



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

0,3

GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)

WH

Traufwandhöhe als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 18 BauNVO)

FH

Firsthöhe als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
hier: Risikoüberschwerungsgebiet des Rheins sowie vernässungsgefährdete Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

11. Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
hier: Risikoüberschwerungsgebiet des Rheins sowie vernässungsgefährdete Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
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.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und in § 4 Abs. 3 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, §§ 16 - 21a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufwandhöhe wird auf 6,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,40 m festgesetzt.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstab schlusses definiert (oberer Bezugspunkt).
Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite 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 Gebäuseite angrenzenden Verkehrsfläche.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB
Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,90 m (5 Stufen à 0,18 m). Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens definiert.
Bei der Ermittlung der Sockelhöhe wird an jedem Punkt der Straßenseite die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäuseite angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung teilweise zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis insgesamt max. 15 qm Grundfläche (einschl. Freisitz) zulässig.
Garagen einschl. Carports sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihr Abstand von der Hinterkante Bürgersteig muss mindestens 5,00 m betragen.
Stellplätze sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6 m beträgt.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte bzw. je Gebäudeabschnitt der Hausgruppe (des Reihenhauses) begrenzt.

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

9.1 Ortsrandeingerüstung
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 5 Reihen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher im Verband anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Es sind grundsätzlich Pflanzen der nachfolgenden Gehölzliste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)

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

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfeifenblume)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Corylus avellana (Haselnuss)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Crataegus monogyna (Waldrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

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

9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden oder vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen.
Notüberläufe dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

10. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Im Straßenraum sind entsprechend der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung je nach Lage der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.
Es sind Gehölze der nachfolgenden Gehölzliste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randbefestigung 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.

HINWEISE:

1. Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz:
Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 HWG:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwerungsgebiet des Rheins - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 0,5 - 1,0 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.

2. 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 Unterschosse zur Ausführung kommen, diese grundwasserseicher 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.

3. 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 Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

4. Erdaushub
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

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

VERFAHRENSVERMERKE
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 07.02.1997 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.03.1997.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2007 in Form einer Bürgerversammlung am 23.01.2007 durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 26.04.2004 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2006 mit Frist bis 31.01.2007.
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung genehmigt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.2007 in der Zeit vom 12.03.2007 bis 20.04.2007 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 16.05.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Plansatzung und Teilleistungsplan (planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 16.05.2007, sowie die Begründung in der Fassung vom 16.05.2007 werden hiermit ausgeteilt.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 09.06.2007. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den
Siegel Unterschrift

Stadt Lampertheim

der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim

Tel.: 06206/935331
Fax.: 06206/935400

Bebauungsplan " Rheinlüssen II "

mit integrierten Landschaftsplan

Planart: Bplan
Datum: 16.05.2007

GEZEICHNET	NAME	DATUM
JM		16.05.07
GEPRÜFT		

M 1:500