

# SATZUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## „ROSENSTOCK“ 1. TEILABSCHNITT

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.1985 (GVBl. I. S. 57), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), 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 16.12.1977 (GVBl. I S. 1), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 217) wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .....19.. der Bebauungsplan „Rosenstock“ 1. Teilabschnitt (zeichnerischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

##### WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die gem. § 4 (2) zulässige Nutzung durch der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ist ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 (2) 3 zulässige Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

\* siehe 2. vereinfachte Änderung

##### MI1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Die gem. § 6 (2) 7 zulässige Nutzung durch Tankstellen ist ausgeschlossen.

Die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Spielhallen sind ausgeschlossen.

Im straßenseitigen Bereich an der Gewerbestraße sind in einer Tiefe von 21 m nur Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen zulässig.

MI2 Eingeschränktes Mischgebiet nach § 6 BauNVO und § 1 (5+9) BauNVO

Die gem. § 6 (2) 7 zulässige Nutzung durch Tankstellen ist ausgeschlossen.

Die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Spielhallen sind ausgeschlossen.

Betriebe und Anlagen, deren Lärmemission die folgenden Mittelungspegel überschreiten, sind nicht zugelassen:

Tag 60 dB(A)

Nacht 40 dB(A)

GE1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die gem. § 8 (2) 3 zulässige Nutzung durch Tankstellen ist ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (3) 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

Eine Wohneinheit entweder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Sie darf jedoch nicht als Einzelgebäude, sondern nur in Verbindung mit Betriebs- oder Bürogebäuden, errichtet werden.

GE2 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und § 1 (5+9) BauNVO

Die gemäß § 8 (2) 1 zulässigen Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 28.2.83 und 20.3.86 abzuleiten.

Betriebe und Anlagen, deren Lärmemission die folgenden Mittelungspegel überschreiten, sind nicht zugelassen:

Tag 60: dB (A)

Nacht: 45 dB(A)

Die gemäß § 8 (2) 3 BauNVO zulässige Nutzung durch Tankstellen ist ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (3) 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

Eine Wohneinheit entweder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Sie darf jedoch nicht als Einzelgebäude, sondern nur in Verbindung mit Betriebs- oder Bürogebäuden, errichtet werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 16 (3) BauNVO

Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet:

Abhängig von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufhöhen nicht überschritten werden:

| <u>Anzahl der Geschosse</u> | <u>Traufhöhe</u> |
|-----------------------------|------------------|
| II                          | max. 6,00 m      |
| II (im Bereich 3)           | max. 7,00 m      |
| III                         | max. 9,00 m      |

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB

In den GE und MI-Gebieten wird keine Bauweise festgesetzt.

In den GE und MI-Gebieten dürfen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie in Verbindung mit diesen ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur in dem der Straße zugekehrten Teil der Grundstücke errichtet werden.

Die im B-Plan zeichnerisch ausgewiesenen bebaubaren Flächen in den Baugebieten für Hausgruppen und Hauszeilen können in der von der öffentlichen Erschließung abgewandten Seite (gekennzeichnet durch Zeichen XXX) in einer Bautiefe von 3,00 m nur durch erdgeschossige Erweiterungsbauten bis zu einer max. Traufhöhe von 3,25 m für z. B. Hauswirtschaftsräume, Wintergarten, überdeckte Veranden genutzt werden.

In den WA-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Dabei darf, die PKW-Stellplatzfläche und die Zufahrten eingeschlossen, max. 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden.

In den MI + GE Gebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Hof- oder Ziergartenflächen anzulegen. Dabei darf max. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden.

4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Parabolantennen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung im Sinne der BauNVO sind ausgeschlossen.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) und 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 25a BauGB

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

In den Baugebieten 2 sind die Garagen im Bauwisch (innerhalb des Baufensters) unterzubringen, bei Doppelhausbauweise sind jeweils 2 Garagen an den äußeren Grundstücksgrenzen zusammenzufassen.

In den MI + GE Baugebieten sind einschließlich Zufahrten maximal 50 % der Vorgartenfläche als Stellplätze zulässig.

Die Carports und die im B-Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Empfohlen werden die Sorten:

Clematis i.S.  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera carprifolium  
Rosa i.S.  
Wisteria i.S.

Werden die Stellplätze in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garagen weder auf die zulässige Grundfläche noch auf die zulässige Geschossfläche angerechnet (§ 21a BauNVO).

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB

Pro Grundstück sind max. zwei Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen im kleinteiligen Pflaster anzulegen.

8. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25a BauGB Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

C. Die mit C bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind vor allem in den Randbereichen mit heimischen Laubbäumen und Blütenstauden zu bepflanzen.

Bei größeren Teilstücken sind Rasenflächen anzulegen.

Empfohlen werden die Sorten:

Bäume:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Castanea sativa | Esskastanie      |
| Juglans regia   | Walnuß           |
| Prunus i.S.     | Kirsche, Pflaume |
| Malus i.S.      | Apfel            |
| Pyrus i.S.      | Birne            |

Solitäre:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Betula pendula  | Hängebirke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche   |
| Quercus robur   | Stieleiche |

Sträucher:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Amelanchier lamarckii   | Felsenbirne     |
| Caragana arborescens    | Erbsenstrauch   |
| Cornus mas              | Kornelkirsche   |
| Corylus avellana        | Hasel           |
| Lonicera i.S.           | Heckenkirsche   |
| Philadelphus coronarius | Pfeiffenstrauch |
| Syringa vulgaris        | Flieder         |

9. Versickerung des Niederschlagswassers in den WA-Gebieten gemäß § 9 (1) 16 in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation zu leiten, sondern ausschließlich einer Versickerung über Mulden zuzuführen. Diese ist nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

10. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25a BauGB

D. Die im Plan als D ausgewiesenen Flächen sind als Emissionsschutzflächen mit freiwachsenden, nicht überschaubaren Hecken zu bepflanzen.

