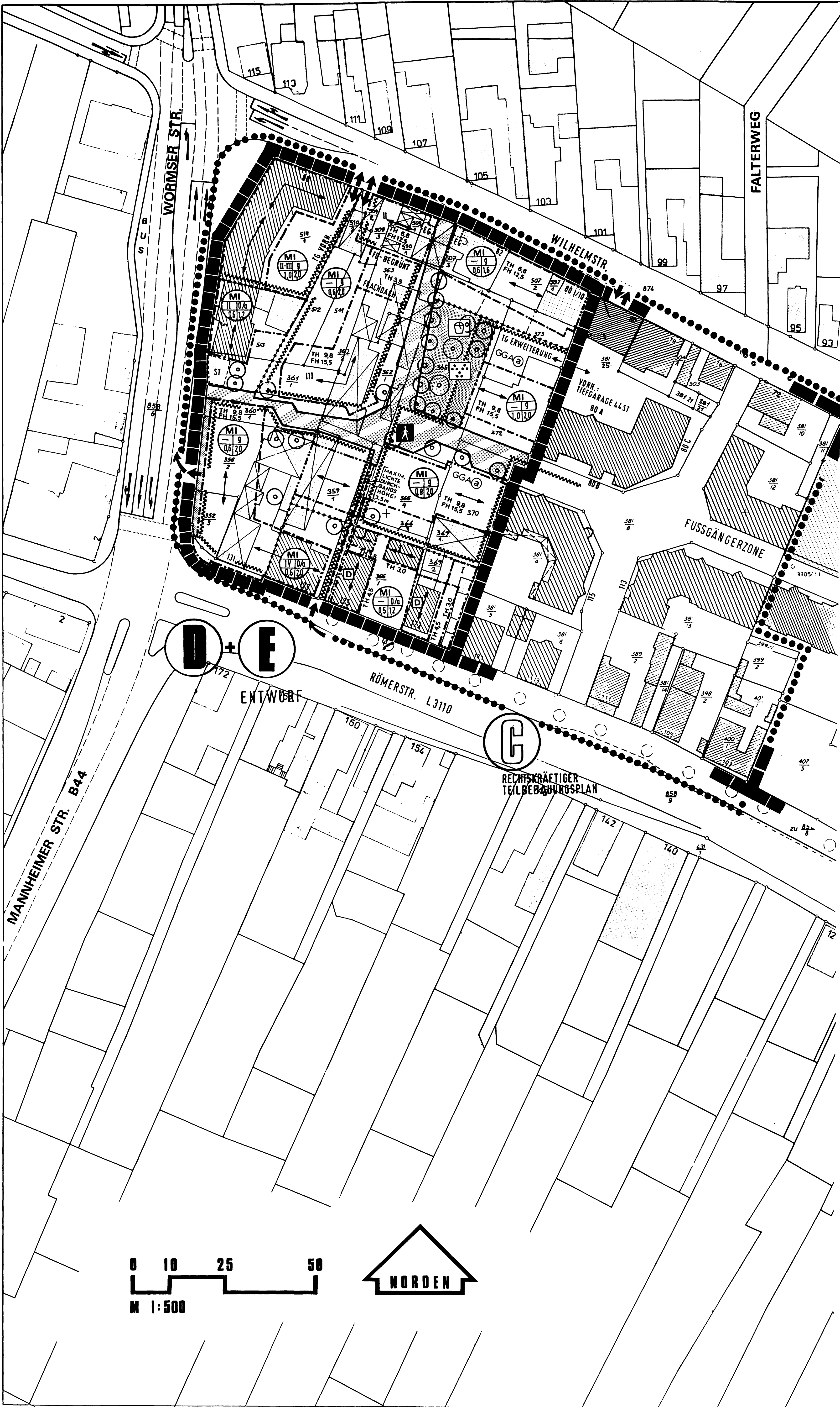




Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Zahl der Vollgeschosse
- 3 Bauweise
- 4 Grundflächenzahl
- 5 Geschöfzflächenzahl

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1 MI Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - Gartenbetriebe - Nr. 7 - Tankstellen - und Nr. 8 BauNVO - Vergnügungsstätten, Spielhallen, Spieltheatern und Sex-shops nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 4 zB: 0,5 Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 3 BauNVO)
- 5 zB: 1,5 Geschöfzflächenzahl (§ 17 Abs. 3 BauNVO)
- Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a (2) BauNVO).
Bei der Ermittlung der Grund- bzw. Geschöfzflächenzahl sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.
- 2 zB: III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Höchstgrenze
Mindest- u. Höchstgrenze

TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
Traufhöhe zB: 4,5 = 4,5 m, Bezugshöhe ist Oberkante des nächstgelegenen Gehweges, bzw. der Fußgängerzone an der Grundstücksgrenze und an der Breitseite des Grundstückes mittig gemessen.
Traufe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Außenkante Dachhaut

FH ... Firsthöhe = Oberkante Dachhaut, Bezugshöhe wie Traufhöhe

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 3, § 16 Abs. 5 BauNVO) bzw. der Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- abweichende Bauweise - „halboffen“, einseitige Grenzbebauung zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
Die Baulinie darf von folgenden Bauteilen um max. 1,50 m überschritten werden:
- Treppenhäuser
- Loggien und Balkone

nicht überbaubare Grundstückfläche überbaubare Grundstückfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mind. zu 70 % zu begrünen. Die Entwässerung der befestigten Flächen darf nicht an die Kanalisation erfolgen, sondern ist auf dem Grundstück zu verwerfen.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- ST Flächen für Stellplätze bzw. Carports.
Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz ohne seitliche Verkleidung
Tiefgarage (BauNVO § 12 (4)) als Gemeinschaftsanlage (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22)
- Zu- Ausfahrt
- Nur Zu- bzw. Ausfahrt
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- a Zuordnung von Grundstücken für die die gem. Satzung zu schaffenden Stellplätze in der GGA-Anlage nachzuweisen sind (Sicherung durch Baulast).

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

- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber bzw. an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Ausfahrspur TG bzw. Gehweg bzw. Pflanzstreifen)

Lärmschutzmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Das Plangebiet liegt an einer lärmbehafteten klassifizierten Straße. Es sind soweit erforderlich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (s. Hinweis i.d. Begründung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
Teilweise mit Nutzungsrecht über privater Tiefgarage

Kinderspielfeld Parkanlage

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

zu pflanzender Baum
Hinweise:
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Baumpflanzungen sind aus Gründen der Eingriffsminderung in ihrer Gesamtheit umzusetzen, die Pflanzstandorte sind in geringen Maße verschiebbar.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungslinien, bei Neupflanzungen von Bäumen, sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungslinien durch Versorgungsunternehmen, im Bereich bestehender Bäume, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Die im Plan festgesetzte private Grünfläche ist als Grünanlage mit Kinderspielfeld anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Hauszugang dienen, sind als Grünfläche anzulegen und mit Gehözen und Bäumen zu bepflanzen.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen, Mindest-substratüberdeckung 0,3 m, im Bereich der (im Plan zeichnerisch festgesetzten) Baumpflanzungen Mindestsubstratüberdeckung 0,8 m (Gestaltung der Pflanzhöhe s. B. Nr. 4).

Ungeliederte, geschlossene Wandöffnungen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind im öffentlichen Bereich überwiegend standortgerechte Pflanzen aus folgenden Artenlisten zu verwenden:

1. Bäume

Bäume	kleiner Baum/Obstbaum
Acerplatanoides	Carpinusbetulus
Betula pendula	Prunuspadus
Fraxinusexcelsior	Malusdomestica
Juglans regia	Malusdomestica
Quercuspedunculata	Pyruscommunis
Quercusrobur	Sorbusdomestica
Sorbusaucuparia	Sorbusdomestica
Tilia spec.	Beerbacher Tafelapfel
Prunusavium	Vogelkirsche

2. Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher	Heckenpflanzen
Comussanguinea	Acercampestre
Cotylusavellana	Carpinusbetulus
Crataegusmonna	Comusma
Euonimuseuropaeus	Ligustrum vulgare
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunusspinosa	Schlehe
Rosacandina	Hundrose
Rosacandina	Weinrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnumopulus	Gem. Schneeball

Pflanzengröße:
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100
- Heckenpfl.: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100, mit Ballen

