



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 21a BauNVO)

- z.B. Geschossflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)
- z.B. Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Hauptföhrtrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsföhrliche Gas (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberöhrter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gehörrt zugunsten der Stadt Lampertheim (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

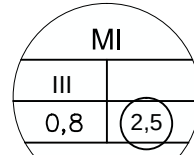
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umzeichnung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Abgrenzung unterschiedlicher Föhrtrichtung bzw. Zweckbestimmung der Verkehrsflächen
- Risikoüberschwemmungsgebiet, sowie vernässungsgefährdete Flächen (§9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)



Mischgebiet	
III	2,5
0,8	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO
Mischgebiet § 6 BauNVO
(1) Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nrn 1 bis 7 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:
 - Wohngebäude - mit Ausnahme von Wohnungen im Erdgeschoss; diese sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. ,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksoriment („Sex-Shops“)
 - sonstige Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von gesondert errichteten baulichen Anlagen nur zum Zwecke der Werbung; diese sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (2) Nicht zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Anlagen und Nutzungen:
 - Anlagen und Nutzungen nach BauNVO § 6 Abs. 2 Nr.:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d. h. nicht kerngebiestypische)
 - Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. nicht kerngebiestypische).

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Traufhöhe der Gebäude die des Kirchenschiffes nicht überschreiten.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 Satz 2 (Errichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung) sind nicht zulässig.

5. **Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Firstinie; bei untergeordneten Anbauten ist eine davon abweichende Firstrichtung zulässig.

6. **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Grünfläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche mit Laubbäumen dauerhaft zu erhalten.

Eine Überbauung oder Versiegelung der Fläche, auch in Teilbereichen, z.B. für den Bau von Wegen oder Plätzen, ist nicht zulässig.

7. **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der öffentlichen Grünfläche und Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Es sind auch bei Nachpflanzungen ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume in Arten und Sorten zu verwenden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) **Sattel- und Walmdächer** mit Dachneigung (einheitlich pro Baugruppe) 40 - 48°: Ausbildung von Mansarde-Dächern im Geschosswohnungsbau ist nicht zulässig. Drempel sind nicht zulässig, außer konstruktiv bedingten Aufkantungungen bis max. 0,30 m Höhe.
- (2) **Dachgauben** sind mit Sattel- oder Walmdach auszubilden. Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 2,5 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst nicht überschreiten. Der Einschnitt in der Dachfläche muss mindestens 1,25 m hinter der Giebelfläche liegen. Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 2,5 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Der Einschnitt in der Dachfläche muss mindestens 1,25 m hinter der Giebelfläche liegen. Bei Dacheinschnitten darf die Trauffinie nicht unterbrochen werden.
- (3) Die Errichtung von Solaranlagen in Form von dachflächenintegrierten Kollektoren ist zulässig.
- (4) Die Sockelhöhe darf max. 0,70 m über der OK Gelände betragen (Sockelhöhe = OK Fertigfußboden Erdgeschoss).
- (5) Garagen sind massiv (Stahlbeton oder Mauerwerk) zu errichten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist der der Wohngebäude anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen müssen die gleiche Dachform aufweisen.
- (6) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot - rotbraun zulässig.
- (7) Gewellte Dachplatten - über das normale Ziegelmäß hinaus - sind unzulässig.

2. **Außenanlagen**

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Kirchengrundstück und die Grünfläche vor der Kirche dürfen nicht eingefriedet werden.
- (2) Mülltonnen und -behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien in Müllschränken oder Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

3. **Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten** § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

- (1) Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² sind genehmigungspflichtig.

3.1 **Werbeanlagen am Gebäude**

- (2) Generell unzulässig sind Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes beeinflussen oder tragende Bauteile überdecken, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente und Fensterläden.
- (3) Werbeanlagen sind in Form von Einzelelementen und Schriftzügen mit einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von max. ½ der Gebäudefront zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassade im Erdgeschoss und nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig (bis max. 1 m oberhalb der Erdgeschoss-Fertigdecke). Sie dürfen nicht mehr als 0,40 m aus der Fassade auskragen und nicht höher als 5 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegoberkante liegen.
- (5) Ausnahmsweise können Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung sich ausschließlich in den entsprechenden Obergeschossen befindet und eine geeignete Wandfläche außerhalb der Fenstergliederungen vorhanden ist. Die Werbeanlagen darf dann nicht mehr als 20 % dieser geeigneten Wandfläche bedecken.
- (6) Rechtwinklig zur Fassade errichtete Werbeanlagen (Ausleger) sind unzulässig. Sie dürfen außerhalb der Kaiserstraße ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,00 m, sowie eine maximale Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten. Der Abstand der Unterkante der Werbeanlage zur Gehweg- oder Straßenfläche muss mindestens dem geforderten Lichttraumprofil der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt) in der jeweiligen Fassung entsprechen.
- (7) Pro Gebäudefront, die als eigenständiger Gebäudeabschnitt äußerlich erkennbar ist, dürfen max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung angebracht werden.
- (8) Von beleuchteten oder leuchtenden Werbeanlagen darf keine Blendung des Verkehrs oder der Anwohner ausgehen. Beleuchtungen dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinflussen (z.B. in anderem Licht erscheinen lassen). Werbeanlagen mit einem sog. Blitzeffekt oder rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (9) Werbeanlagen auf geschlossenen Giebelwandflächen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der sichtbaren Wandfläche bedecken. Der Schriftanteil am Motiv darf 15 % nicht überschreiten. Die vorgenannten Größenfestsetzungen in den Punkten B 3.1 (2) bis (7) findet hierbei keine Anwendung.
- (10) Das Zukleben, Zustellen oder Zutreiben der Schaufenster (d.h. alle Fenster, hinter denen Ware oder Dienstleistungen von außen sichtbar zur Schau gestellt wird) ist bis max. 20 % der Fläche zulässig. Das Zukleben von Fenstern, die keine Schaufenster sind, ist nicht zulässig.

