BAUAMT DER STADT LAMPERTHEIM - PLANUNGSABTEILUNG — 01.09. 1993

SATZUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM BRUNNENBUCKEL-TEIL II" — SEITE 1

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.April 1993 (GVBl. S.533), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I Teil I S.2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl I S.2093), des MaßnG zum BauGB vom 28.05.1990 (BGBl I S.926) und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl 1993 Teil I S.466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S.132), des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S.102) und des § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S.476 ber. S.566) geändert durch Gesetz vom 26.05.1993 wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ...... der Bebauungsplan "Am Brunnenbuckel Teil II" (zeichnerischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BBauG als Satzung erlassen.

§1
Allgemeines

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§2
Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach §4 Abs.3 Nr. ... BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1(6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

§3
Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 Abs. ... BauNVO)

[illegible]

§4
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.2 und 3 BauNVO)

(1) Doppelhäuser dürfen von der offenen Bauweise abweichend als einseitige Grenzbebauung errichtet werden.

(2) Für Garagen, die nach § 12 Satzungstext eine Grenzwandhöhe von mehr als 2,50 m erreichen, wird von der offenen Bauweise abweichend einseitige Grenzbebauung ermöglicht.

(3) In Ausnahmefällen dürfen die festgesetzten vorderen und hinteren Baugrenzen um 1m Tiefe auf insgesamt 3m Breite je Grundstück überschritten werden.

§5
Mindestgröße der Baugrundstücke
(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke ... Freistehende Einzelhäuser dürfen nur auf Grundstücken mit einer Mindestbreite von ...m, gemessen an ... Baugrenze, errichtet werden.

§6
Stellplätze und Garagen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

[illegible]

Ausnahmsweise kann die Errichtung von Doppelgaragen zugelassen werden, wenn davon eine Hälfte in das Hauptgebäude integriert wird. Integrierte Garagen sind gemäß § 21a(4) Nr.3 BauNVO nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

(3) Stellplätze sind auf den Wohnbaugrundstücken ausschließlich vor den Garagen zulässig. Ein nach der Stellplatzsatzung erforderlicher dritter Stellplatz kann ausnahmsweise auf der gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden, jedoch nur unmittelbar an der straßenseitigen Grenze.

(4) Abweichend von diesen Festsetzungen können einzelne Garagen und Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans nicht widersprechen. Insbesondere muß die Zufahrbarkeit ohne Beeinträchtigung öffentlicher Stellplätze und von Bäumen im Straßenraum möglich sein.

§7
Sonstige Nebenanlagen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

(1) Sonstige Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind gemäß §14 Abs.1 S.3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von §14(2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Hauszugänge und Terrassen sowie befestigte Sitzplätze im Gartenbereich sind ausnahmsweise zulässig; ihre Gesamtfläche darf jedoch auf den nicht überbaubaren Flächen nicht mehr als 20 m² betragen.

§8
Zahl der Wohnungen
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bereich von W2 und W3 sind auf jedem Grundstück ausschließlich Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

§9
Lärmschutzanlagen und -vorkehrungen
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) In W1 sind notwendige Fenster, deren Oberkante Rohbauöffnung eine Höhe von 102,50m ü NN überschreitet in lärmschützender Art- Lärmschutzklasse 2 - nach DIN 4109 auszuführen. Rolladenkästen müssen den gleichen Lärmschutzanforderungen genügen.

(2) Notwendige Fenster, die zum Lärmschutzwall orientiert sind, dürfen im Gebiet W3 eine Höhe von 100,50m ü NN und im Gebiet W4 eine Höhe von 100,00m ü NN nicht überschreiten. Maßgebend ist die Oberkante der Fensteröffnung im Rohbau.

(3) Die Grundrisse der Wohnungen hinter den in Abs.1 und 2 bezeichneten Fenstern sind so zu gestalten, daß lärmempfindliche Nutzungen einer möglichst geringen Lärmbeeinträchtigung ausgesetzt sind. Dem Bauherrn sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen freigestellt.

(4) Der Lärmschutzwall ist in der bestehenden Form zu erhalten; es dürfen insbesondere keine Abgrabungen des Wallfußes vorgenommen werden. Darüber hinaus ist der Wall in geeigneter Weise mit bodenhaltenden Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzenauswahl wie unter § 16(1) und 16(3) dieser Satzung.

§10
Höhenlage
(§9 Abs.2 BauGB)

Die in §11 festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Straße an der Grundstücksgrenze gemessen in der senkrechten Projektion der Mitte des Gebäudes auf die öffentliche Verkehrsfläche. Deren Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals.

B. ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§11
Gebäudegestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §118 HBO)

(1) Im Baugebiet sind auf den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden.

(2) Im Gebiet W1 darf eine Dachneigung von 30 - 40° gewählt werden. Für die Wohnbebauung W2, W3 und W4 gelten folgende Dachneigungen:

Vollgeschoss	I und II durch Drempel	II mit geraden Außenwand
Dachneigung	35 - 45°	30 - 35°

(3) Drempel sind in W2, W3 und W4 ausschließlich auf der Erdgeschoßdecke zulässig. Unter Drempel ist ... die volle Geschoßhöhe übersteigende Fortführung der Außenwand über die oberste Geschoßdecke zu verstehen. (siehe Abb.1 S.9)

(4) In W2, W3 und W4 gelten folgende Höhen:

Vollgeschoß	I	II
Sockelhöhe max.	1.00m	1.00m
Traufwandhöhe max.	...0m	6.00m
Drempelhöhe max.	...0m	0.80m

In W4 darf die Traufwandhöhe max. 7.00 m betragen.

[illegible]

§12
Garagen- und Stellplatzgestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §118 Abs.1 Nr.1 und4 HBO)

... W2, W3 und W4 sind auf Garagen ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung ist den Wohngebäuden anzupassen. ... Giebelwände von Garagen ... können die höchstzulässigen Höhen ... ausnahmsweise überschritten werden (§8 (4) HBO).

[illegible]

§13
Werbeanlagen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §118 Abs.1 Nr.1 HBO)

[illegible]

§14
Freiflächengestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §118 Abs.1 Nr.5 HBO
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche ... Stellplatz oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind als zusammenhängende Flächen zu begrünen. Auf sämtlichen nicht überbauten Flächen ist die Bodenversiegelung auf die notwendigen Gebäudezugänge, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie hauswirtschaftlichen Flächen zu beschränken.

Der verbleibende Anteil an Grundstücksfreifläche ist als Grün- und Gartenfläche anzulegen. In den Vorgärten sind Koniferen unzulässig.

(2) Einfriedungen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise sind Sockel von 0.30 m Höhe zulässig. Einfriedungen zwischen Vor- und Wohngärten müssen den gleichen Abstand zur Gehweghinterkante wahren wie die Hauptgebäude. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Hecken oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1.30 m zulässig. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 8 cm einhalten. Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind so zu gestalten, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb der mit P2 festgesetzten Pflanzstreifen sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig; sie müssen einen Mindestabstand von 1,00m zur Gehweghinterkante wahren.

(3) Müllboxen bzw. Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig. Die Müllboxen bzw. Mülltonnenabstellplätze, die sich im Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblicke abzuschirmen.

(4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Erschließungsstraßen alle befestigten Flächen ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrasen, Mineralstoffgemisch, fugenreiches Pflaster oder Rasengittersteine) herzustellen. Als Befestigungsmaterial sind versiegelnde Beläge (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig.

§15
Anpflanzen von Bäumen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

(1) Auf den Wohnbaugrundstücken sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 2 heimische Sträucher und 1 kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen. Ersatzweise kann für 2 kleinkronige Bäume ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden.

(2) Auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen ist zwischen je 4 Stellplätzen bzw. Garagen ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

(3) In der öffentlichen Grünfläche sind die im Plan dargestellten Bäume in einem Pflanzbereich von 6 m Durchmesser zu pflanzen.

(4) Die Bäume im Straßenraum des Wohngebiets sind mit überfahrbaren Baumscheiben 2 x 2 m zu versehen. Hier sind artgleiche Bäume zu pflanzen.

(5) Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung nach Maßgabe des Bebauungsplanes über die Baumpflanzung durchzuführen.

§16
Anpflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

(1) Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen ist abschirmendes Grün zwischen Bereichen unterschiedlicher Nutzung anzupflanzen.

Pflanzenverwendung:

Standortgerechte Sträucher und Solitärsträucher einer Aufwuchshöhe bis zu 3 m, insbesondere

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus serotina	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.S.	Wildrosen in Sorten
Salix i.S.	Strauch- und Baumweiden

Mindestqualität: Sträucher 2xv. oB 80 - 100
Solitärsträucher 3xv. mB 125 - 150

(2) Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist als Abgrenzung zum Wohngartenbereich ein 2.50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Aufwuchshöhe 0.80 - 1.80 m

Pflanzenverwendung:

[illegible]

(3) Auf den mit P3 gekennzeichneten Flächen ist eine niedrige Strauch- und Bodendeckerbepflanzung mit einzelnen Solitärsträuchern anzulegen.

