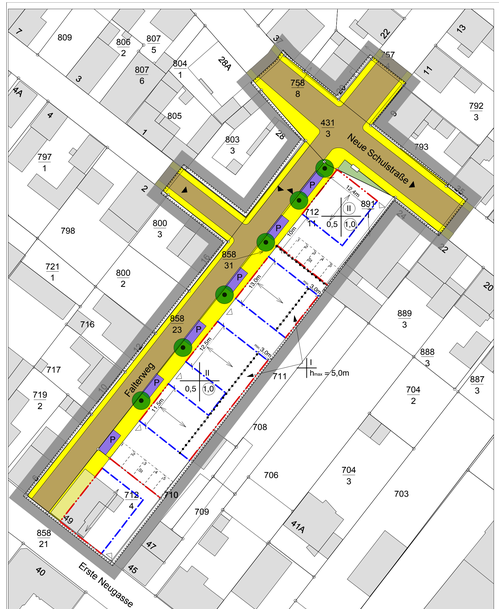


Legende

1. Maß der Baulichen Nutzung

0,5	Grundflaechenzahl
(1,0)	Geschossflaechenzahl
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse
	Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen
	Grenze Geltungsbereich

2. Stellung der baulichen Anlagen

	Firstrichtung

3. Ueberbaubare Grundstueckflaechen

	Baulinie Ueberbaubare Flaeche Baugrenze

4. Verkehrsflaechen

FW	Fußweg
P	oeffentl. Stellplaetze
St	Stellplaetze
	Strassenverkehrsfläche

5. Gruenflaechen

	oeffentliches Gruen

6. Sonstige

	Bindung für die Erhaltung v. Bäumen

7. sonstige Darstellungen

	bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
	Fahrtrichtung
	Lage der Grundstueckseinfahrten

§ 1

Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falterweg I" wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 erstellt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falterweg I" ersetzt den bisherigen Bebauungsplan vollständig.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in §19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,25 überschritten werden.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Höhen – bezogen auf den in §7 genannten Bezugspunkt (Ausnahme: Die Sockelhöhe wird an der Oberkante Fertigfußboden gemessen)
Sockelhöhe SH max. 0,60m
Traufwandhöhe TH max. 7,20 m
Firsthöhe FH max. 12,50 m

(3) Im Falterweg ist im rückwärtigen Grundstücksbereich die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Auf dem Baufenster ist innerhalb der ausgewiesenen Anbauzonen eine 1-geschossige Grenzbebauung mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Die Nutzung der Dachflächen als Erschließungsteg und Terrasse ist zulässig. Die Tiefe der Anbauzone beträgt min. 3.0 m entsprechend der Abstandsfläche des Hauptgebäudes/ Giebel. (vgl. §6 (1) HBO)

§ 4

Stellung der baulichen Anlagen und Überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

(1) Gebäude mit geringerer Tiefe oder Breite, als sich aus den Baulinien ergibt, sind zulässig, sofern der Gebäudekörper nicht von den Baulinien abrückt.

(2) Die nicht mit Grundstücksgrenzen zusammenfallenden Baulinien und Baugrenzen dürfen um 1,50 m Tiefe auf insgesamt 3,0 m Breite je Grundstück durch Wintergärten, Erker, Aufzüge und Treppenhausvorbauten überschritten werden. Für das Überschreiten durch Balkone gilt die Hessische Bauordnung.
(3) Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Größe von 8,0 m^2 pro Gebäude zulässig.

§ 5

Stellplätze und Garagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §6 HBO Abs. 10)

(1) Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen in der jeweils geltenden Fassung

(2) Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Garagentor muss der Abstand mindestens 6 m betragen.

(3) Zusätzlich zu §6 Abs. 10 HBO sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen insgesamt je 5 Stellplätze zulässig.

§ 6

Sonstige Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

(1) Sonstige Nebenanlagen(z.B. Gartenhütten, Abstell – und Geräteräume, Sitzplätze, Hauswirtschaftsflächen) im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8m^2 pro Grundstück und einer Höhe von max. 2.50 m zulässig.

§ 7

Höhenlage
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO)

(1) Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes ist die Oberkante des Gehwegs in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zum Falterweg.

B. Ordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 8

Gebäudegestaltung
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

(1) Im Baugebiet sind auf den Hauptgebäuden und Garagen ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer giebelständig zur Straße zulässig. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden darf 35 – 45 Grad betragen.

(2) Es sind ausschließlich Giebelgauben mit max. 2,50 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muss min. 1,50 m betragen. Dachaufbauten müssen min. 1,25m hinter der Giebelfläche liegen.

(3) Dacheindeckungen sind nur in Ziegel- und Betondachstein in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dacheindeckungen über das normale Ziegelmaß hinaus sowie andere Materialien sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung von Solarenergie zulässig.

§ 9

Werbeanlagen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO)

(1) Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen je Grundstück eine Größe von insgesamt 1,0 m^2 nicht übersteigen.

