

SATZUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN "RINGSTRASSE"

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.1991, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I Teil 1 S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und BauGB - Maßnahmen in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von Aufträgen über Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102) und des § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476 ber. S. 566) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.1992 (GVBl. I S. 672) wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom der Bebauungsplan

"Ringstrasse" (textlicher und zeichnerischer Teil) gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.

§1 Allgemeines
Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans.

§2 Aufhebung eines Teillereiches des Bebauungsplanes "Teilumgebung-ost 1, Abschnitt"

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Teilumgebung-ost mit Beseitigung der Bahnübergänge Posten 21 (Boveristrasse) und Posten 23 (Bochheimer Hof) aus dem Jahre 1990 aufgehoben und neu überplant.

Dieser Aufhebungsbeschluss soll auch fortgelten, wenn der Bebauungsplan Ringstrasse nicht rechtskräftig wird.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

§3 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

In Allgemeinem Wohngebiet sind die nach § 4 (3)Nrn.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

Die Traufwandhöhe der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt maximal 6,20 m (Tmax 98,20 m d.NN). Die ist am Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der UK Dachsparren zu messen. (Siehe ABB.1)

§5 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Doppelhäuser dürfen von der offenen Bauweise abweichend in einseitiger Grenzbebauung errichtet werden.

§6 Grundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Größe der Wohngrundstücke außerhalb der Flächen für Sozialwohnungen darf maximal 500m² betragen.

§7 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

(1) Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Stellplätze, Garagen und sonstige Parkeinrichtungen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, soweit sie zur Deckung des nach Stellplatzsatzung notwendigen Bedarfs dienen.

(3) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen vorgesehen sind.

§8 Höhenlage (§9 Abs.2 BauGB)

Im Wohngebiet wird die fertige Geländeoberfläche mit 92,00 m ü.NN festgelegt. Hierauf ist die in § 4 festgesetzte Traufhöhe zu beziehen.

§9 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Schlafräume sollen - soweit möglich - zur Ringstrasse hin orientiert werden. Der Bahnlinie zugewandte Schlafräume sind mit Schallschutzlüftungen auszustatten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§10 Stellplätze und Garagen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §18 HBO)

(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) Stellplätze und Garagen sind im Vorparterbereich grundsätzlich unzulässig.

§11 Gebäudegestaltung (§118 HBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

(1) Im Wohngebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 40 Grad zulässig.

(2) Ein Dremel ist ausschließlich auf der Erdgeschosdecke zulässig. Er darf maximal 1,20 m - gemessen an der Wandinnenseite von OK Rohdecke bis UK Dachsparren - betragen. Unter Dremel ist eine nicht die volle Geschosshöhe erreichende Fortführung der Außenwand über die obere Geschosdecke zu verstehen. Bei Anwendung eines Dremels muss der traufseitige Dachüberstand mindestens 80 cm in horizontaler Messung vor der Außenwand betragen. (s. ABB.2)

(3) Anlagen der Außenwerbung sind an der Stätte der Leistung bis zu 0,6 m² zulässig.

§12 Freiflächengestaltung (§9 Abs.1 Nrn.20 und 25 BauGB und §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §118 HBO)

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich als in Hecken geführte Maschen- drahtzäune bis 1 m Höhe zulässig. Die Hecken müssen als Schnitthecke mindestens 60 cm breit und 1,50 m hoch sein. Pflanzenverwendung ausschließlich Heckenbäume oder Liguster. Straßenseitige Hecken dürfen max. 2 m hoch werden.
- (2) Mülltonnen-Stellplätze sind mind. 1,50 m von der Straße abzurücken und durch Begrünung gegen Einblicke abzuschirmen.
- (3) Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dabei ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm oder je 3 kleinkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang 14/16 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden.
- (4) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke ist zum landwirtschaftlichen Weg ein Streifen von 1,5 m mit heimischen Sträuchern zu begrünen und zu erhalten.
- (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 Mörtelbet verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

§13 Gestaltungspläne (§118 HBO i.V.m. §2 Abs.3 BauVVO)

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind gleichzeitig fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der gründerischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

§14 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Der Feldgehölzgürtel ist in einer durchschnittlichen Breite von 8 m anzulegen und zu pflegen. Es sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden. Dabei sind mindestens 10% aus Baumarten mit einer Mindestqualität von 150 - 200 cm, weitere 20% aus Großsträucher und Heister mit einer Mindestqualität 100 - 150 cm als Leittrieb vorzusehen. Die Bepflanzung besteht aus Sträuchern der Mindestqualität 60 - 100 cm.