Pflanzenverwendung:

- Bodendecker, insbesondere

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Rosa i.S.	Wildrosen in Sorten
Salix repens argentea	Kriechweide
Hedera helix	Efeu
Symphoricarpus chenaultii "Hancock"	Niederige Purpurbeere
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch

Mindestqualität: Sträucher 2xv. ...

Solitärsträucher
Pflanzenauswahl wie unter ... dieser Satzung

Mindestqualität
Solitärsträucher ...

[illegible]

(5) Für die Begrünung von Pergolen und Garagenwänden sind insbesondere folgende Pflanzen zu verwenden.

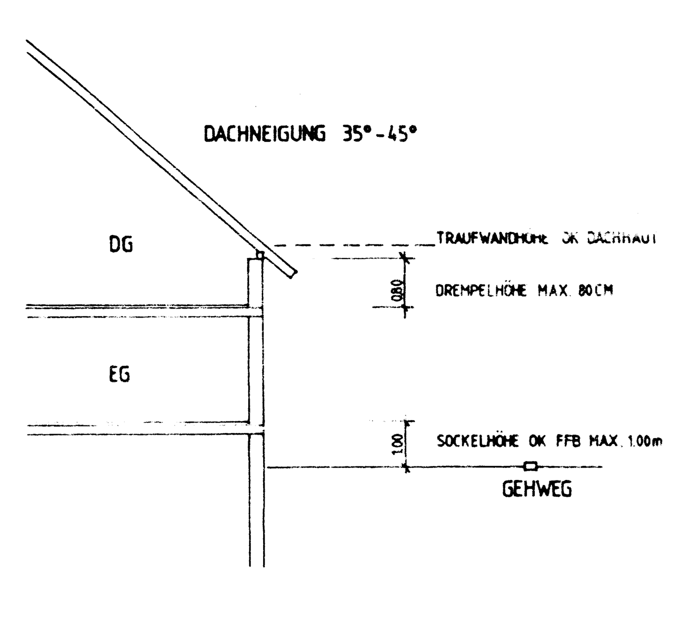
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Jungfernrebe
Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Lonicera heckrottii	Geißblatt

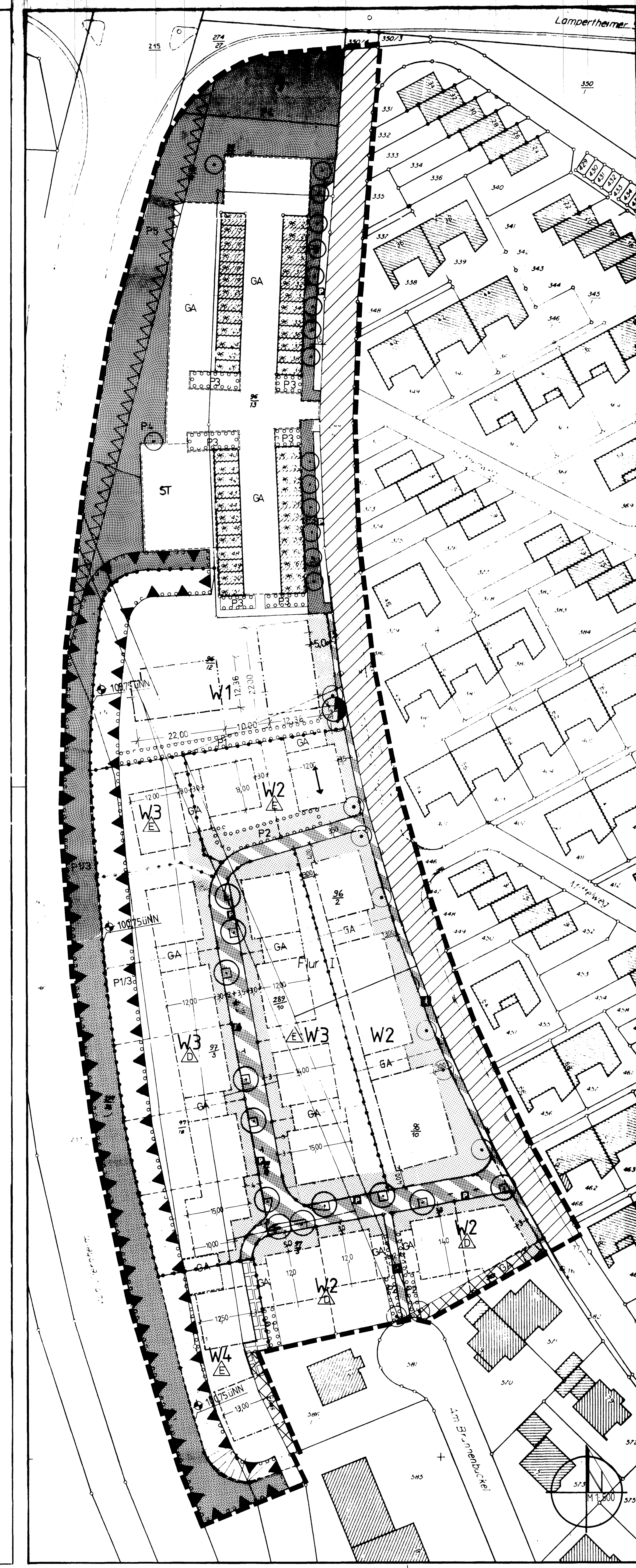
(6) Die im Plan mit P5 gekennzeichneten Sukzessionsbereiche sind durch Initialmaßnahmen mit Kräuter- und Gräseransaaten anzulegen und durch einmal jährliche Mahd im September als Hochstauden- und Krautgesellschaft zu pflegen.

