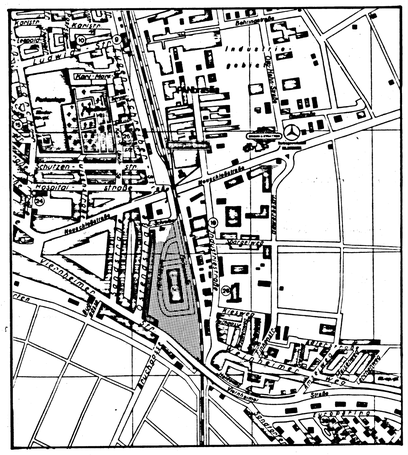
ORIGINAL ist in der Zeitung

STADT LAMPERTHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR 45

OSTENDSTRASSE - ÖSTLICHE SEITE
1. ÄNDERUNG



VERFAHRENSVERMERK

1 DIE AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 17.12.93 VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN.

2 DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS §2(1) BAUGB AM 29.01.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

3 DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §4(1) BAUGB ERFOLGTE VOM 10.02.94 BIS 23.03.94

4 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 26.05.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

5 DER BEBAUUNGSPLAN LAG NACH §3(2) BAUGB IN DER ZEIT VON 29.05.84 BIS 28.06.84 ÖFFENTLICH AUS.

6 DER SATZUNGSBESCHLUSS NACH §10 BAUGB ERFOLGTE AM 03.03.86 DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG.

7 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 2 (6) BAUGB MÄNG AM 08.10.86 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

LAMPERTHEIM, DEN .....

BÜRGERMEISTER

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZEN UND BEGRENZUNGSLINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9(7) BBauG)
- ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16(5) BauNVO)
- BAUGRENZE (§23(3) BauNVO)
- Baulinie nur für Doppelhausbebauung
- VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- (0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- o — OFFENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL-, UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- FLÄCHEN — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- GRABUNGSSCHUTZGEBIET
- Gga — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ga — GARAGE
- St — STELLPLÄTZE
- GRÜNFLÄCHEN O=ÖFFENTLICH P=PRIVAT
- BISHERIGER TEILBEREICH IM BEBAUUNGSPLAN "VIERNHEIMER STRASSE" WIRD DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFGEHOBEN.
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)11 BBauG)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: TRAFOSTATION

PFLANZGEBOT

- NEUZUPFLANZENDE BÄUME

FARBIGE DARSTELLUNG

- FAHRSTRASSE
- GEHWEG
- BEFAHRBARER WOHNWEG
- (ÖFFENTLICH)
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- ZU PFLANZENDE BÄUME

N — M 1:500

BORCHERS·METZNER·KRAMAR ARCHITEKTEN
6100 DARMSTADT FRANKFURTERSTRASSE 2A

AUFGESTELLT IN JANUAR 1984

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 12.12.1984

Der Landrat des Kreises Bergstr.
-Katasteramt-
Im Auftrag

Plan geändert am 20. Mai 1986 Hy.S.
Plan geändert am 5.2.1994 ST.

SATZUNGSTEIL DES BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTS-PLAN "OSTENDSTRASSE - ÖSTLICHE SEITE" IN LAMPERTHEIM

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I 1981 S. 66), der §§ 2, 9 und 9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 1021 und des § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 217) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 1986 der Bebauungsplan

"Ostendstraße - östliche Seite"

(zeichnerischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BBauG als Satzung erlassen:

§ 1
Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes. Falls und soweit sich abweichende Regelungen im Bebauungsplan ergeben, haben sie Vorrang vor der jeweils geltenden Bausatzung für das gesamte Gebiet der Stadt Lampertheim.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden entsprechend der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) und als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) festgesetzt.

(2) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für die Feuerwehr ein Schlauchturm zulässig.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO nicht zulässig.