§ 10

Freiflächengestaltung
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Auf sämtlichen nicht überbauten Flächen ist die Bodenversiegelung auf die notwendigen Gebäudezugänge, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie hauswirtschaftlichen Flächen zu beschränken. Der verbleibende Anteil an Grundstücksfreifläche ist als Grün- und Gartenfläche anzulegen.

(2) Die Einfriedung zwischen dem Grundstück der Nieder Ramstädter Diakonie und dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flur 2, Nr. 712/4 ist bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie darf sowohl offen als auch geschlossen ausgeführt werden.

(3) Sonstige Einfriedungen im Plangebiet sind an der Straßenseite bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind als Hecken, als Holzzäune und von Hecken vollständig verdeckte Drahtgitterzäune auszubilden. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

(4) Müllboxen bzw. Müllstonnenstellplätze unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum und bis zu 1,0 m zurückgesetzt, sind bis zur gesamten Höhe des Müllgefäßes einzuhausen und dürfen nur nach oben und auf der Rückseite offen sein. Die Einhausung ist nicht glatt auszuführen, sondern zu strukturieren und zu gliedern. Zurückgesetzte Einhausungen sind zu begrünen

(5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Erschließungsstraßen alle befestigten Flächen ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrasen, Mineralstoffgemisch, fugenreiches Pflaster oder Rasengittersteine) herzustellen. Als Befestigungsmaterial sind versiegelnde Beläge (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig

§ 11

Anpflanzen von Bäumen
(§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

(1) Auf den Grundstücken sind je angefangene 150 m^2 Grundstücksfläche 2 Laubgehölze und 1 kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen. Ersatzweise kann für 2 kleinkronige Bäume ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. 1 kleinkroniger Laubbaum kann durch 1 freistehenden Grosstrauch (z.B. Felsenbirne) ersetzt werden.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus Arten	Weißdorn
Prunus Arten	Kirsche
Sorbus Arten	Eberesche

Weitere artgerechte Sorten können verpflanzt werden.

(2) Die Bäume im Straßenraum sind mit überfahrbaren Baumscheiben 2 x 2 m zu versehen. Hier sind artgleiche Bäume zu pflanzen.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Acer Platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Acer Platanoides „Columnare"	Spitzahorn
Alnus cordata	Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata „Greenspire"	Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4xv 20/25

(3) Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung nach Maßgabe des Bebauungsplanes über die Baumpflanzung durchzuführen.

§ 12

Gestaltungspläne
(§81 Abs. 1 HBO i.V.m. §2 Abs. 3 BauVorlVO)

(1) Mit der Vorlage von Bauanträgen oder Baumitteilungen für die einzelnen Grundstücke sind gleichzeitig fachlich prüfbare Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

C. Hinweise

1. Vorbeugender Hochwasserschutz:

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 69 Abs.4 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: Gefahrstufen „Gefahr" - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 m - 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 ist auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.
Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/ Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

4. vorgenommener Bodenaustausch

Im Bereich der entstandenen Baugruben erfolgte anschließend (letztmalig im Jahre 2004) ein Bodenaustausch. Hierbei wurden die vorhandenen Füllböden und Fundamentreste der Kleiderfabrik weitestgehend entfernt und durch unbelastete Sandböden ersetzt.

5. Brand- und Katastrophenschutz

Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m3/h über eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu beachten und anzuwenden.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6.Februar 2011 (BGBl. I S. 148)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. S.629, 2011 I S.43) Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege,

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.November 2010 (GVBl. I S.429) wird am 03.12.2010 in geltender Fassung bekannt gemacht,

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 16.Dezember 2011 2010 (GVBl. I S. 786).

Verfahrensvermerke - Vereinfachtes Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung wurde am 28.10.2011 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2011.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.12.2011 mit Frist bis 20.01.2012.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.03.2012 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 18.04.2012 in der Zeit vom 26.04.2012 bis 26.04.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
28.05.2012

Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 1. Änderung am 29.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
02.07.2012

Siegel Unterschrift

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

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
02.07.2012

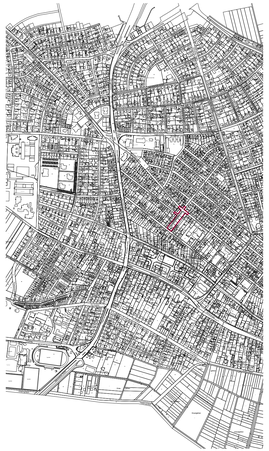
Siegel Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2012 .
Damit ist die 1. Änderung in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den
16.07.2012

Siegel Unterschrift



Uebersichtsplan M 1:10.000

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr.: 060-01
einfacher Bebauungsplan nach §30(3) BauGB
B-Plan "Falterweg I"

Planteil, M 1:500

Datum: 02.07.2012

Stadt Lampertheim
der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim
Tel. 06206-935-0
Fax 06206-935-300

prosa architekten

Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt
Tel. 06151-5990588
Fax 06151-5990589