

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetz-buch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 476, 566) festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m.BauNVO)  
Die nach §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. 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 zulässigen Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl:  
Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind Höchstwerte. Entsprechend §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche jedoch bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen  
Die Zahl der Vollgeschosse ist nach §16 (3) als Höchstgrenze festgelegt.  
  
Die angegebenen Traufhöhen sind als Höchstwerte festgeschrieben.

Als Bezugspunkt für die Festlegung gilt die vorhandene Gehweghinterkante. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)  
Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO im WA 2 und WA 4 wird festgesetzt, daß die Hauptgebäude im Sinne einer „einseitigen Grenzbebauung“ an der durch das Baufenster mittig verlaufenden Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten sind.

Im WA 2 sind von der festgesetzten abweichenden Bauweise Ausnahmen zulässig, wenn auf einem Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist, ein weiteres Gebäude errichtet wird.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)  
Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird in den Gebieten WA 4 und WA 5 auf 240m<sup>2</sup> festgelegt, im übrigen Plangebiet auf 450m<sup>2</sup>.

5. Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür 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.

6. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Die zulässige Zahl der Wohnungen (WE) wird auf 1 WE pro Wohngebäude beschränkt.

7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) 9 BauGB)  
Im Gebiet WA 3 wird als besonderer Nutzungszweck dieser Fläche eine Siedlerhalle für kulturelle und sportliche Zwecke zugunsten der Siedlergemeinschaft festgesetzt.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Zufahrten zu den Grundstücken nördlich der Straße „Am Brünnele“ (Flst.Nr. 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580/1, 580/2, 591, 592, 593, 594, 595, 596) sind nur über die Straße „Am Brünnele“ zulässig.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
9.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Bolzplatz, sind zu erhalten

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

10.1. 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 dauerhaft zu begrünen.

10.2. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren, dauerhaft zu begrünenden Grundstücke sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder  
2 kleinkronige Laubbäume oder  
25 Sträucher 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.

Großkronige Laubbäume:  
Acer platanoides Spitzahorn  
Betula pendula Birke  
Fraxinus excelsior Esche  
Juglans regia Walnuß  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde

Qualität: Hochstamm, Stammumfang (STU) 18-20 cm

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

Qualität: Hochstamm, STU 16-18

Sträucher:  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Rosa rubiginosa Weinrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

10.3. Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist zwischen je 4 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum (18-20 cm Stammumfang) mit einer begrünten Baumscheibe von mindestens 2,30 x 5,00 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen. Es sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Großkronige Laubbäume:  
Acer platanoides Spitzahorn  
Betula pendula Birke  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde

Qualität: Hochstamm, STU 18-20

10.4. Alle befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Belägen herzustellen (weitungig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster). Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt-, Betondecken, in Beton verlegte Platten o.ä.).

10.5. Schutz des Oberbodens (siehe auch § 202 BauGB)  
Hinweis:  
Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

10.6. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 42 (2) HBO und § 87 (2) Nr. 3 HBO i.V.m. § 55 HWG

Empfehlung:  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) zu nutzen.

Unter der Voraussetzung, dass ein ausreichend großer Abstand zum Grundwasserhorizont vorhanden ist, kann das anfallende Regenwasser auch in Versickerungsschächten auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

11. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 (§ 9 Abs. 1a sowie § 135 a-c BauGB)

Hinweis:  
Da diese Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, können keine Festsetzungen getroffen werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gesichert. Die Flächen und Maßnahmen werden im folgenden konkretisiert; ihre Lage und Abgrenzung können der Anlage 2 entnommen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den von der Stadt Lampertheim bereitgestellten Grundstücken Gemarkung Lampertheim „Die Hinterweide“, Flur 20 Nr. 1/1 (Teilfläche 2.038 m<sup>2</sup>) und Flur 20 Nr. 2/3 (Teilfläche 357 m<sup>2</sup>) insgesamt 2.395 m<sup>2</sup> derzeit intensiv genutztes Ackerland in eine extensiv genutzte Frischwiese (2.145 m<sup>2</sup>) mit kleinräumig eingebrachter heimischer und standortgerechter Strauchpflanzung (250 m<sup>2</sup>) umgewandelt (siehe Anlage 1 + 2).

Die Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und durch eine jährliche einmalige Mahd zu pflegen.

Ziel ist die Förderung und Entwicklung eines arten- und kräuterreichen Wiesenpflanzenbestandes.

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet, 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 (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Die Stadt Lampertheim führt die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger und der Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Grundlage für die Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist die „Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135a - 135c BauGB“ der Stadt Lampertheim in der jeweils gültigen Fassung.

12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) 1 BauGB i. V. m. § 87 HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) 1 HBO)

1.1 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 Satteldach-, Dreiecksgauben und Schleppgauben zugelassen.  
Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel sowie zur nächsten Gaube muß mindestens 1,25m betragen.

Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0,50m unter der Firstoberkante des Daches liegen.

1.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung bei den geneigten Dächern sind Ziegel- oder Betondachsteine 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 Dacheindeckung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

Zur Eindeckung der Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

1.1.4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeinschrieb auszuführen.

Im WA 2 sind von der festgesetzten Firstrichtung Ausnahmen zulässig, wenn auf einem Grundstück, das bereits mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist, ein weiteres Gebäude errichtet wird.