(4) Gemäß § 4 Absatz 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(5) Innerhalb des Mischgebietes sind Anlagen für Verwaltung (Bauhof, Stadtwerke) und auf einer der 4 überbaubaren Flächen bis zu 6 Wohnungen zulässig.

§ 3
Mass der baulichen Nutzung

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(2) Der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässige Schlauchturm der Feuerwehr darf eine Höhe von 30,00 m nicht überschreiten (vgl. § 16 Absatz 3 BauNVO).

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 4
Bauweise

(1) Im Mischgebiet wird keine Bauweise festgelegt.

(2) Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Ergänzung des Satzungstextes der 1. Änderung

(3) In WA 2 dürfen Doppelhaushälften abweichend von der offenen Bauweise in einseitiger Grenzbebauung an die durch Baulinie markierte Grundstücksgrenze angebaut werden.

§ 5
Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen.

3. ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

§ 6
Garagen

Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 6,50 m an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. Ihr Abstand von Hinterkante Bürgersteig muß mindestens 6,00 m betragen.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 7
Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Gebiet WA 2 entsprechend der Planzeichnung festgelegt.

§ 8
Mindestbreite der Baugrundstücke

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird im Gebiet WA 1 mit 6,00 m, in den Gebieten WA 2 und WA 4 bei Errichtung von Einzelhäusern mit 16,00 m, bei Errichtung von Doppelhäusern mit 9,00 m und im Gebiet WA 3 mit 11,00 m festgelegt.

5. FESTSETZUNGEN ÜBER SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AN GEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

§ 9
Fassaden (Fenster und Außenwände)

(1) Bei den parallel zur Bundesbahnstrecke und senkrecht dazu verlaufenden Fassaden der Wohnbebauung sind folgende Schalldämmwerte einzuhalten:

a) Fenster: Rw = 40 dB (A)
b) Wände: Rw = 45 dB (A)

(2) Bei den rückwärtigen Fassaden kann die Schalldämmung um jeweils 10 dB (A) niedriger ausgeführt werden.

(3) Die in Absatz 1 und 2 getroffenen Festsetzungen gelten für Aufenthaltsräume innerhalb des Mischgebietes entsprechend.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 118 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABSATZ 4 BBAUG

§ 9
Gebäudegestaltung

a) Mischgebiet

(1) Im Mischgebiet ist jede Dachform zulässig.

(2) Die Errichtung von Solaranlagen in Form dachflächenintegrierten Kollektoren ist zulässig. Die Hinweise im Erlaß des HMdI vom 6.6.1979 - VA4 - 64c 34/07 - 1/79 - über die "Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)" sind zu beachten.

b) Allgemeines Wohngebiet

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer, Walmdächer und aneinandergesetzte Pultdächer mit einem Firstsprung von maximal 1,50 m - gemessen ab OK Dachhaut bis OK Dachhaut - zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung 35° - 50°, bei zweigeschossigen Gebäuden 25° - 30° betragen.

(4) Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend beeinflussen. Gaupen dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Der Einschnitt der Gaupe in die 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 2,50 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.

(5) Doppelhäuser sowie Hausgruppen müssen die gleiche Geschoßzahl, Dachneigung, Sockel- und Traufhöhe aufweisen und sind farblich aufeinander abzustimmen.

(6) Bei eingeschossiger Bauweise sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen an der Wandaußenseite ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren - zulässig. Bei Errichtung eines Drempels muß jedoch der Dachüberstand mindestens 0,80 m betragen. Drempel, die durch Gebäuderücksprünge entstehen, sind von der vorgenannten Höhenbegrenzung ausgenommen.
Bei zweigeschossiger Bauweise ist geraden Außenwänden sind Drempel auf der Decke des 1. Obergeschosses außer bei Gebäuderücksprüngen unzulässig; jedoch sind konstruktiv bedingte Aufkantungen bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Ausnahmen können jeweils zugelassen werden, wenn sie sich aus besonderen Bauformen oder Baugestaltungen ergeben.

