

# BEBAUUNGSPLAN

## „ROSENSTOCK – 2. TEILABSCHNITT“

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. 1990 I S. 173), 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 und MaßnG zum BauGB v. 28.05.1990 (BGBl. I S. 926) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 26.06.1991 (GVBl. I S. 209) wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... der Bebauungsplan

### „DER ROSENSTOCK – 2. TEILABSCHNITT“ (1. ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT)

#### 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) NRN. 1, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

##### 1a. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

- X Abweichend von § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von
- X Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im
- X Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der
- X Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich
- X unterbaut wird (Tiefgaragen) bei Ermittlung der GRZ nicht
- X mitzurechnen.

## 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 (im Bereich 1a-c)	max. 4,50 m
II	max. 6,00 m
II (im Bereich 3 u. 7)	max. 7,00 m
III	max. 9,00 m

- X Die Tiefgaragen in 2y und 3y dürfen maximal 30 cm über die
- X anbaufähige öffentliche Verkehrsfläche ragen. Die Höhe ist
- X zu messen zwischen dem Höhenbezugspunkt und Oberkante –
- X Rohdecke der Tiefgarage.
  
- X Als Höhenbezugspunkt wird die Höhe der öffentlichen
- X Verkehrsfläche unmittelbar an der Grundstücksgrenze in
- X der Mitte der TG-Einfahrt festgesetzt.

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

- X Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen
- X dürfen durch Erker, Eingangsbereiche und Wintergärten je
- X Grundstück auf einer Breite von 3,50 m um 1,50 m Tiefe
- X überschritten werden.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 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.

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

Parabolantennen 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.

- X In den Baugebieten 1a-c sind Stellplätze und Garagen
- X ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für
- X Stellplätze und Garagen zulässig.

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

In den Baugebieten 3 und 4 ist eine Garage (je Haus) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu integrieren und ein Stellplatz im Vorbereich der Garage unterzubringen. Darüberhinausgehender Stellplatzbedarf ist in den Gemeinschaftsstellplätzen abzudecken.

- X Im Baugebiet 7 sind die Nebenanlagen für innere Erschließung
- X gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB und die Flächen der Stell-
- X plätze und Garagen auf die Grundstücksfläche zur Ermitt-
- X lung der zulässigen Ausnutzung anzurechnen (§ 19 Abs. 3
- X BauNVO).

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

- X Im Baugebiet 7 sind Stellplätze im Vorgarten zulässig,
- X sofern sie in Rasenformsteinen oder sonstigen durch-
- X lässigen Belägen befestigt werden. Sie sind wie Gemein-
- X schaftsstellplätze mit Schling- und Kletterpflanzen auf
- X Pergolen 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).

5a. Tiefgaragen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB; § 12 (6) BauNVO

- X Im Bereich der Bauflächen 2y und 3y müssen die notwendigen

- X Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, wenn
- X mehr als eine Wohnung je Grundstück vorgesehen ist.
- X Ausnahmsweise darf 1 Stellplatz je 2 WE ebenerdig als
- X Besucherstellplatz nachgewiesen werden. Die Tiefgaragen
- X sind mit einer geschlossenen, begrünten Überdachung zu
- X versehen.

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

In den Baugebieten 1, 1a – 1c und 2 sind maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

- X Auf den Grundstücken Flur 16; Nr. 483 und 525 (Baugebiet
- X 2x) sowie auf dem Grundstück Nr. 551 (Baugebiet
- X 3x) gilt diese Beschränkung nicht.
  
- X Ausnahmsweise können auf einem Grundstück 3 Wohneinheiten
- X zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze
- X verkehrsgerecht nachgewiesen werden und die Stellplätze im
- X Vorgartenbereich in Rasenformsteinen ausgeführt werden.
- X Dabei darf unmittelbar vor dem Haus max. 1 Stellplatz an-
- X geordnet werden.

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

Die Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen mit Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit anzulegen.