Pflanzenarten Leittrieb:	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Hainbuche
Carpinus betulus	Kornelkirsche
Cornus mas	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubenkirsche
Prunus padus	Flieder
Syringa vulgaris	Winterlinde
Tilia cordata	Feldulme
Ulmus carpinifolia	
Pflanzenarten Begleitpflanzung:	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Weißdorn
Crataegus monogyna	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Hundrose
Rosa canina	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

§15 Extensivwiese (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einer Extensivwiesen- ansaat/landschaftsrassen mit Kräutern (RSM 7.2.2) für trockene Flächen einzusäen und maximal 2-mal jährlich zu mähen.

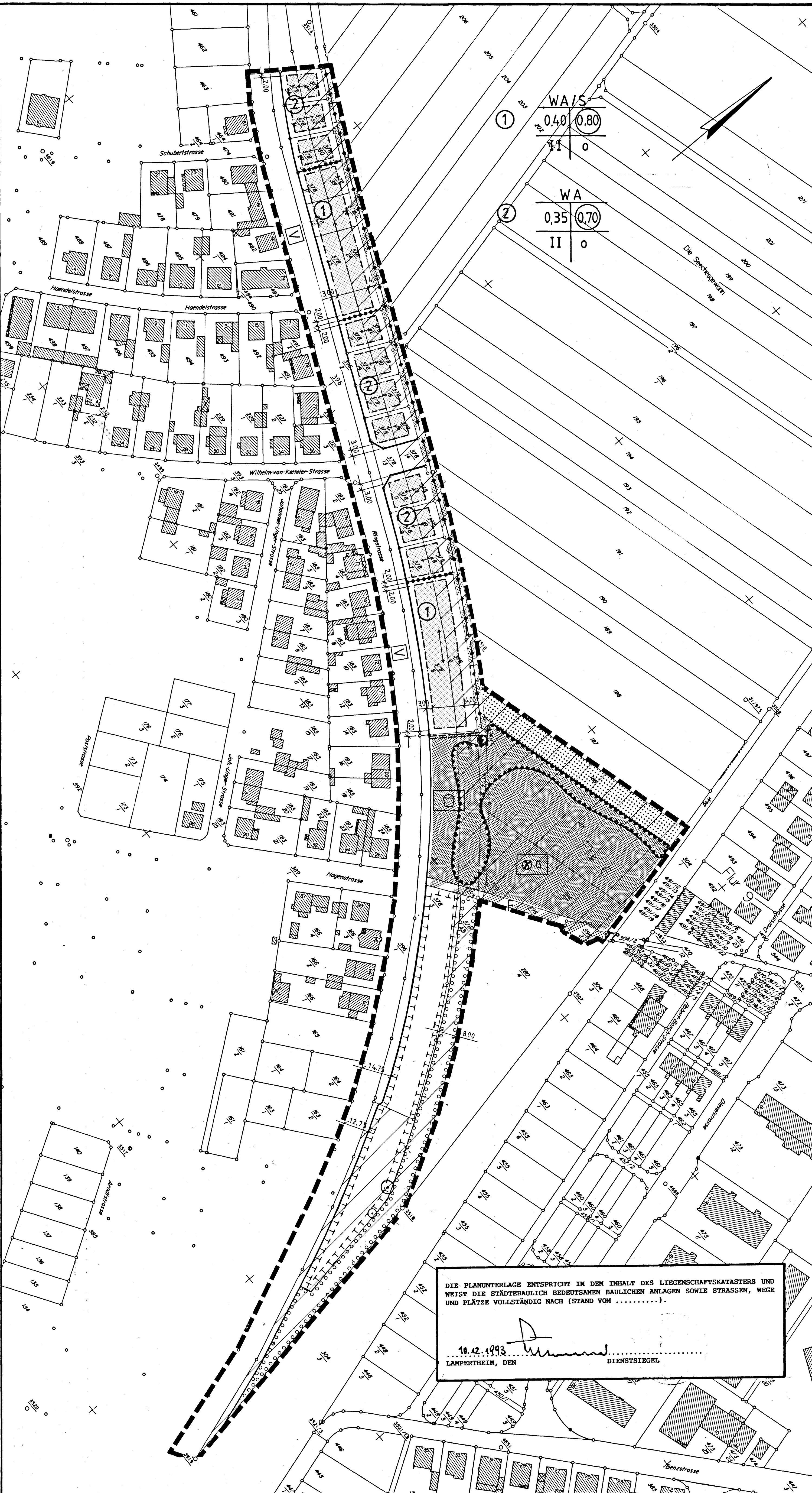
§16 Straßenbau (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgenden Absätze 1 und 2 gelten ausschließlich für die nördliche Seite der Ringstraße!