§17
Gestaltungspläne
(§118 Abs.1 HBO i.V.m. §2 Abs.3 BauVorlVO)

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Grundstücke sind gleichzeitig fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

ABB.1





1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1)Nr1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1)NR1 BAUGB

II / (II) — Zahl der Vollgeschosse / zwingend
GRZ / GFZ — Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN — § 9(1)Nr2 BauGB

o — offene Bauweise § 22(2) BauNVO
E — ausschließlich Einzelhäuser zulässig
D — ausschließlich Doppelhäuser zulässig
Baugrenze § 22(3) BauNVO
Hauptfirstrichtung
Baulinie

4 VERKEHRSFLÄCHEN — § 9(1)Nr11 BauGB

öffentliche Straßenfläche
Verkehrsberuhigter Bereich/Mischfläche
Fußweg/Fußgängerbereich
P — öffentliche Parkplätze
Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger

5 GRÜNFLÄCHEN — § 9(1)Nr15 BauGB

öffentliche Grünfläche
private Vorgartenfläche
P1 - P5 — Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)Nr25 BauGB Pflanzenverwendung siehe Satzungstext
Anzupflanzender großkroniger Baum

6 NEBENANLAGEN — § 9(1)Nr4 BauGB

ST/GA — ...tze/Garagen

7 IMMISSIONSSCHUTZ — § 9(1)NR24 BAUGB

Begrünter Lärmschutzwall mit Höhenfestlegung

OKF 100 m ü NN — maximale Fensterhöhe notwendiger Fenster, die zur L 3111 orientiert sind

8 NUTZUNGSSCHABLONEN

W1

WA	II - III
GRZ 0,3	GFZ 1,0
o	

W2

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	

W3

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
o	OKF 100,5 m ü NN

W4

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
o	OKF 100,0 m ü NN

9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereichs
Abgrenzung von unterschiedlichem Maß baulicher Nutzung
Trafostation 5,5x4,6m
nicht überbaubare Flächen mit max. 80 cm hoher Begrünung (Sichtdreieck) § 9(1)Nr10 BauGB

10 WEITERE PLANZEICHEN

bestehende Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Bisheriger Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Brunnenbuckel aus dem Jahr 1980 wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und neu überplant.
Bisheriger Teilbereich des Bebauungsplanes "Kurpfalzanlage" aus dem Jahr 1963 wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und neu überplant.

