

Legende

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone



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

MI Mischgebiet (§ 6 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, Spielotheken 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: 1,6 Geschosflächenzahl (§ 17 Abs. 3 BauNVO)

Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a (2) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grund- bzw. Geschosflächenzahl sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

2 zB: III
zB: II-III
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Höchstgrenze
Mindest- u. Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO):
Traufhöhe z.B. 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

o/a - abweichende Bauweise - „halboffen“, einseitige Grenzbebauung zulässig

Hauptfirstrichtung

Baugrenze

B Baulinie
Die Baulinie darf von folgenden Bauteilen um max. 1,50 m überschritten werden:
- Treppenhäuser
- Loggien und Balkone

nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Kinderspielplatz 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 Versorgungsleitungen, bei Neupflanzungen von Bäumen, sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen 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 Kinderspielplatz anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Hauszugang dienen, sind als Grünfläche anzulegen und mit Gehölzen 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 Pflanztröge s. B. Nr. 4 d).

Ungegliederte, 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 - Spitzahorn	Carpinusbetulus - Hainbuche
Betula pendula - Birke	Prunuspadus - Traubenkirsche
Fraxinusexcelsior - Esche	Malusdomestica - Apfel
Juglansregia - Walnuß	Malussylvestris - Wildapfel
Quercuspetraea - Traubeneiche	Pyruscommunis - Wildbirne
Quercusrobur - Stieleiche	Sorbusdomestica - Speierling
Sorbusaucuparia - Eberesche	lokale Mostobstsorten z. B.:
Tilia spec. - Linde	Beebräcker Tafelapfel
Prunusavium - Vogelkirsche	Odenwälder Kurzstiel

2. Sträucher und Heckenpflanzen

Sträucher	Heckenpflanzen
Comussanguinea - Roter Hartriegel	Acercampestre - Feldahorn
Colylisavellana - Hasel	Carpinusbetulus - Hainbuche
Crataegusmono. - Weißdorn	Comusmas - Kornelkirsche
Euonimuseuropaeus - Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare - Liguster
Ligustrum vulgare - Liguster	
Prunusspinosa - Schlehe	
Rosacarolina - Hundrose	
Rosarubiginosa - Weinrose	
Sambucusnigra - 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	Salvia pratensis - Wiesensalbei
Achilleamillefolium - Scharfgarbe	Sanguisorbaminor - Wiesenknopf
Anthemistinctora - Färberkamille	Saponariaofficinalis - Seifenkraut
Anthylluvulneraria - Wundklee	Saxifragagranulata - Knöllchen Steinbrech
Asteramellus - Kalkaster	Sedum acre - Scharf. Mauerpfeifer
Camp rotundifolia - Glockenblume	Sedum album - Weißer Mauerpfeifer
Centaureascabiosa - Skab. Flockenbl.	Silenealana - Nick. Leinkraut
Dianthuscarthus. - Karthäusernelke	Teucrium cham. - Edelgämänder
Echium vulgare - Nattampkopf	Thymusserphyllum - Sand-Thymian
Galium verum - Echte Labkraut	
Hieraciumpilosella - Kl. Habichtskraut	
Leucanthemum vu. - Margerite	Gräser
Linum perenne - Lein	Brizamedia - Zittergras
Medicagolupulina - Hopfenklee	Bromuserectus - Aufrechte Trespe
Petrorhagia prolifera - Felsennelke	Bromustectorum - Dachtrespe
Plantagolanceolata - Spitzwegerich	Corynephoruscanevens - Silbergras
Potentillaargentea - Blütwurz	Festucanuba - Rotschwinge
Prunella vulgaris - Gew. Braunelle	Koeleria glauca - Schillegras
Pulsatilla vulgaris - Küchenschelle	Poa pratensis - Wiesenpse

Hinweis:

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

a) Sockelhöhe:
Max. 0,6 m OKFF über fertigen Erschließungsniveau.
Sockelmaterial:
Zementputz, glatt

b) Treppenhäuser im Geschoswohnungsbau (von Vorderseite)
Deutlich ablesbarer Bauteil vorspringend (max. 1,5 m) farblich 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 Walm- oder Krüppelwalm - 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 Geschoswohnungsbau:
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, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen 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 (Geschoswohnungsbau) 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 und 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 Grundstücksflächen 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, begrünten 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:

Aufstellungsbeschluss 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 EIN SCHL. 01.10.1997

Satzungsbeschluss 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
Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990
Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993

LAMPERTHEIM

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

'UNTERE RÖMERSTRASSE'

ÜBERSICHTSPLAN (UNMASS-STÄBLICH)

TEILBEBAUUNGSPLAN