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

- B. Die mit B bezeichnete öffentliche Grünfläche kennzeichnet den Siedlungsrand und ist entsprechend dem Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema (Außen) – nur niedrige Gehölze  
 (Mitte) – mittelhohe Gehölze  
 (Innen) – Großsträucher und Bäume

Empfohlen werden die Sorten:

**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus i.S.	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

**Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa</i> i.S.	Wildrosen
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

- 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:**

<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus</i> i.S.	Kirsche, Pflaume
<i>Malus</i> i.S.	Apfel
<i>Pyrus</i> i.S.	Birne

**Solitäre:**

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

**Sträucher:**

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Caragana arboresceus</i>	Erbsenstrauch
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lonicera</i> i.S.	Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeiffenstrauch
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

- E. Die mit E gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Bolzplatz anzulegen und in den Randbereichen mit freiwachsenden, nicht überschaubaren Hecken anzupflanzen.

Wege sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen.

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

Das anfallende Dachflächenwasser ist nicht in die Kanalisation zu leiten, sondern ausschließlich einer Versickerung 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

A. Die im Plan zeichnerisch ausgewiesene Lärmschutzmaßnahme A ist als 4,50 m hoher Wall auszuführen.

- X Abgrabungen des Wallfußes bis zu 1 m Höhe sind zulässig,
- X sofern der Höhensprung fachgerecht durch eine Stützmauer
- X in L-Steinen abgefangen wird.

Für die Schutzpflanzungen sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

Straßenseitig:

**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holzapfel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
Sorbus i.S.	Eberesche

**Sträucher:**

Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Im straßenseitigen Bereich des Lärmschutzwalles dürfen in der ersten Pflanzreihe nur niedrige Gehölze, in der zweiten Reihe nur mittelgroße Gehölze, in der dritten Reihe und in der Expositionslage große Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

Die Bepflanzung in den freizuhaltenden Sichtfeldern darf eine Wuchsendhöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bebauungsseitig:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis i.S.	Berberitze
Deutzia i.S.	Deutzie

Forsythia spectabilis	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Mahonia aquifolium	Mahonie
Syringa vulgaris	Flieder
Weigela i.S.	Weigelie

- D. Auf der Fläche D für das Anpflanzen von Bäumen und  
X Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind zur  
X optischen Abschirmung der Gemeinschaftsstellplätze Hecken  
X anzupflanzen. Dabei sind insbesondere folgende Pflanzen zu  
X verwenden:

X **Sträucher:**

X Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
X Corylus avellana	Hasel
X Ligustrum vulgare	Liguster
X Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
X Prunus spinosa	Schlehe
X Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
X Rosa i.S.	Wildrosen
X Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- X Zur Abschirmung der Grundstücke von den Gemein-  
X schaftsstellplätzen ist eine 3 m breite Gehölzpflanzung  
X anzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 118 (1) HBO

Dächer

Für die Hauptdachflächen sind geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer 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 3-4 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 nur 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 0,80 m betragen.

Die Ausbildungen 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 ◀ 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 Nussbäume 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.

#### 4. Müllbehälter gemäß § 118 (1) 3

Müllbehälter und Müllboxen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

## **ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

1. In den Baugebieten 1 a – c und 7 wird die Bebaubarkeit durch Planänderungen neu festgesetzt.
2. Die Lage der Trafostationen wird wie eingetragen neu festgesetzt.
3. Im Baugebiet 4 o wird anstatt der ehemals festgesetzten geschlossenen Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.
4. In Abweichung von der ursprünglich festgesetzten grundsätzlich traufständigen Hauptfirstrichtung wird auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücken die giebelständige Bauweise festgesetzt.
5. Auf den Eckgrundstücken der Baugebiete 2 wird der seitliche Abstand der überbaubaren Flächen zu Straße, wie im Plan gekennzeichnet, von 5 m auf 3 m reduziert.
6. Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Baugebieten 3 und 4 auf eine je Grundstück wird aufgehoben. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Grundstück im Baugebiet 2 wird auf dem Grundstück 483 (siehe 2 x) aufgehoben.
7. Die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt.
8. In der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Überschreitung der Baufenster um 3,50 m in der Breite und 1,50 m in der Tiefe zugelassen.

Die Änderungen des Satzungstextes sind durch X am Zeilenanfang gekennzeichnet.