

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes
wird gemäß § 9(5) BauGB als
vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet



Maßstab 1:500

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



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3. Sonstige Planzeichen



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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

1.1.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Grundflächenzahl:	0,4	§ 16(2)1. BauNVO
Geschoßflächenzahl:	0,8	§ 16(2)2. BauNVO
Max. Zahl der Vollgeschosse:	II	§ 16(2)3. BauNVO

1.1.2 Gem. § 16(2)4. BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 7,0 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße, gemessen im Winkel von 90° vor Gebäudemitte auf der Straßenachse der anbaufähigen Straße.

1.2.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2. BauGB

1.2.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

1.2.1 Als Bauweise wird gem. § 22(2) BauNVO für Einzelhäuser offene Bauweise und für Doppelhäuser abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau festgesetzt.

1.3.0 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

1.3.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S.v. § 14(1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.4.0 Das Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1)25a.

1.4.1 Pro Grundstück ist mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Artenliste unter Punkt 1.4.5). Die Lage des Pflanzortes ist auf den privaten Grundstücken frei wählbar.

1.4.2 Dachflächen mit weniger als 15° Neigung, insbesondere Garagendächer, sind extensiv zu begrünen.

Die Artenauswahl der Pflanzenliste bezüglich der Dachbegrünungen ist richtungsweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzenarten enthalten oder geringfügig variiert bzw. ergänzt werden. Samenmischungen, die der Artenzusammensetzung mehr oder weniger entsprechen, können unverändert verwendet werden.

1.4.3 Fassaden mit nur untergeordneten Fensteröffnungen und einer Fläche von mehr als 25 m² sind fachgerecht zu begrünen.

1.4.4 Pfosten von Pergolen, Carports etc. sind fachgerecht zu beranken.

1.4.5 Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Laubbäume: Spitzahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Eberesche, Sommerlinde.

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Weinrose, Gewöhnlicher Schneeball.

Obstgehölze: Apfel, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Speierling.

Regionaltypische Apfelsorten: Brettacher, Bohnapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm.

Regionaltypische Birnensorten: Conference, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne.

Dachbegrünung/Kräuter: Schafgarbe, Färberkamille, Wundklee, Kalkaster, Rundbl. Glockenblume, Knäuelglockenblume, Skabiosen-Flockenblume, Karthäusernelke, Natternkopf, Echtes Labkraut, Kleines Habichtskraut, Margerite, Lein, Hopfenklee, Felsennelke, Spitzwegerich, Silber-Fingerkraut, Blutwurz, Gew. Braunelle, Küchenschelle, Wiesensalbei, Wiesenknopf, Seifenkraut, Knöllchen-Steinbrech, Scharfer Mauerpfeffer, Weißer Mauerpfeffer, Nickendes Leinkraut, Edelgamander, Sand-Thymian.

Dachbegrünung/Gräser: Zittergras, Aufrechte Trespe, Dachtrespe, Silbergras, Schafschwingel, Rotschwingel, Schillergras, Wiesenrispe.

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen: Pfeifenwinde, Trompetenblume, Baumwürger, Spindelstrauch, Efeu, Hopfen, Kletterhortensie, Waldrebe, Winterjasmin, Geißblatt, Wilder Wein, Knöterich, Kletterbrombeere, Weinrebe, Glyzinie, Spalierobst, Kletterrosen.

Mindestpflanzqualitäten:

Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14

Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8/10

Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100

Hecken: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100

1.5.0 Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 42(2) HBO und § 87(2)3. HBO i.V.m. § 55 HWG

1.5.1 Das von den Dachflächen abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwenden (z.B. Toilettenspülung) oder zur Versickerung zu bringen.

1.5.2 Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung.

1.6.0 Kennzeichnung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9(5) BauGB

1.6.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

1.6.2 Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Demzufolge sind Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) nicht auszuschließen.

1.6.3 Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO.

2.1.0 Dachausbildung

2.1.1 Die Dachneigung darf 25 bis 48 Grad betragen.

2.1.2 Zulässig sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer.

2.1.3 Dachaufbauten sind bis max. 1/2 der Trauflänge zulässig.

2.1.4 Garagendächer sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder als extensiv begrüntes Flachdach (max. 10° Dachneigung) auszuführen.

2.2.0 Fassaden

2.2.1 Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

2.2.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen

2.3.1 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster/-schotter, Fahrspuren o.ä.).

2.3.2 Die Flächen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (=Vorgartenflächen) sind gärtnerisch zu gestalten und extensiv zu pflegen.

2.3.3 Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.4.0 Stellplätze für Abfallbehälter

2.4.1 Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (gegrünter Metallgitterzaun oder Palisaden) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung darf die Höhe der Müllgefäße um max. 0,2m überschreiten.

2.5.0 Sicherung des Oberbodens

2.5.1 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten max. 2m hoch und 4m breit), bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

HINWEISE

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, daß ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung).

Bei der Installation von Zisternen ist § 17(1) der Trinkwasserverordnung sowie DIN 1988 dringend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe oder Hebeanlage) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

**Einfacher
Bebauungsplan
„Erzberger Straße“
(gemäß § 30 (3) BauGB)**

der Stadt Lampertheim

**Magistrat der Stadt Lampertheim
Römerstraße 102
68623 Lampertheim**

Projekt-Nummer

Maßstab
1: 500

Plangröße
A 2

Datum

**MARA BAU GmbH
Wohnungs- und Eigenheimbau
Bensheimer Straße 9
68623 Lampertheim
Tel. 06241 / 81043**