BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

IN DER TEICHGEWANN

SATZUNGSTEXT FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

" IN DER TEICHGEWANN "

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.7.1960, zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 24.6.1978 (GVBl. I S. 420), der §§ 2, 9 und 9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257; ber. BGBl. I S. 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1965 auf Landesrecht beruhenden Bestimmungen in dem Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102) und des § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 217) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .....: der Bebauungsplan "In der Teichgewann" (reizhinnrischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BBauG als Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur in Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes. Falls und soweit sich abweichende Regelungen in Bebauungsplan ergeben, haben die Vorrang vor der jeweils geltenden Bauszatung für das gesamte Gebiet der Stadt Lampertheim.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG

I. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(1) Zulässig sind die in § 4, Absatz 2 genannten Nutzungen.

(2) Die in § 4, Absatz 3 genannten ausnahmsweise zulässungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1, Absatz 6, Ziffer 1 BauNVO).

(3) Pro Grundstück und nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

II. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 4

Bauweise

(1) Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22, Absatz 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

(2) Außer den in der Planzeichnung festgesetzten Doppelhäusern sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

III. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 6

(1) 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.

(2) Garagen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 8,50 m nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihr Abstand von Hinterkante Bürgersteig muß mindestens 6,00 m betragen. Die Zustimmung des jeweiligen Nachbarn ist nicht erforderlich, bei gemeinsamer Grenzbebauung hat sich der Zweitbauende mit seiner Garagenfront dem Erstbauenden anzupassen.

IV. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND MINDESTBREITE DER GRUNDSTÜCKE

§ 7

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Firstlinie; bei untergeordneten Anbauten ist eine davon abweichende Firstrichtung zulässig.

§ 8

Mindestbreite der Grundstücke

(§ 9 (1) Ziffer 3 BBauG)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird bei der Einzelhausbebauung mit 19,00 m, bei Doppelhausbebauung mit 15,00 m festgelegt.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 118 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BBAUG

§ 9

Gebäudegestaltung

(1) In Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 38° - 50°; bei zweigeschossiger Bebauung eine solche von 25° - 30° zulässig.

(2) Doppelhaushälften müssen die gleiche Geschoßzahl, Dachneigung, Sockel- und Traufhöhe aufweisen.

(3) Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend beeinflussen. Gaupen dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 2,50 m -gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst- nicht überschreiten. Der Einschnitt in der Dachfläche muß mindestens 1,25 m hinter der Gebäudefläche liegen. Bei der Anwendung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Traufkante nicht unterbrochen werden.

(4) Die Errichtung von Solaranlagen in Form von Dachflächenintegrierten Anlagen ist nach Erteilung einer Ausnahme im Sinne des Erlasses des HMdI vom 6.6.1979 (VÜ 4- 64 e 34/7 - 1/79- Über die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)" sind zu beachten.

(5) Die eingeschossigen Bauweise sind Dropsel Da zu einer Höhe von 0,80m -gemessen an der Wandschnittkante Dachhaut bis Oberkante Fußpfette- zulässig. Die Errichtung eines Drempels auch jedoch der Dachüberstand des Giebels 0,80m betragen.

Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel unzulässig, jedoch sind konstruktive bedingte Aufkantungen bis max 0,30m mitte zulässig.

Ausnahmen können jeweils zugelassen werden, wenn sie sich durch besondere Bauformen oder Baugestaltungen ergeben.

(6) Die Sockelhöhe darf maximal 0 Stufen über OK Gelände betragen(Sockelhöhe = OK Fertigfußboden- Erdgeschoß)

(7) Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5m² nicht überschreiten.

(8) Garagen sind massiv (Stahlbeton oder Mauerwerk) zu errichten,und mit einem Flach- oder Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist der der Wohngebäude anzupassen. Nebenstandenliegende Garagen müssen die gleiche Dachform aufweisen.

(9) Bei Doppelhäusern sind die Hausfassaden farblich aufeinander abzustimmen. Im Übrigen dürfen nur Pastellfarben und weiß verwendet werden.

(10) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

Gewellte Dachplatten -über das normale Riegelmaß hinaus- sind unzulässig.

§ 10

Freiflächengestaltung

(1) Im Plangebiet sind mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 25% dieser Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²).

Vorgartenflächen dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen verwendet werden; sie sind als zusammenhängende Flächen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen, Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

(2) Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(3) Sämtliche Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind so zu gestalten, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(4) Müllboxen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1, ZIFFER 25 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 4 ABS. 2 HENATG

§ 11

Pflanzgebot

Bei den an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücken sind entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze mindestens doppelreihige Ziergehölz- oder Baumpflanzungen im Verband anzulegen.

Folgende Pflanzen stehen zur Auswahl:

I. Laubabwerfende Ziergehölze

a) Forsythia intermedia i.S. (Goldglöckchen)
b) Spiraea vanhouttei (Spierstrauch)
c) Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
d) Rosa i.S. (Strauchrosen)
e) Buddleia davidii (Sommerflieder)
f) Prunus spinosa (Schlehe)
g) Ligustrum vulgare (Liguster)
h) Corylus avellana (Hasel)
i) Viburnum opulus (Schneeball)
j) Crataegus mono (Weißdorn)

II. Immergrüne Ziergehölze

a) Pyracantha coccinea i.S. (Feuerdorn)
b) Prunus laurocerasus i.S. (Pflaume)

III. Bäume - I. Ordnung

a) Tilia cordata (Winterlinde)
b) Quercus robur (Stieleiche)
c) Acer platanoides (Spitzahorn)
d) Fraxinus excelsior (Esche)

