

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981, 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 I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) und BauGB - MaßnahmenG 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 auf Landesrecht 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 Teilbereiches des Bebauungsplanes "Teilumgehung-ost 1. Abschnitt"

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Teilumgehung-Ost mit Beseitigung der Bahnübergänge Posten 21 (Boveristraße) und Posten 23 (Boxheimer 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)

Im Allgemeinen 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 (THmax 98,20 m ü.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 Wohnbaugrundstücke 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 Geländehöhe 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. §118 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 Vorgartenbereich 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 Drempel ist ausschließlich auf der Erdgeschoßdecke zulässig. Er darf maximal 1,20 m - gemessen an der Wandinnenseite von OK Rohdecke bis UK Dachsparren - betragen. Unter Drempel ist eine nicht die volle Geschoßhöhe erreichende Fortführung der Außenwand über die oberste Geschoßdecke zu verstehen. Bei Anwendung eines Drempels 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 Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig. Die Hecken müssen als Schnithecke mindestens 60 cm breit und 1,50 m hoch sein. Pflanzenverwendung ausschließlich Hainbuche 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 nordöstlichen Grundstücksgrenze der Wohnbaugrundstücke 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 Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind gleichzeitig fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen 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 Baumheistern mit einer Mindestqualität von 150 - 200 cm, weitere 20% aus Großsträuchern und Heistern mit einer Mindestqualität 100 - 150 cm als Leitgrün vorzusehen. Die Begleitpflanzung besteht aus Sträuchern der Mindestqualität 60 - 100 cm.

Pflanzenarten Leitgrün:

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Cornus mas
Prunus avium
Prunus padus
Syringa vulgaris
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Flieder
Winterlinde
Feldulme

Pflanzenarten Begleitpflanzung:

Cornus sanguineum
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Wolliger Schneeball

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

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

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

Die nachfolgenden Absätze 1 und 2 gelten ausschließlich für die nordöstliche 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 Kronenansatz 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 Wildstauden - Kräutereinsaat 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 cbm Rückhaltevolumen vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Das ATV Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

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 / Geschoßflächenzahl

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
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

WA/S Flächen, auf denen ausschließlich Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

5 VERKEHRSFLÄCHEN § 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 GRÜNFLÄCHEN § 9(1)NR15 BAUGB

Öffentliche Grünfläche
 Kleinkinderspielplatz
 Spielplatz mit geräuschintensiver Geräteausstattung
 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

Begrünter Lärmschutzwall teilweise bespielbar; 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 "Teilumgehung Ost mit Beseitigung der Bahnübergänge Posten 21 (Boveristrasse) und Posten 23 (Boxheimer Hof)" vom 26.09.1990 wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und neu überplant.

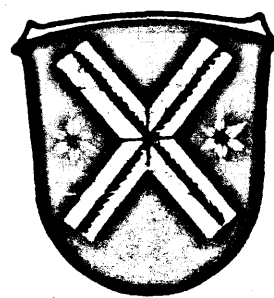
13 WEITERE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

