

Legende B-Plan "Westendstraße"

- WA ALLEMHÖHNIGKEIT (§ 94 BAUNVO)
- 0,3 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 91/16 BAUNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSS (§ 91/6 BAUNVO)
- THmax MAX. TRAUFGHÖHE (§ 16 BAUNVO)
- 0 OFFENE BAUWEISE (§ 92/12) BAUNVO
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 92/14) BAUNVO
- ▲ NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
- ▲ NUR EINZELHAUSER ZULASSIG

- BAUGRENZE (§ 93/3) BAUNVO
- FRSTRICHTUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- MUSTERSTR STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 91/11) BAUG
- P OFFENTLICHE PARKPLATZ
- FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 91/15) BAUG
- VORH. BAUM ERHALTEN (§ 91/10/5) BAUG

- SPELPLATZ
- BOLZPLATZ
- NEBENANLAGEN (§ 91/14) BAUG
- GA GARAGEN
- ST STELLPLATZE
- SEDELMALLE BES. NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 91/19) BAUG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 91/7) BAUG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschollflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung
	Traufhöhe

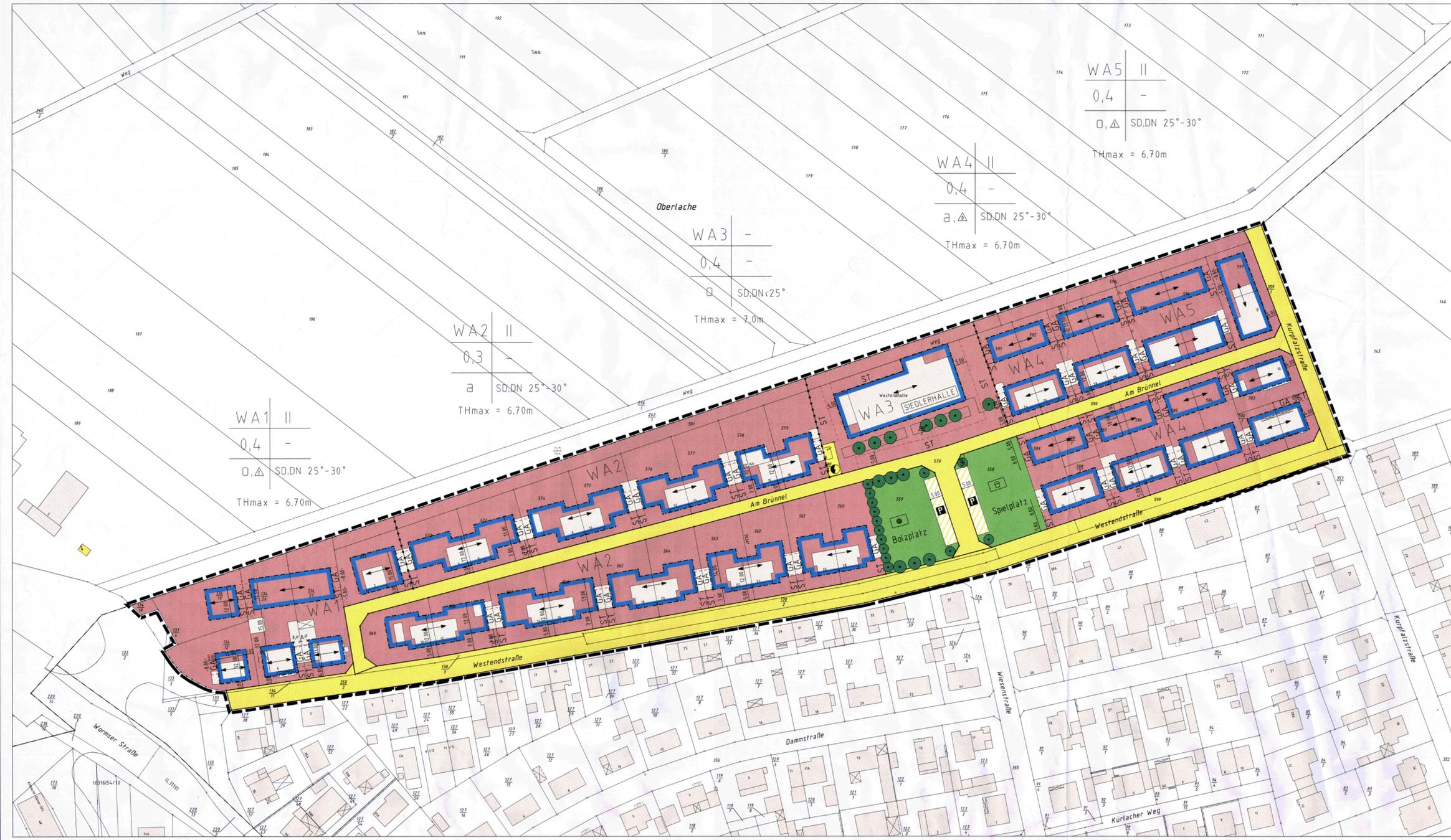
WA 5	II
0,4	-
0, Δ	SD, DN 25° - 30°
THmax = 6,70m	