IV. Bäume - II. Ordnung

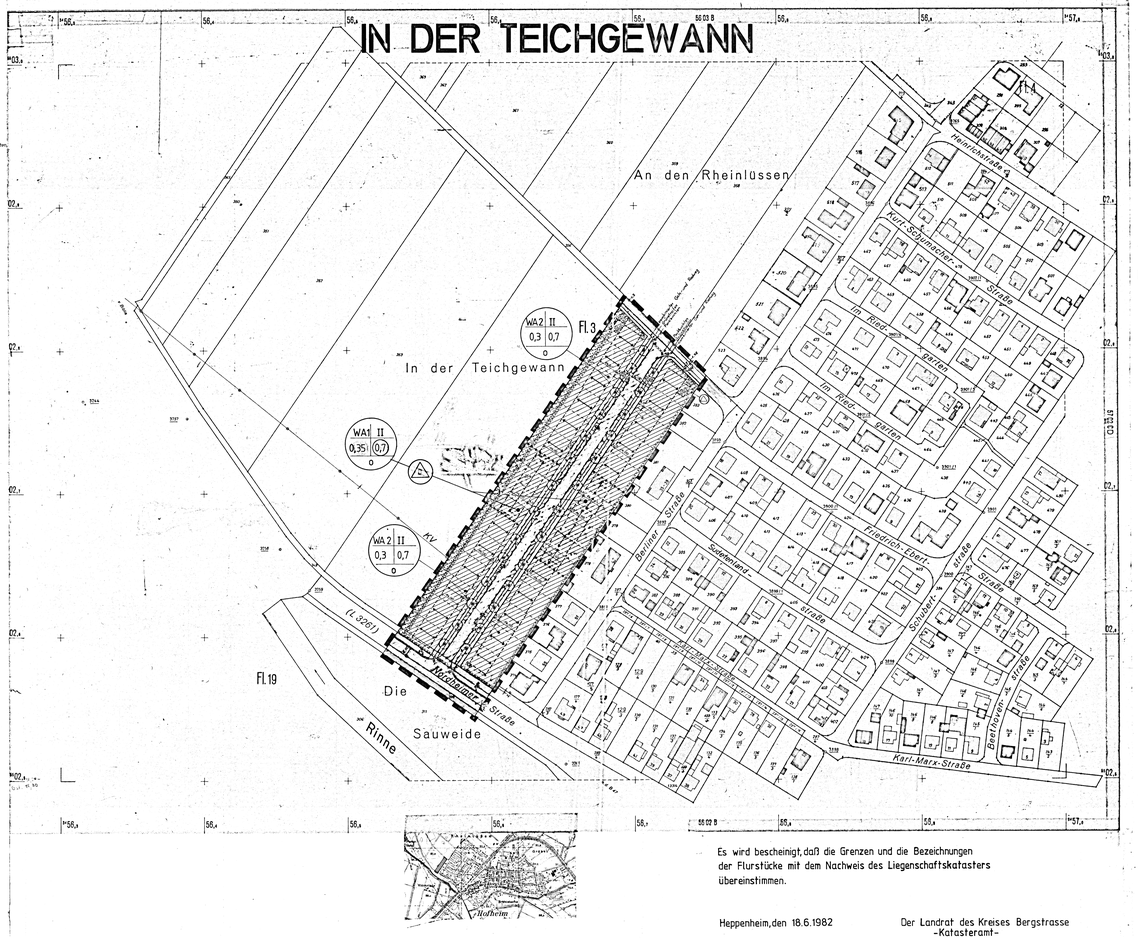
a) Carpinus betulus (Hainbuche)
b) Prunus avium (Vogelkirsche)
c) Acer Campestre (Feldahorn)

V. Obstbäume jeglicher Art

D. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9a BBAUG

§ 12

Das südwestliche Eckgrundstück des Plangebietes ist erst nach Fertigstellung der Umgehung im Zuge der L 3261 bebaubar.



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 18.6.1982

Der Landrat des Kreises Bergstrasse
-Katasteramt-
Im Auftrag:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

überbaubare Fläche (farbige Darstellung)

Fahrbahn (farbige Darstellung)

Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Grundwasser) erforderlich sind

Umformerstation

Öffentlich

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschoßflächenzahl, z.B. (0,8)

Baumassenzahl, z.B.

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse, z.B.
als Höchstgrenze, z.B. II
als Mindest- und Höchstgrenze zwingend

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

FH Firsthöhe, z.B.
OK Oberkante, z.B.
als Mindestgrenze,
als Mindest- und Höchstgrenze zwingend

Bauweise, überbaubare Fläche

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig

H Nur Hausgruppen zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

G Gas
W Wasser
E Elektro
F Fernmelde

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Ga Garagen

Ga mögl. Auf diesem Teil der überbaubaren Fläche sind nur Garagen möglich

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Pflanzgebote

Ziersträucher oder Bäume mindestens doppelreihig im Verband zu pflanzen

Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen

Erhaltungsgebot

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am

(Stadtv.Vorsteher) (Bürgermeister)

2. Beschluß des Bebauungsplanentwurfs und seiner Offenlegung durch die Stadtverordnetenversammlung am

(Stadtv.Vorsteher) (Bürgermeister)

3. Entwurf mit Begründung lagen aus
von bis
Amtliche Bekanntmachung der Auslegung am

Der Magistrat:

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am gemäß § 10 BBauG

(Stadtv.Vorsteher) (Bürgermeister)

5. Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde

6. Rechtskräftig gem. § 12 BBauG durch Bekanntmachung
vom
und öffentliche Auslegung am

Der Magistrat:

(Bürgermeister)

STADT LAMPERTHEIM/HESSEN

1:1000

BEMERKUNGEN:	Schabin	3	1	84

STADTBAUAMT, 654 LAMPERT