1.2 Fassaden

Die Fassaden der Doppelhäuser sind farblich aufeinander abzustimmen.

An den Gebäudeaußenteilen sind Baustoffimitate, bituminierte Pappen und ähnliches nicht zulässig.

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Folgende Gehölzarten sind besonders zur Verwendung geeignet:

Schattige bis halbschattige Wände  
Hedera helix Efeu

Halbschattige bis sonnige Wände  
Clematis i. S. (+) Trompetenblume  
Clematis i. S. (+) Waldrebe  
Lonicera i. S. (+) Geißblatt  
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ Mauerwein  
Parthenocissus tricuspidata veitchii Jungfernebe  
Polygonum aubertii (+) Knöterich  
Wisteria sinensis (+) Glyzinie  
(+) mit Kletterhilfe

1.3 Gebäudehöhe

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Traufhöhe und Sockelhöhe auszuführen.

1.4 Sockelhöhe

Für die Hauptgebäude wird ein Sockel von mindestens 0,30m Höhe fest-gesetzt.  
Die Sockelhöhe darf max. 0,75m betragen.

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Die Größe der Werbefläche darf max. 0,5m<sup>2</sup> betragen.

2. Einfriedungen (§ 87 (1) 3 HBO)

Alle Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Sie sind in durchbrochener Form als transparente Holzläune, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune ggf. mit Hinterpflanzung 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 Brünnele“ sind die Einfriedungen als Laubgehölzhecke von mindestens 1,50 m Wuchshöhe herzustellen. In die Heckenpflanzung kann ein Drahtgeflechtzaun von max. 1,50 m Höhe integriert werden.

Folgende Gehölzarten sind besonders zur Verwendung geeignet:

Freiwachsende Hecken:  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Rosa rubiginosa Weinrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Für geschnittene Hecken außerdem:

Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rotbuche

### C. Hinweise

1. Grundlage für die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim in der jeweils gültigen Fassung.

2. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

3. Der Planbereich liegt innerhalb einer ehemaligen Flussschleife des Rheins. Unter ca. 2 bis 4m schluffigen, teils schlackigen Verlandungsablagerungen von teilweise nur geringer Tragfähigkeit folgt bis in größere Tiefe gut tragfähiger, wechselnd kiesiger Sand. Bei An- und Neubauten ist daher mit Gründungs Mehraufwand (z.B. Pfahlgründung, Bodenaustausch) zu rechnen.

4. Das Plangebiet gehört zum Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried vom 9.4.1999. Die Umsetzung dieser wasserrechtlichen Fachplanung beinhaltet teilweise auch die Anhebung des Grundwasserspiegels. Es wird daher empfohlen, bei der Errichtung von An- und Neubauten die Keller grundwassersicher auszuführen.

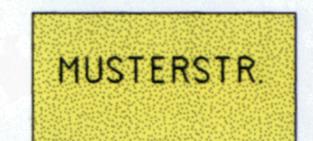
# Legende B-Plan "Westendstraße"

WA	ALLGEM. WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (§§16,17 BAUNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 BAUNVO)
TH <sub>max</sub>	MAX. TRAUFGHÖHE (§16 BAUNVO)
0	OFFENE BAUWEISE (§22(2) BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§22(4) BAUNVO)
△ <sub>D</sub>	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△ <sub>E</sub>	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE (§23(3) BAUNVO)

 FIRSTRICHTUNG

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 MUSTERSTR. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (9(1)11 BAUGB)

 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

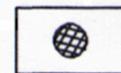
 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE(ÖG) (9(1)15 BAUGB)

 VORH. BAUM ERHALTEN (§9(1)25b BAUGB)



SPIELPLATZ



BOLZPLATZ



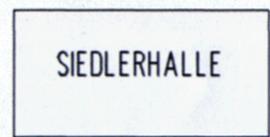
NEBENANLAGEN (§9(1)4 BAUGB)

GA

GARAGEN

ST

STELLPLÄTZE



SIEDLERHALLE

BES. NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§9(1)9 BAUGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9(7) BAUGB)

SD

SATTELDACH

DN

DACHNEIGUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art d. baul. Nutzung

Zahl d. Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise

Dachform, Dachneigung

Traufhöhe

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung wurde am **29.01.1999** gemäß § 2(1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am **22.02.1999**.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

2. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **29.03.2000** wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB am **05.04.2000** durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **06.04.2000** bis **12.05.2000**.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **16.06.2000** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am **01.07.2000** in der Zeit vom **10.07.2000** bis **09.08.2000** öffentlich ausgelegt (§ 3(2) BauGB).

Der Magistrat der Stadt Lampertheim



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

5. Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **27.10.2000** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom **25.05.2000**, sowie die Begründung in der Fassung vom **29.09.2000** werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den **30. Nov. 2000**



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **07.12.2000**. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim



*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

Projekt: **Westendstraße - 1. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 9**

Planart: **Beschlussfassung**

**M. 1: 500**

Plan vom **25. Mai 2000**

*Rechtskraft:*  
**7.12.00**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und örtlichen Bauvorschriften**

**STADT LAMPERTHEIM**  
**DER MAGISTRAT**