3. Dachbegrünungen, extensive Bereiche Tiefgaragenbegrünung

Kräuter	Salvianaprensis	Wiesensabel
Achilleamillefolium	Sanguisorbaminor	Wiesenkraut
Anthemistinctora	Saponariaofficinalis	Selienkraut
Anthyllusvulgaris	Sedum acre	Kriechen Steinbrech
Asteranellus	Sedum album	Scharf. Mauerpfeiler
Camparundifolia	Silenealba	Weißer Mauerpfeiler
Centaureacubensis	Silenealba	Nick. Leinwand
Dianthusbarbatus	Taraxacum cham.	Edelgarnier
Echium vulgare	Thymusserpyllum	Sand-Thymian
Galium verum		
Hieraciumpilosella		
Leucanthemum vu.	Gräser	
Linum perenne	Bizamedia	Zittergras
Medicago lupulina	Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Potamogeton prolifera	Bromustectorum	Dachstrespe
Plantaginacolata	Corynephoruscanescens	Silbergras
Potentillagerantia	Festuca rubra	Rotschwingel
Prunella vulgaris	Koeleria glauca	Schillegras
Pulsatilla vulgaris	Poa pratensis	Wiesensnipe

Hinweise:
Die Artenauswahl ist richtungsweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzenarten enthalten oder geringfügig variiert bzw. ergänzt werden. Komplettsysteme bzw. Samenmischungen sollten der o.g. Artenliste weitgehend entsprechen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) und:
§ 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (August 1990, GVBl. S. 102)

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- a) Sockelhöhe:
Max. 0,6 m OKFF über fertigen Erschließungsniveau.
Sockelmateriale:
Zementputz, glatt
- b) Treppenhäuser im Geschöfzwohnungsbau (s. auch Vorderseite)
Deutlich ablesbarer Bauteil vorspringend (max. 1,5 m) färblich von der Hausfassade abgesetzt - im Dachbereich als Giebel- und Satteldach ausgebildet, entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes.
- c) Dachform:
Satteldach 40 - 45 Grad Dachneigung - an Endhäusern Walim- oder Krüppelwalim - Dachüberstand max. 50cm/Ortgang max. 20 cm in der Waagerechten gemessen. Abweichungen von der First- und Hauptgebäudeorientierung sind zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt.
Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in ortsüblichen Formaten, Farbgebung: Rottöne
- d) Fassadengestaltung:
Wandflächen einschließlich Sockel, verputzt - verschiedene Putzstrukturen möglich (Farbgebung gemäß eines Farbleitplanes).
- e) Vertikale Gliederung von Fassaden im Geschöfzwohnungsbau:
Baulich ablesbare Gliederung durch Erker bzw. Mauervor- oder rücksprünge, von max. 1,5 m baulicher Tiefe und max. 5,0 m Breite auf jeder Hauptfassadenseite.

f) Loggien/Balkone:
Vorspringende Loggien oder Balkone max. 1,5 m vor der Außenwand, Stahlrohrbrüstungen in quadratischer oder rechteckiger Aufteilungen mit Andreaskreuz, mit Platten hinterlegt, integrierte Halterungen für Blumenkästen.

g) Fensterformate:
Nur stehende Formate mit Unterteilung.
Das stehende Format kann auch durch Fensterunterteilungen erreicht werden. Schaufenster sind bezüglich des Formates von dieser Regelung ausgenommen.

h) Vordächer:
Einheitlich als Pultdach. Entsprechend für Terrassenüberdachungen.

i) Kaminköpfe:
Farbgebung entsprechend der Dachdeckung.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Undurchsichtige Einfriedungen in Form von Mauern etc. sind nur an den Grundstücksgrenzen entlang der Wormser Straße und der Wilhelmstraße zulässig. Bei den übrigen Grundstücken sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune und Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Gestaltung von Stellplätzen § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen o. ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO

a) Zugangswege (Geschöfzwohnungsbau) im Vorgartenbereich:
Materialien der Hauszugangswege entsprechend den öffentlichen Wegeflächen.

b) Mülltonnenstandplätze:
Mülltonnenstandplätze dürfen nicht in den Vorgartenbereichen angeordnet werden.

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. Kein Waschbeton zulässig.

c) Terrassensichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

d) Aufschüttungen und Abgrabungen sind für untergeordnete Grundstücksfreiflächen bis maximal 50 cm Höhe in Bezug auf die Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen zulässig (z. B. Terrassen).

Grundstücksfreiflächen (auch über Tiefgaragen) und die öffentlichen Grünflächen dürfen die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen um maximal 10 cm überschreiten.

