SATZUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTS-PLAN "Der Bachgrund - Nördlicher Teil"

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.3.1985 (GVBl.I S.57), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. Teil I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102) und des § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I S.1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S.217) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... der Bebauungsplan "Der Bachgrund - Nördlicher Teil" (zeichnerischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan 1 "Bebauungsplan" und dem Teilplan 2 "Landschaftsplan". Die textlichen Festsetzungen gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Fläche für die Beseitigung von Abwasser, als Straßenverkehrsfläche und als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) Gemäß § 4 Absatz 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(4) Auf einem Teil der Fläche für die Beseitigung von Abwasser ist ein öffentlicher Parkplatz zulässig.

§ 3

Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND MINDEST-BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 4

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. [illegible] sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

§ 5

überbaubaren Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

(2) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist das Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

§ 6

Mindestbreite der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird bei Einzelhausbebauung mit 16,0 m, bei Doppelhausbebauung mit 10,0 m festgelegt.

§ 7

Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die jeweils vor einem Grundstück liegende Fahrbahnoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.

§ 8

Bauliche Vorkehrungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

(1) Die erdberührten Kellergeschoßwände und Lichtschächte sowie die Bodenplatte sind wasserundurchlässig auszubilden (z B. durch Verwendung von Beton nach DIN 1045).

(2) Für die Durchführung von Rohrleitungen durch die Betonwand sind Rohrdurchführungen zu verwenden. Bei der endgültigen Montage der Leitungen sind diese mit Gummidichtung und Klemmring abzudichten.

(3) Abwasserleitungen sind mit einem vor den Kelleraußenwänden angeordneten Siphon auszustatten und an die erforderlichen Entlüftungsleitungen anzuschließen. Möglichen Verstopfungen ist durch Installation geeigneter technischer Einrichtungen vorzubeugen.

(4) Die erdberührten Kelleraußenwände sind durch Vorsatz von Dränagesteinen, Wellplatten oder geeigneten Kunststoffmatten zu belüften.

3. ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

§ 9

(1) Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

(2) Zufahrten zu den Eckgrundstücken südöstlich der Schwimmbadstraße sind von der Schwimmbadstraße aus unzulässig.

(3) Soweit die Planzeichnung nichts anderes bestimmt, sind innerhalb der überbaubaren Flächen Garagen
a) bei Errichtung von Einzelhäusern nur an der (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) rechten seitlichen Grundstücksgrenze zulässig;
b) bei Errichtung von Doppelhäusern an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Sie sind bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 8,50 m zulässig. Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Garagentor muß der Abstand mindestens 6,0 m betragen.

(4) Neben den in Abs. 3 bezeichneten Garagen sind auch in das Wohngebäude integrierte Garagen zulässig. In diesem Fall gelten die Festsetzungen in Abs. 3 Sätze 2 und 3 nicht.

(5) Stellplätze sind bei Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich vor der Garage zulässig. Bei Einzelhäusern sind sie außerdem noch an der gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze -jedoch unmittelbar an der straßenseitigen Grenze- zulässig. Ihre Breite darf 2,50 m, ihre Länge 6,0 m nicht überschreiten.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 118 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BauGB

§ 10

Gebäudegestaltung

(1) Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die ein- oder zweigeschossige Bauweise werden folgende Drempel-, Traufwand- und Firsthöhen festgesetzt:

Vollgeschosse:	I.	II.
max. Traufwandhöhe	3,80 m	6,00 m
max. Firsthöhe	9,50 m	9,00 m
max. Drempelhöhe	0,80 m	0,80 m

Drempel werden ab OK Rohdecke bis UK Dachsparren an der Außenseite gemessen.
Sie dürfen bei der ein- und zweigeschossigen Bauweise jeweils nur auf der Erdgeschoßdecke errichtet werden. Die zulässige Drempelhöhe gilt nicht bei Gebäuderücksprüngen.

(2) Doppelhaushälften müssen die gleiche Traufwand-, Trauf-, First- und Sockelhöhe aufweisen.