WA 4	II
0,4	-
0, Δ	SD, DN 25° - 30°
THmax = 6,70m	

WA 3	-
0,4	-
0, Δ	SD, DN < 25°
THmax = 7,0m	

WA 2	II
0,3	-
0, Δ	SD, DN 25° - 30°
THmax = 6,70m	

WA 1	II
0,4	-
0, Δ	SD, DN 25° - 30°
THmax = 6,70m	



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planischen, Farbe und Planenschiebe wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), gemäß Landesbauordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.09.1994 (GVBl. I S. 476, 569) festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BAUNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. BAUNVO)
Die nach § 9 (1) BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16, 17 BAUNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone als Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Grundflächenzahl
Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind Höchstwerte. Entsprechend § 19 (4) BAUNVO darf die zulässige Grundfläche jedoch bis zu 50% überschritten werden.
Die Zahl der Vollgeschosse ist nach § 16 (3) in der Nutzungszone festgelegt.
Die angegebenen Traufhöhen sind als Höchstwerte festzusetzen.
Die angegebenen Traufhöhen sind als Höchstwerte festzusetzen.
Als Bezugspunkt für die Festlegung gilt die vorhandene Gehwegkante/Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BAUNVO)
Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone festzusetzen.
Für die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BAUNVO in WA 2 und WA 4 wird festgesetzt, daß die Hauptgebäude im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der durch das Baufenster mitveräußernden Grundstücksgrenze als Grenzgebäude zu errichten sind.
Im WA 2 sind von der festgesetzten abweichende Bauweise Ausnahmen zulässig, wenn auf einem Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist, ein weiteres Gebäude errichtet wird.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)
Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird in dem Gebieten WA 4 und WA 5 auf 240m² festgelegt, im übrigen Plangebiet auf 450m².
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind vor den Garagen sowie im Vorgartenbereich und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.
Im WA 1 und WA 4 sind Stellplätze ausnahmsweise auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, wenn der Stellplatzbedarf nicht im Vorgarten nachgewiesen werden kann.
- Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 5 BauGB)
Die zulässige Zahl der Wohnungen (WE) wird auf 1 WE pro Wohngebäude beschränkt.
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) 9 BauGB)
Im Gebiet WA 3 wird als besonderer Nutzungszweck dieser Fläche eine Siedelmalle für kulturelle und sportliche Zwecke zugunsten der Siedergemeinschaft festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Zusätzlich zu den Grundstücken nördlich der Straße „Am Brunnel“ (Blat.Nr. 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 580/2, 591, 592, 593, 594, 595, 596) sind nur über die Straße „Am Brunnel“ zulässig.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen. Zweckbestimmung Kinderspielfeld und Bolzplatz, sind zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf jedem Grundstück sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 3, WA 4, WA 5) mindestens 40 % im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mindestens 55 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu begrünen.
- Je angefangene 100 m² darf nicht überbaubaren, dauerhaft zu begrünenden Grundstücke sind mindestens zu begrünen:
1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Stützhecken oder eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten
Es sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen. Die Menge der Neupflanzungen reduziert sich um den Anteil der vorhandenen Laubbäume.

- | | |
|--|---|
| 1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Stützhecken oder eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten | Spitzahorn
Birke
Eiche
Viburnum
Weißdorn
Winterlinde |
| Kleinkronige Laubbäume:
Acer platanoides
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Tilia cordata | Spitzahorn
Birke
Eiche
Viburnum
Weißdorn
Winterlinde |

- | | |
|--|--|
| Qualität: Hochstamm, Stammumfang (STU) 18-20 cm | Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Wibereiche |
| Kleinkronige Laubbäume:
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus communis
Sorbus aucuparia | Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Wibereiche |

- | | |
|---|---|
| Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm | Roter Harnisegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Roter Harnisegel
Hasee
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schiehe
Hundertrose
Weißrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|---|---|