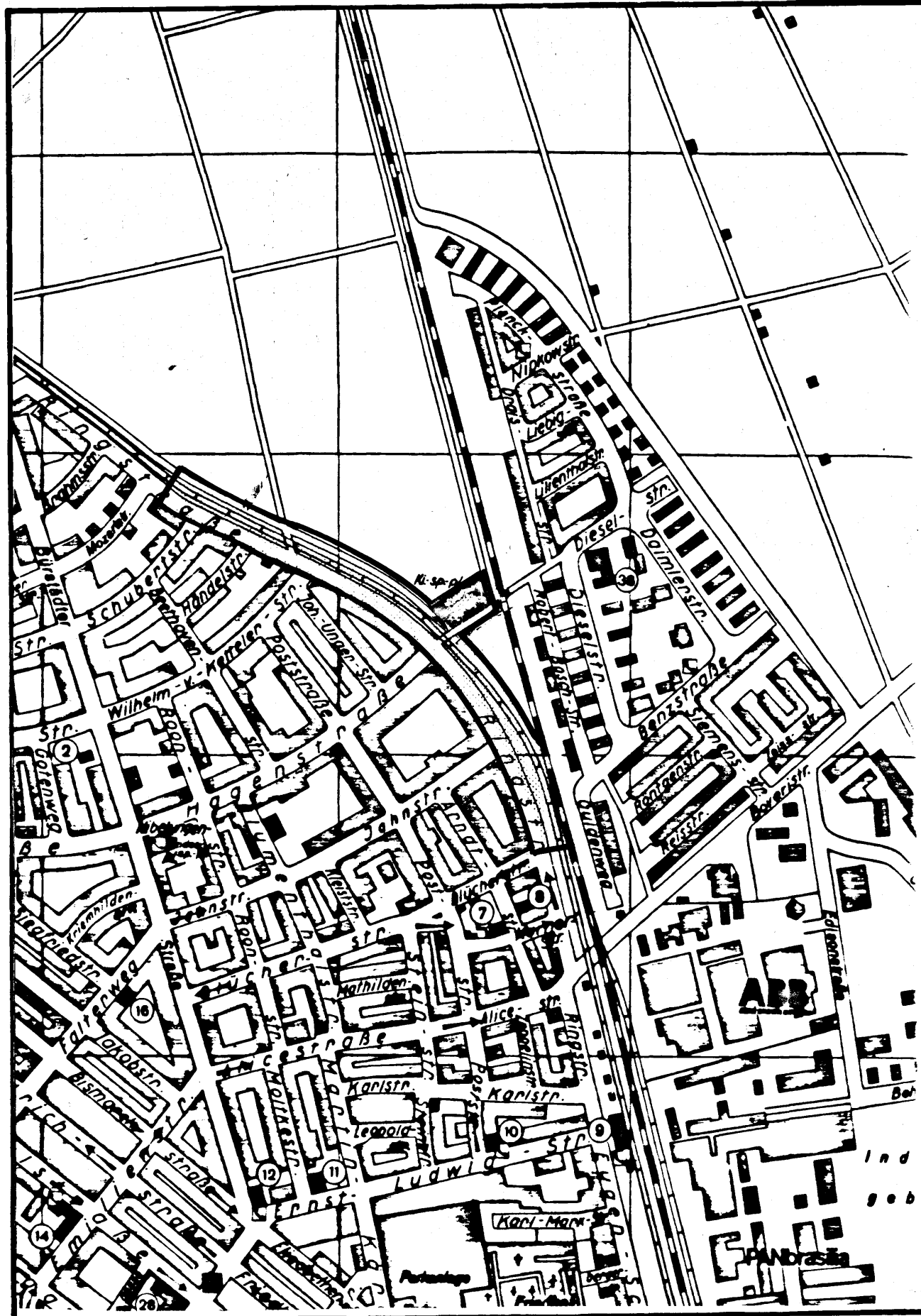
Art der Nutzung	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschoße	Bauweise

STADT LAMPERTHEIM BEBAUUNGSPLAN NR 64



RINGSTRASSE

FASSUNG VOM 01. JULI 1994



VERFAHRENSVERMERK

- | | |
|--|---|
| <p>1 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 08.11.91 VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>2 DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS §2(1) BAUGB AM 19.12.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>3 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3(1) BAUGB WURDE AM 12.05.93 DURCHFÜHRT.</p> <p>4 DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §4(1) BAUGB UND § 2(4) BAUGB-MASSNG ERFOLGTE VOM 14.12.1993 BIS 01.02.1994</p> <p>5 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 29.04.1994 BESCHLOSSEN.</p> | <p>6 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 14.05.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>7 DER BEBAUUNGSPLAN LAG GEMÄSS §3(2) BAUGB UND § 2(3) BAUGB-MASSNG IN DER ZEIT VOM 24.05.94 BIS 08.06.94 ÖFFENTLICH AUS.</p> <p>8 DER SATZUNGSBESCHLUSS NACH §10 BAUGB ERFOLGTE AM 01.07.94 DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG.</p> <p>9 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 (6) BAUGB-MASSNG AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>LAMPERTHEIM, DEN</p> <p>BÜRGERMEISTER</p> |
|--|---|

STADT LAMPERTHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "RINGSTRASSE"

GEMARKUNG LAMPERTHEIM FLUR 6 u. 9 M 1 : 1000

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