11 ALLGEMEINE HINWEISE

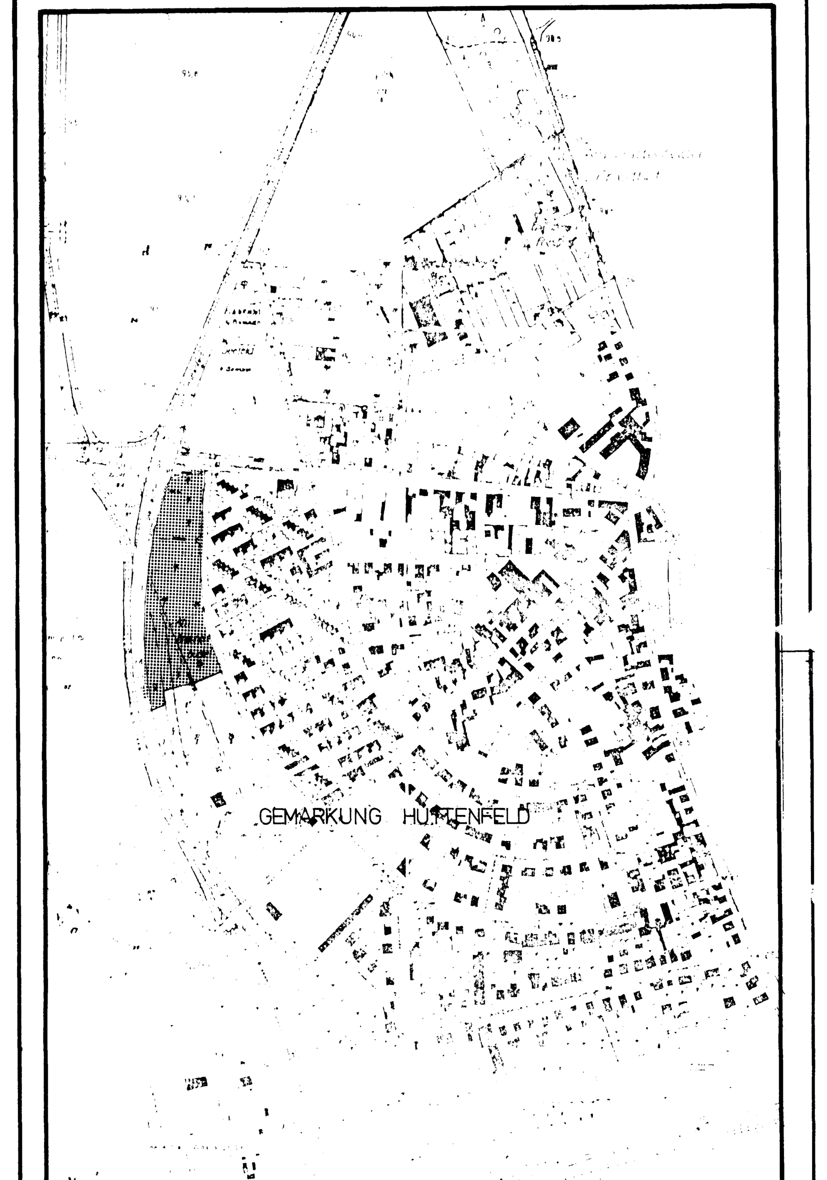
Im gesamten Plangebiet sind bei der Bebauung Vorkehrungen gegen drückendes Grundwasser zu treffen.

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

Heppenheim, den ....

LAMPERTHEIM HUETTENFELD

BEBAUUNGSPLAN NR 50 "AM BRUNNENBUCKEL TEIL II"



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5 000

1 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 05.02.88.. VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN.

2 DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS §2(1) BAUGB AM 26.02.88.. ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

3 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3(1) BAUGB WURDE AM 31.07.90.. DURCHGEFÜHRT.

4 DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §4(1) BAUGB ERFOLGTE VOM .12.11.91.. BIS ..16.12.91..

5 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM .... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

6 DER BEBAUUNGSPLAN LAG NACH §3(2) BAUGB IN DER ZEIT VOM .... BIS .... ÖFFENTLICH AUS.

7 DER SATZUNGSBESCHLUSS NACH §10 BAUGB ERFOLGTE AM .... DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG.

8 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS §11(3) BAUGB AM .... BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM ANGEZEIGT.

9 DER ANGEZEIGTE PLAN WURDE AM .... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND HAT MIT DATUM VOM .... RECHTSKRAFT ERLANGT

LAMPERTHEIM, DEN ....

BÜRGERMEISTER

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 25, Erbachwiesenweg 16, 64646 Heppenheim, Telefon 0 62 52/79 08-11, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

DER LANDSCHAFTSPLAN IST INTEGRIERT

STADT LAMPERTHEIM - BAUAMT

BEBAUUNGSPLAN "AM BRUNNENBUCKEL - TEIL II"

GEMARKUNG HÜTTENFELD M 1 : 500

GEZEICHNET	30. OKTOBER 1991	KLEIN
GEÄNDERT	05. MAI. 1993	STEIGLEDER
GEÄNDERT	06. SEPT. 1993	HY.H.
GEÄNDERT	09. SEPT. 1993	HY. H.
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		