(7) Die Sockelhöhe darf maximal 4 Stufen ab OK Straßendecke betragen. (Sockelhöhe = OK Fertigfußboden Erdgeschoß).

(8) Garagen sind massiv (Stahlbeton oder Mauerwerk) zu errichten und mit einem Flach- oder Satteldach zu versehen. Als Grenzbebauung kann die Garage auch in das Dach des Hauptgebäudes integriert werden. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung der der Wohngebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen müssen die gleiche Dachform aufweisen.

(9) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig. Gewellte Dachplatten - über das normale Ziegelmaß hinaus - sind unzulässig.

(10) Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,6 qm nicht überschreiten.

§ 10
Freiflächengestaltung

a) Mischgebiet

(1) Die Flächen zwischen Baugrenze und Hinterkante Bürgersteig sind - soweit sie nicht als Stellplatzflächen ausgewiesen sind - als zusammenhängende Flächen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen, Bäumen und Büschen zu bepflanzen und zu unterhalten.

(2) Innerhalb der Betriebshöfe sind - soweit dadurch der Betriebsablauf nicht beeinträchtigt wird - einzelne Grünflächen in Form von Pflanzrabatten anzulegen.

(3) Einfriedungen können bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn wegen der Nutzung der Grundstücke aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung eine größere Höhe erforderlich ist.

(4) Werden Einfriedungen als geschlossene Wand ausgebildet, so sind sie zu gliedern.

b) Allgemeines Wohngebiet

(5) Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 25% dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (1 Baum = 10,00 qm, 1 Strauch = 1,00 qm) Vorgartenflächen dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen verwendet werden; sie sind als zusammenhängende Flächen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen, Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

(6) Einfriedungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, seitliche und rückwärtigen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; dabei darf ein massiver Sockel bis maximal 0,40 m Höhe ausgeführt werden.

(7) Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

(8) Müllboxen im Vorgartenbereich sind nur im Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder der Garage zulässig.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABSATZ 1, ZIFFER 25 BBAUG IM VERBINDUNG MIT § 4 ABSATZ 2 HENATG

§ 11
Pflanzgebote

(1) An den Grundstücksgrenzen zur Bahnlinie hin sind zur Abschirmung großkronige Laubbäume in Verbindung mit Ziergehölzen zu pflanzen.

(2) An den Grundstücksgrenzen zum Überführungsbauwerk in der Viernheimer Straße hin ist ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen mit laubabwerfenden und immergrünen Ziergehölzen anzulegen.

(3) Für mindestens 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

(4) Für die unter den Absätzen (1), (2) und (3) genannten Pflanzungen stehen folgende Arten zur Auswahl:

I. Laubabwerfende Ziergehölze

a) Forsythia intermedia i.S. (Goldglöckchen)
b) Spiraea vanhouttei (Spierstrauch)
c) Ribes sanguineum (Blut-Johannesbeere)
d) Buddleia davidii (Sommerflieder)
e) Rosa i.S. (Strauchrosen)
f) Prunus spinosa (Schlehe)
g) Ligustrum vulgare (Liguster)
h) Corylus avellana (Hasel)
i) Viburnus obulus (Schneeball)
j) Crataegus mono (Weißdorn)

II. Immergrüne Ziergehölze

a) Pyracantha coccinea i.S. (Feuerdorn)
b) Prunus lauroceus i.S. (Pflaume)

III. Bäume - I. Ordung

a) Tilia cordata (Winderlinde)
b) Quercus vobur (Stieleiche)
c) Acer platanoides (Spitzahorn)
d) Fraxinus excelsior (Esche)

IV. Bäume - II. Ordnung

a) Carpinus betulus (Hainbuche)
b) Prunus avium (Vogelkirsche)
c) Acer campestre (Feldahorn)
d) Malus communis (Wildapfel)
e) Pyrus communis (Wildbirne)

V. Obstbäume jeglicher Art