(3) Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend beeinflussen. Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Der Dachaufbau muß mindestens 1,25 m hinter der Giebelfläche liegen. Dacheinschnitte sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig und dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Der Dacheinschnitt [illegible] muß mindestens [illegible] m hinter [illegible]. Bei der Anwendung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Traufllinie nicht unterbrochen werden.

(4) Die Errichtung von Solaranlagen in Form von dachflächenintegrierten Kollektoren sind zulässig. Die [illegible] Erlaß des HMdI vom 6.6.1979 -VA 4- 64 c 34 07 - 1/79 - über die "Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)" sind zu beachten.

(5) Als Einzelgebäude sind Garagen massiv (Stahlbeton oder Mauerwerk) zu errichten und mit einem Flach- oder Satteldach zu versehen. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung der der Wohngebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen müssen die gleiche Dachform aufweisen.

(6) Bei Doppelhäusern sind die Hausfassaden farblich aufeinander abzustimmen. Im übrigen dürfen nur Pastellfarben und weiß verwendet werden.

(7) Dacheindeckungen sind nur in Ziegel oder Betondachsteinen unglasiert in den Farben nach RAL Nr.2001, 2002, 3000, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013 (Rottöne), 8004, 8012 und 8015 (Brauntöne) zulässig. Gewellte Dachplatten -über das normale Ziegelmaß hinaus- sind unzulässig.

(8) Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,6 m² nicht überschreiten.

§ 11

Freiflächengestaltung

(1) Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen verwendet werden; sie sind als zusammenhängende Flächen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen, Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf sämtlichen nicht überbauten Flächen ist die Bodenversiegelung nur auf die notwendigen Gebäudezugänge, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie hauswirtschaftlichen Flächen zu beschränken.

(2) Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind natürlich oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind die beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Seiten als Vorgarten anzusehen.

(3) Sämtliche Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind so zu gestalten, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

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

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1, ZIFFER 25 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 4 ABS. 2 HeNatG

§ 12

Pflanzgebot

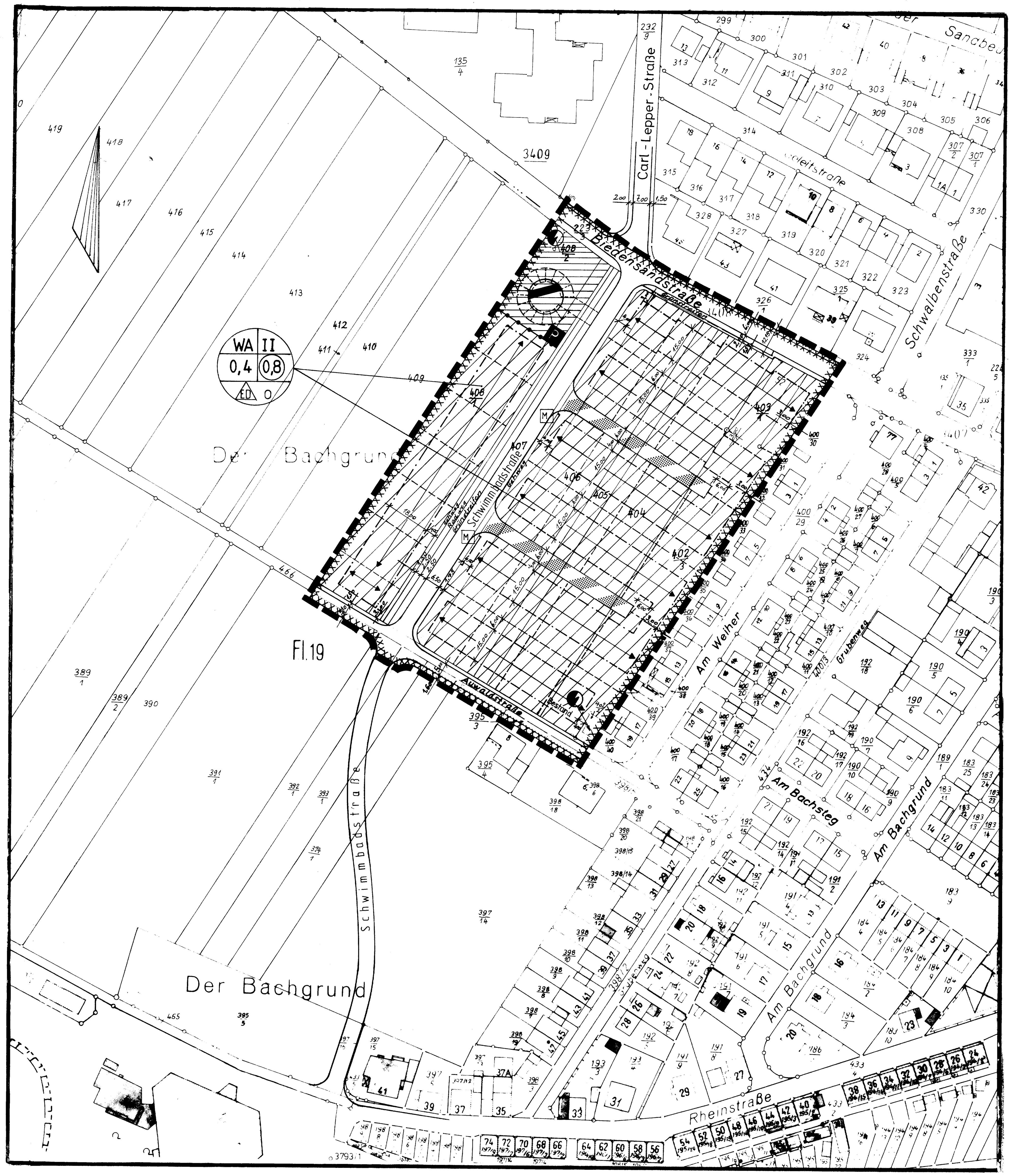
Die einzelnen Pflanzgebote sind dem Teilplan 2 "Landschaftsplan" zu entnehmen.