- (1) Im Straßenraum ist innerhalb der Stellplatzzone in Abhängigkeit von Anliegerzufahrten und Nebenstraßen im Regelabstand von max. 16 m ein Straßenbaum (Tilia x vulgaris "Pallida") anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18/20 cm und einem Kronensatz von mind. 2,80 m Höhe zu verwenden.
- (2) Die Baumbeete sind innerhalb der Stellplatzzone in einem Mindestmaß von 2 x 4 m auszuführen. Sie sind mit Bewässerungssets zu versehen und mit einer Wildstaude - Kräutereinsatz oder bodendeckenden Gehölzen zu unterpflanzen.
- (3) An der Nordostseite der Ringstraße sind die Bäume in der Extensivwiese anzupflanzen.

§17 Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Dachflächenwasser ist nicht in die Kanalisation zu leiten sondern in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei ist je 35 qm Dachfläche 1 cm Rückhaltvolumen vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Das ATV Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT IN DEM INHALT DES LIEGENDSKATASTERS UND WEIST DIE STRUKTURELL HERGESTELLTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM)

10.12.1993
LAMPERTHEIM, DEN DIENSTSIEGEL

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9(1)NR1 BAUGB
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9(1)NR1 BAUGB
II / II	Zahl der Vollgeschosse / zwingend
GRZ / GFZ	Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9(1)NR2 BAUGB
O	offene Bauweise § 22(2) BauNVO
— — —	Baugrenze § 22(3) BauNVO
← — — —	Hauptfirstrichtung
4 FLÄCHEN FÜR SOZIALEN WOHNUNGSBAU	§ 9(1)NR7 BAUGB
W/S	Flächen, auf denen ausschließlich Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.
5 VERKEHRSLÄCHEN	§ 9(1)NR11 BAUGB
V	Öffentliche Straßenfläche
F	Fußweg/Fußgängerbereich
L	Landwirtschaftlicher Weg
6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9(1)NR12,13 U. 21 BAUGB
⚡	Trafostation
— — —	Kanaltrasse
— — —	Leitungsrecht zu Gunsten des EWR
7 GRÜNLÄCHEN	§ 9(1)NR15 BAUGB
■	Öffentliche Grünfläche
□	Kleinkinderspielplatz
⊗	Spielplatz mit geräuschintensiver Geräusausstattung
○	Zu erhaltende Bäume
8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9(1)NR18 BAUGB
■	Fläche für die Landwirtschaft
9 FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9(1)NR20 BAUGB
■	Extensivwiese siehe Satzungstext § 15
10 IMMISSIONSSCHUTZ	§ 9(1)NR24 BAUGB
■	Begrünte Lärmschutzwall teilweise beispielbar; mit Kronenhöhe
11 FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9(1)NR25 BAUGB
■	Feldholzgürtel siehe Satzungstext § 14
12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
— — —	Grenze des Geltungsbereichs
■	Bisheriger Teilbereich des Bebauungsplanes "Teilumgebung Ost mit Beseitigung der Bahnübergänge Posten 21 (Boveristrasse) und Posten 23 (Bochheimer Hof)" vom 26.09.1990 wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und neu überplant.
13 WEITERE PLANZEICHEN	
— — —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
— — —	bestehende Grundstücksgrenze
— — —	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der Nutzung	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

STADT LAMPERTHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR 64

RINGSTRASSE

FASSUNG VOM 01. JULI 1994

VERFAHRENSVERMERK

1 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 08.11.91 VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN.	6 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 10.05.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
2 DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS §2(1) BAUGB AM 19.12.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.	7 DER BEBAUUNGSPLAN LAG GEMÄSS §3(2) BAUGB UND § 2(3) BAUGB-MASSG IM DER ZEIT VOM 20.05.94 BIS 08.06.94 ÖFFENTLICH AUS.
3 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3(1) BAUGB WURDE AM 12.05.93 DURCHFÜHRT.	8 DER SATZUNGSBESCHLUSS NACH §10 BAUGB ERFOLGTE AM 01.07.94 DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG.
4 DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE GEMÄSS §4(1) BAUGB UND § 2(4) BAUGB-MASSG ERFOLGTE VOM 14.12.1993 BIS 01.02.1994.	9 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 (6) BAUGB-MASSG AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
5 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 20.04.1994 BESCHLOSSEN.	LAMPERTHEIM, DEN BÜRGERMEISTER

STADT LAMPERTHEIM

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"RINGSTRASSE"

GEMARKUNG LAMPERTHEIM FLUR 6 u. 9 M 1 : 1000

GEZEICHNET	STADTRAUMT / Heiselbetz	30. November 93
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		