Die Pflanzenauswahlliste der mit C bezeichneten Grünfläche ist zu verwenden.

D1. In den als D1 ausgewiesenen Flächen ist ein in der Hecke geführter Drahtgitterzaun an der Grundstücksgrenze zum Bundesbahngelände zu führen. Der Drahtgitterzaun darf die Hecke im Endwuchszustand nicht überragen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 118 (1) HBO im WA-Gebiet und für den straßenseitigen Bereich des Mi1 Gebietes an der Gewerbebestraße

#### Dächer

Für die Hauptdachflächen sind geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 40 +/- 5 Grad vorgeschrieben. Für Doppelhäuser, Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Abweichungen und Ausnahmen davon sind nur einheitlich für die gesamte Hausreihe oder Hausgruppe bis zu weiteren max. +/-3 Grad möglich.

Bei 1-geschossiger Bauweise und im Bereich 3 ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen an der Wandaußenseite ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren, zulässig. Bei 1-geschossiger Bauweise darf rechnerisch im Dachgeschoß ein 2. Vollgeschoß entstehen.

Dachüberstände an den Giebelwänden ohne Vorbauten von mehr als 0,80 m sind nicht zulässig. Bei Anwendung eines Kniestockes muss der Dachüberstand traufseitig mind. 0,80 m betragen.

Die Ausbildung von Dachgauben, Zwerchhäusern und Erkern sind je Hauszeile bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen.

Für die Dacheindeckung sind rote Farbtöne vorzusehen.

Andere Materialien wie z. B. Grasdächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind ausnahmsweise zulässig.

Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben. Firstversprünge sind zulässig. Abweichungen und Ausnahmen von der Firstrichtung sind nur für eine gesamte Hauszeile oder Hausgruppe möglich.

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gem. § 31 (1) BauGB von den Vorschriften zur Dachneigung und Farbgebung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht. Sind Solaranlagen auf Dachflächen von öffentlichen Wegen und Straßen einsehbar, so sind diese so anzubringen, dass das Siedlungsbild und die Dachlandschaften nicht gestört wird.

#### Fassaden

Für die Außenwände sind folgende Materialien und Farben zu verwenden: heller Putz, helles Sichtmauerwerk. Holzverkleidungen sind zulässig.

Hausgruppen bzw. Hauszeilen sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Ist das Ende eines Baufensters mit einem  $\triangleleft$  versehen, so sind die dort entstehenden Giebelwände besonders architektonisch zu gestalten (z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Erker, Fensterflächen, Balkone, etc.).

## 2. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen gemäß § 118 (1) 3 HBO

Die Gemeinschaftsgaragen sind im Material der Wohnhäuser in einheitlicher Gestaltung zu erstellen. Der Zufahrtsbereich ist mit einer Pergola zu überdecken. Die Gemeinschaftsstellplätze sind als ungedeckte Stellplätze oder Carports für die jeweilige Hauszeile bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen. Carports sind nur aus Holz in brauner Farbgebung zulässig.

## 3. Außenanlagen

### 3.1 Festsetzungen für Außenanlagen gem. § 118 (1) 3 im WA-Gebiet

- im Gartenbereich der Baugrundstücke

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum vorzugsweise Obst- und Nussbaum zu pflanzen.

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder als in Hecken geführte Drahtzäune bis zu 1 m Höhe auszuführen.

- im Vorgartenbereich der Grundstücke

Der Vorgartenbereich ist zusammenhängend zu begrünen.

Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen, die sich an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind in Abstimmung mit deren Gestaltung herzustellen.

Einfriedungen sind unzulässig.

### 3.2 Festsetzung für Außenanlagen gemäß § 118 (1) 3 im Mi + GE Gebiet

- im Vorgartenbereich der Baugrundstücke

Ausgenommen der notwendigen Zufahrten sind die Vorgärten intensiv mit Laubgewächsen zu begrünen. Die in diesem Bereich zulässigen Stellplätze sind ebenfalls zu bepflanzen. Einfriedungen, wie Mauern, Zäune etc. sind zu begrünen.

Pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 10 % des Grundstückes sind zu begrünen.

Empfohlen werden die Sorten:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn        |
| Betula pendula      | Hängebirke       |
| Carpinus betulus    | Hainbuche        |
| Prunus i.S.         | Pflaume, Kirsche |
| Malus i.S.          | Apfel            |
| Populus i.S.        | Pappel           |
| Quercus i.S.        | Eiche            |
| Tilia i.S.          | Linde            |

4. Müllbehälter gemäß § 118 (1) 3

Müllbehälter und Müllboxen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

\* Deckblatt zur 2. vereinfachten Änderung

Der 3. Absatz des vorstehenden Satzungstextes über die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB wird durch folgenden Satz ergänzt:

---

„Auf der Parzelle Flur 16 Nr. 473 sind Anlagen für Verwaltungen zulässig.“