Erforderliche Tröge für Baumpflanzungen sind bis maximal 80 cm Höhe in Bezug auf die Höhenlage öffentlicher Erschließungsflächen zulässig. Die Tröge sind durch Anbohrungen bis auf 50 cm Wandhöhe und im übrigen durch Holzverkleidungen zu kaschieren.

e) Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

C. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Kulturdenkmal gemäß Hessisches Denkmalschutzgesetz

D. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- Gebäudebestand:
Altbau
- Neubau bzw. Modernisierung
- Gebäude/-teile, die gemäß Rahmenplan zum Abbruch vorgesehen sind
- Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

Es gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB am: 09.12.1983

Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB am 03.04.1995

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 28.02.1997 bis 11.04.1997

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.09.1997 bis 01.10.1997

Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB am: 14.11.1997

Lampertheim, den _____ Bürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens

gem. § 12 BauGB am: _____

Lampertheim, den _____ Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993

LAMPERTHEIM

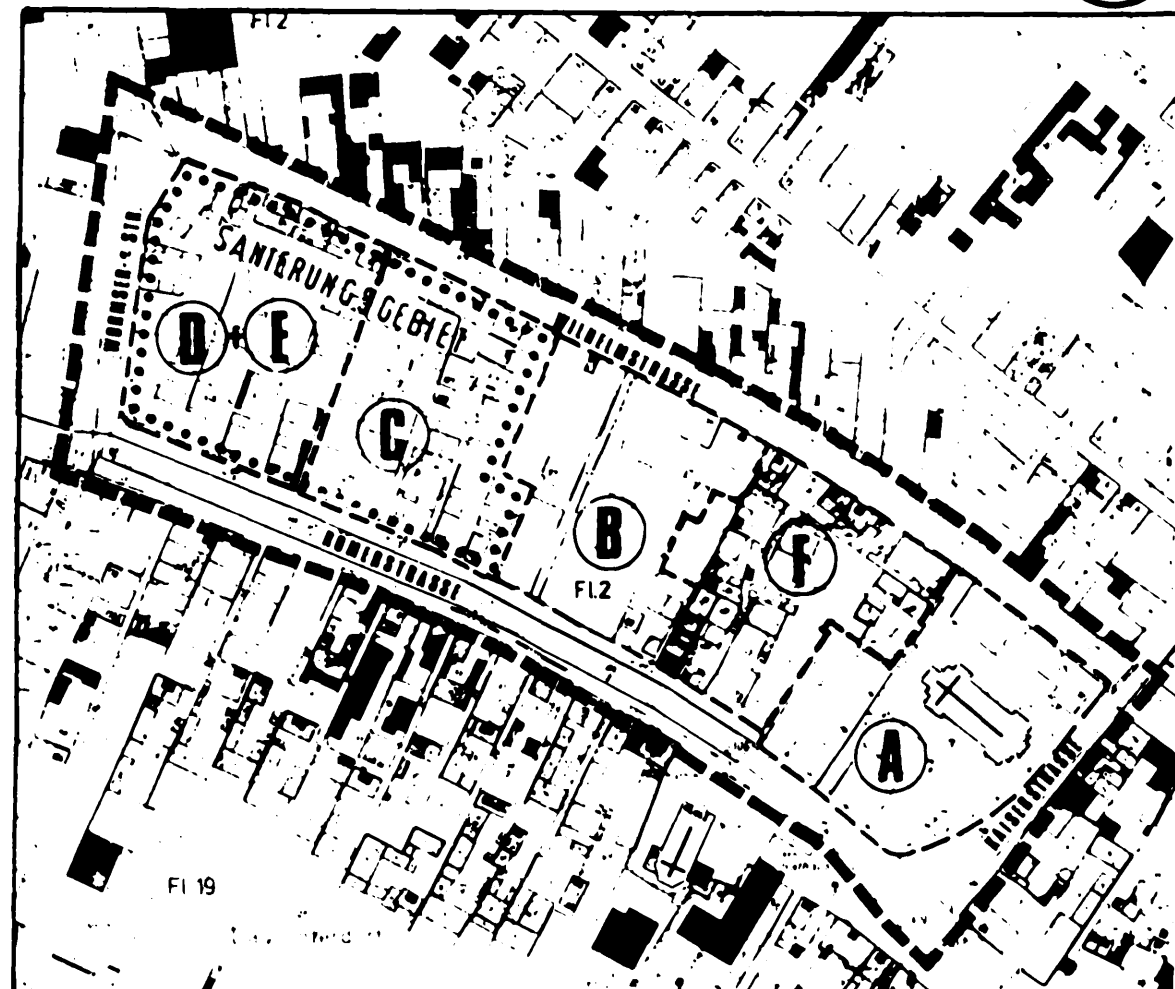
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

'UNTERE RÖMERSTRASSE'

ÜBERSICHTSPLAN (UNMASS-STÄBLICH)

TEILBEBAUUNGSPLAN



NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

