sind zwei kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen (eine Kombination aus den o. g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll). Der entsprechende Nachweis ist in den Bauantragsunterlagen zu führen.

Für die Bepflanzung stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Sämtliche Arten der zuvor aufgeführten Pflanzenlisten sowie:

- Gehölze für den privaten Bereich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus auc. var. edulis	Essbare Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Gehölzarten für die Heckenbepflanzung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Ungegliederte fensterlose Abschnitte von Wänden ab einer Größe von 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zur Auswahl stehen folgende Kletterpflanzen:
- ohne Kletterhilfe:

Hedera helix i.S.	Efeu
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quin. "Engelmannii"	Mauerwein

- mit Kletterhilfe:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana "Rubens"	Anemonen-Bergrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Rosa i.S.	Kletterrose

7.4 Zeitpunkt der Pflanzung

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

7.5 Mutterboden

Mutterboden (§ 202 BauGB), der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.

7.6 Stellplätze

Stellplatzanlagen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu begrünen.

7.7 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.

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

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem von der Stadt Lampertheim bereitgestellten Grundstück in der Gemarkung Lampertheim „Im Sauwert" Flur 23 Nr. 48/3 (Gesamtfläche 32.617 m²) insgesamt 12.593 m² intensiv genutztes Ackerland in eine Feldgehölzpflanzung (6.296,5 m²) mit umgebender Ackerbrache (6.296,5 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 Ackerbrache zu verzahnen.

Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher:

Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Ackerbrache entsteht durch Sukzession nach Aufgabe der bisherigen Nutzung. Der Boden ist nach Abschluss der landwirtschaftlichen Nutzung von Vegetationsresten zu räumen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

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

Hinweis:

Da diese Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, können keine Festsetzungen getroffen werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist gemäss § 1 a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gesichert. Die Flächen und Maßnahmen werden im folgenden konkretisiert; ihre Lage und Abgrenzung kann der Anlage 2 entnommen werden.

7.9 Schutz der Tierwelt

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

8. Zuordnung der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die unter Punkt 7.8 genannten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und werden als solche den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet, auf denen Eingriffe nach anderen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zu erwarten sind.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Die Stadt Lampertheim oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Grundlage für die Erhebung der Kostenbeiträge und die Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist die „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a – 135 c BauGB" der Stadt Lampertheim in der jeweils gültigen Fassung bzw. die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Eigentümern.

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

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung 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 und dauerhaft zu unterhalten.

10. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsbereich des Rheins, der bei Versagen des Deiches überschwemmt wird. Bei Sanierung und Neubau von Gebäuden sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen zu verhindern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zu den öffentlichen Grünflächen hin sind nur offene Einfriedungen zulässig.

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

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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.
Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Niederschlagswasserbewirtschaftung
   Die Bewirtschaftung kann über abflussreduzierende Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigungen, Regenrückhaltanlagen auch in Kombination mit Anlagen zur Regenwassernutzung realisiert werden. Die Verwendung von Retentionsspeichern wird empfohlen.
2. Mit dem Auftreten von hohen bzw. schwankenden **Grundwasserständen** ist im Plangebiet zu rechnen. Entsprechende bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Grundwasser sind zu treffen.
3. Da das Baugebiet im Risiko-**Überschwemmungsgebiet** des Rheins liegt, empfiehlt es sich, elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, der Erweiterung und der Sanierung von Gebäuden zu treffen, um das mögliche Schadensausmaß so gering wie möglich zu halten, wie z.B. die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen, auf Untergeschosse zu verzichten, Eingänge erhöht anzulegen, hochwassersichere Lager anzulegen, elektrische Verteileranlagen unter dem Dach anzuordnen, in den unteren Geschossen Steinfußböden zu verwenden und Mobiliar mobil zu halten.
4. Mit dem Auftreten von archäologischen **Denkmälern** ist zu rechnen. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nachbarschaft eines Gebietes, in dem bereits Funde zutage kamen. Insofern ist das Gebiet als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Jegliche Erdarbeit ist daher 14 Tage vor Beginn schriftlich beim Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt anzuzeigen. Archäologische Funde sind unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung.
5. Die Mindestgröße der Grundstücke soll im Gewerbegebiet 1.500 m² betragen.
6. Nach HBO zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 3110 (siehe I.6) nicht zulässig.
7. Angrenzend an das Gewerbegebiet befinden sich zwei Betriebe, die nach der Seveso II - Richtlinie als "Störfallanlage" eingestuft sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist insbesondere bei ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauGB die Nachbarschaftssituation zu den Störfallbetrieben und ggfls. die Einhaltung des angemessenen Abstandes zu prüfen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 1. Änderung wurde am 30.03.2007 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.04.2007.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.08.2007 in Form einer Bürgerversammlung am 21.08.2007 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 14.06.2007 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben von 02.08.2007 mit Frist bis 03.09.2007.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.09.2007 den Entwurf der 1. Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf der 1.Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2007 in der Zeit vom 08.10.2007 bis 09.11.2007 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 07.01.2008
Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 1.Änderung am 14.12.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 07.01.2008
Siegel Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 14.12.2007, sowie die Begründung in der Fassung vom 14.12.2007 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 07.01.2008
Siegel Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.01.2008
Damit ist die 1.Änderung in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 04.02.2008
Siegel Unterschrift

Übersichtsplan o. M.

Stadt Lampertheim
der Magistrat
Römerstr.102
68623 Lampertheim
Tel.: 06206/ 935-331
Fax.: 06206/ 935-400

Bebauungsplan mit integrierten Landschaftsplan
"Wormser Landstraße"

Planart: 1.Änderung
Datum:

M 1:1000

	NAME	DATUM
GEZEICHNET	JM	14.12.07
GEPRÜFT		