3.2 **Sonstige Werbeanlagen auf dem Grundstück**

- (11) An der Stätte der Leistung gesondert errichtete bauliche Anlagen nur zum Zwecke der Werbung sind nur bis zu einer Höhe von max. 12,5 m zulässig (z.B. Pylone)
- (12) Werbeanlagen, die mittels Projektor oder Beamer an die Hausfassade, auf den Fußboden oder in den Himmel gestrahlt werden, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

HINWEISE:

1. **Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz:**
Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 HWG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahurstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

2. **Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung**
Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderter m Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

4. **Erdwärme**

Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstrasse eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. **Spielhallen**

Es wird explizit auf das Hessische Gesetz zur Neuregelung des Spielhallenrechts hingewiesen.

6. **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt , Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5.Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

VERFAHRENSVERMERK

Die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren wurde am 02.07.2010 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.07.2010.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.01.2013 mit Frist bis 22.02.2013.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2013 den Entwurf der 1.Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2013 in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 25.02.2013

Siegel

Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.07.2013 beschlossen das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB weiter zu führen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Verfahren erfolgte am 20.07.2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.07.2013 mit Frist bis 30.08.2013

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 den Entwurf der 1.Änderung mit der Begründung gebilligt und erneut zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf der 1.Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.07.2013 in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 02.09.2013

Siegel

Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 1. Änderung am 13.12.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 16.12.2013

Siegel

Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 13.12.2013, sowie die Begründung in der Fassung vom 13.12.2013 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 16.12.2013

Siegel

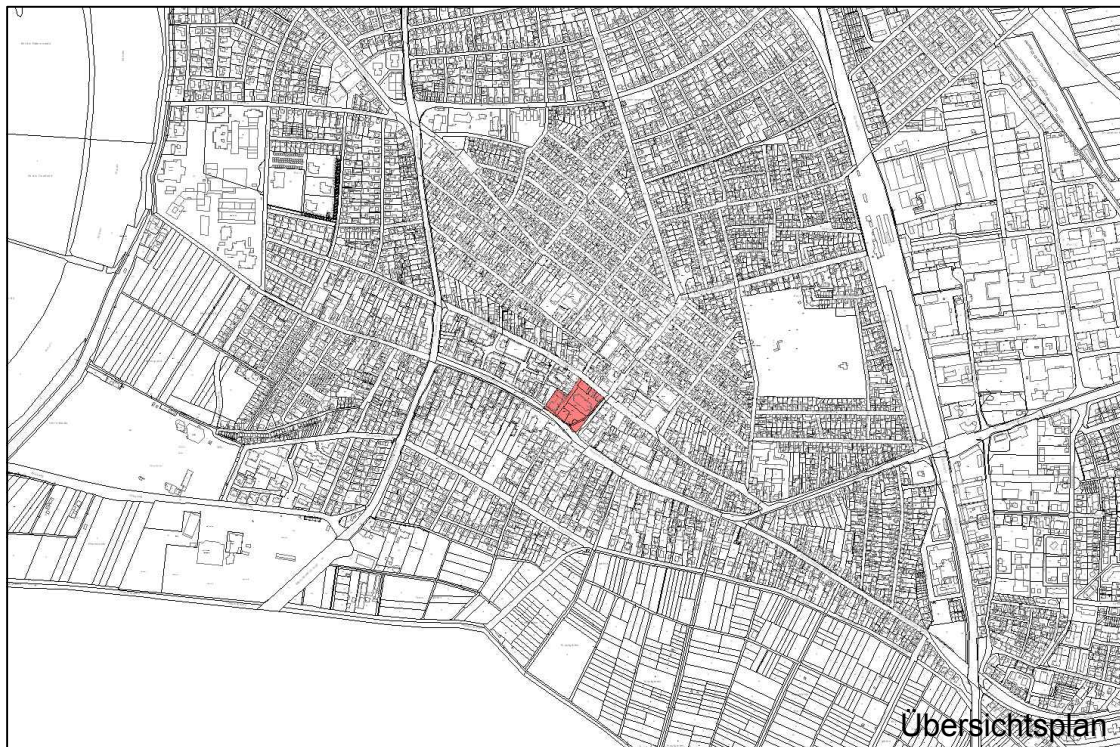
Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2013 im Südhessen Morgen und am 11.01.2014 in der Lampertheimer Zeitung. Damit ist die 1. Änderung am 11.01.2014 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 13.01.2014

Siegel

Unterschrift



Stadt Lampertheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 044A-01

"Untere Römerstraße A - 1.Änderung"

PLANART Satzungsexemplar DATUM: 13.12.2013			MASSTAB 1:1000
	NAME	DATUM	BERMERKUNG
ZEICHNET	JM	12.09.2012	
ÄNDERT	JM	06.11..2013	
ÄNDERT			

Stadt Lampertheim der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim

Tel. 06 20 6 / 93 5-3 31
Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00