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den von der Stadt Lampertheim bereitgestellten Grundstücken Gemarkung Lampertheim (Die Heckenstraße Flur 20 Nr. 11) (Teilfläche 2.038 m² und Flur 20 Nr. 2/3) (Teilfläche 357 m²) insgesamt 2.395 m² derzeit intensiv genutztes Ackerland in eine extensiv genutzte Frischweide (2.145 m²) mit kleintiermäßig eingetragener nennlicher und standortgerechter Strauchpflanzung (250 m²) umgewandelt (siehe Anlage 1 + 2).
Die Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesensaatmischung einzusäen und durch eine jährliche einmalige Mahd zu pflegen.
Ziel ist die Förderung und Entwicklung eines arten- und kräuterreichen Wiesenschaubestandes.
Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanungsbereiches zugerechnet, auf denen Eingriffe nach anderen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zu erwarten sind. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 14 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB).
Die Stadt Lampertheim führt die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a einstelle und auf Kosten der Vorhabensteller und der Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.
Grundzüge für die Verteilung der Kosten auf die zugehörigen Grundstücke ist die Sättigung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - 135c BauGB der Stadt Lampertheim in der jeweils gültigen Fassung.
12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 67 HBO)

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) 1 HBO)
 - Dach
 - 1.1.1 Dachform
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad.
Dächer von Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
Im WA 2 sind Gebäude, deren First von der in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtung abweicht, nur mit einem Walmdach zulässig.
 - 1.1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in Form von Satteldächern, Dreiecksgäuben und Schiepgäuben zugelassen.
Auf einer Dachseite darf nur eine Gäubenform zur Ausführung kommen.
Die Gesamtlänge der Gäuben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel sowie zur nächsten Gäube muß mindestens 1,25m betragen.
Der höchste Punkt der Dachgäuben muß mindestens 0,50m unter der Firstoberkante des Daches liegen.
 - 1.1.3 Dachdeckung
Für die Dachdeckung bedarf den geeigneten Dächern sind Ziegel- oder Betonziegel in roter bis brauner Färbung zu verwenden.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dient.
Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
Vor Eindeckung der Gäuben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.
 - 1.1.4 Fassaden
Die Fassaden der Doppelhäuser sind farblich aufeinander abzustimmen.
An den Gebäudeanteilen sind Baustoffimitate, bituminierte Pappen und ähnliches nicht zulässig.
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m² Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
Folgende Gehölzarten sind besonders zur Verwendung geeignet:
Schattige bis halbschattige Wände
Hellerhell
Halbschattige bis sonnige Wände
Campsis radicans (+)
Clematis (S. +)
Lonicera (S. +)
Parthenocissus quinquefolia Engelmang'
Parthenocissus tricuspidata Welczki
Polygonum aubertii (+)
Wistaria sinensis (+)
(+) mit Kletterhilfe
- 1.2 Gebäudehöhe
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Traufhöhe und Sockelhöhe auszuführen.
- 1.3 Sockelhöhe
Für die Hauptgebäude wird ein Sockel von mindestens 0,30m Höhe festgesetzt. Die Sockelhöhe darf max. 0,75m betragen.
- 1.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Die Größe der Werbefläche darf max. 0,5m² betragen.
2. Einfriedungen (§ 87 (1) 3 HBO)
Alle Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Sie sind in durchbrochener Form als transparente Holzläufe, Stahlraster, Drahtgitter oder Drahtgeflecht durch Hecken auszuführen. Massive Sockel sind bis 0,30m zulässig.
Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis max. 1,0m Höhe zulässig, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis max. 1,50m Höhe.
An den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke nördlich der Straße „Am Brunnel“ sind die Einfriedungen als Laubgehölzhecke von mindestens 1,50 m Wuchshöhe herzustellen, in die Heckengliederung kann ein Drahtgeflecht aus max. 1,50 m Höhe integriert werden.
Folgende Gehölzarten sind besonders zur Verwendung geeignet:
Freischnitende Hecken:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus



Übersichtsplan M: 1:10000

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes (der Bebauungsplanung) wurde am 29.01.1999 gemäß § 2(1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.02.1999.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Nach örtlicher Bekanntmachung am 29.03.2000 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB am 08.04.2000 öffentlich ausgesetzt.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 08.04.2000 bis 12.05.2000.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offertage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach örtlicher Bekanntmachung am 01.07.2000 in der Zeit vom 19.07.2000 bis 09.08.2000 öffentlich ausgesetzt (§ 3(2) BauGB).
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Nach der Prüfung und Behandlung der fragestellers entgegengegangenen Anzeigen wurde der Bebauungsplan am 27.10.2000 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom 26.08.2000, sowie die Begründung in der Fassung vom 29.09.2000 werden hiermit ausgesetzt.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 3.0. Nov. 2009
- Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.12.2009. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Projekt: Westendstraße - 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 9

Planart: Beschlussfassung M: 1: 500
Rechtskraft: 7.12.09

Plan vom 25. Mai 2000

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und örtlichen Bauvorschriften

STADT LAMPERTHEIM
DER MAGISTRAT