Bebauungsplan

„Der Bachgrund - Nördlicher Teil"

Teilplan 1 „Bebauungsplan"

M 1 : 1000



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

HEPPENHEIM, DEN 30. NOVEMBER 1988

Der Landrat des Kreises Bergstraße
- Katasteramt -
Im Auftrag

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Kennzeichnung von Flächen gem. § 9(5) Nr. 1 BauGB (Grundwasserstand, mögliche Gasmigration und Bodenbeschaffenheit beachten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abwasser, hier Regenrückhaltebecken und Pumpstation, unterirdisch
- Elektrizität, hier Trafostation
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ga — Garagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Gehwege, öffentlich — Gehweg / Radweg / Grünstreifen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkplätze, oberirdisch
- M — Mülltonnensammelstelle Maße 1,00 × 14,00 m

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse

Rechtskräftiger Bebauungsplan einschl. der redaktionellen Überarbeitung nach der Verfügung des R P über die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 09.Oktober 1989

1.) Festsetzung verschiedener Ebenen für Abwasseranlage und öffentliche Parkplätze

2.) Streichung in den textlichen Festsetzungen : § 2 Abs. 3 letzter Satz

Bauweise, überbaubare Fläche

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel und Doppelhäuser
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenze

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am ....

(Bürgermeister)

2. Beschluß des Bebauungsplanentwurfs und seiner Offenlegung durch die Stadtverordnetenversammlung am ....

(Bürgermeister)

3. Entwurf mit Begründung lagen aus vom .... bis ....

Amtliche Bekanntmachung der Auslegung am ....

DER MAGISTRAT:

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am .... gemäß § 10 BauGB

(Bürgermeister)

5. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BauGB

6. Rechtskräftig gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am ....

DER MAGISTRAT:

(Bürgermeister)

Übersicht M 1 : 14 000

Stadt Lampertheim/Hessen			
Titel: Bebauungsplan „Der Bachgrund - Nördlicher Teil" Teilplan 1 „Bebauungsplan"			
Maßstab: M 1 : 1 000 (M 1 : 14 000)			
gezeichnet	21.07.	1988	Hy. S.
geändert	11.11.	1988	Hy. S.
geändert	29.11.	1988	Hy. S.