

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan "Rheinstraße"

Für die Flurstücke: Gemarkung Lampertheim

Flur 19: 143/7, 143/8, 156/4, 156/5, 156/6, 156/7, 156/8, 156/9, 156/10, 156/11, 156/12, 156/13, 156/14

Satzungstext zum Bebauungsplan „Rheinstraße“

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1997 (GVBl. I, S. 456), den §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und des § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775, 793) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... der Bebauungsplan

„Rheinstraße“ (textlicher und zeichnerischer Teil) gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Geschosshöhe wird nach den Außenflächen aller Vollgeschosse ermittelt. Andere als Vollgeschosse bleiben unberücksichtigt.
Als Bauweise wird festgesetzt:
Für den Bereich „A“: Doppelhausbebauung (einseitige Grenzbebauung, im übrigen offene Bauweise)
Für den Bereich „B“ u. „C“: Bauweise freigestellt (Doppelhaus wie „A“ oder offene Bauweise)
Die überbaubaren Flächen („Baufenster“) sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, wie z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Müllabstellanlagen und Kellerabgänge sind bis 1,50 m zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 4,0 m sind. Rampen, Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Anteile der Garagen sind auch Stellplätze zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume
1 Tilia cordata (Winter-Linde), H. 3xv, 18-20
2 Acer campestre (Feldahorn), H. 2xv, 16-18
3 Sorbus aria (Mehlbeere), H. 2xv, 16-18
4 Carpinus betulus 'Fastigiata' (Stäulenhambeuche), Heister, 3xv, 250-300

geschnittene Hecken
Entlang der Straßen und Fußwege sind an den gekennzeichneten Stellen zur Einfassung der Grundstücke geschnittene Hecken, Höhe bis zu 150 cm vorzusehen. Dabei sind folgende Arten anzupflanzen:
1 Carpinus betulus (Hainbuche)
2 Ligustrum vulgare (Liguster)
3 Acer campestre (Feldahorn)

Sonstige
Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden die unter „Hinweise“ aufgeführten Arten empfohlen.
Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkröniger Baum der o. g. Pflanzliste anzupflanzen.
Werden Garagen mit Flachdächern ausgebildet, so sind diese zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Nach Planfestsetzungen herzustellender neuer Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen (je 35 m² Dachfläche mind. 1 m³ Zisternenanzubau) und als Brauchwasser zu nutzen oder auf den Grundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zur Versickerung zu bringen. Das ATV Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO
Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer mit einer einheitlichen Dachneigung aller Hauptdachflächen eines Gebäudes von 30 bis 40 Grad zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Neigung der Dachflächen beider Doppelhaushälften zulässig. Sockelhöhe und Traufhöhe sind ebenfalls gleich auszuführen.
Dachgäuben sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter sein als das 0,6-fache der jeweiligen Traufwandlänge.
Der Dachüberstand darf maximal betragen:
giebelseitig 0,60 m
traufseitig 0,80 m
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Über das übliche Ziegelformat hinausgehende Ziegelmäße sind unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert und der Dachgestaltung angepaßt sind.
Die Gebäudefassaden sind in hellem Putz oder Mauerwerk oder in Holz auszuführen. Holzbauteile sind auch in dunkleren Farben zulässig.

Einfriedrungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO
Mauern als äußere Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Bei Doppelhausbebauung sind an der inneren Grenze Abtrennungen aus Holz oder Mauerwerk als Sichtschutz in einer Länge von bis zu 4,00 m ab Gebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Hecken oder Maschendrahtzäune, in Hecken geführt, in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Zäune sind mind. 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen zu errichten.
Bepflanzungen innerhalb der Sichthecke (siehe Pflanzdarstellung) an der Straßeneinmündung und in Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Tore und Zäune an der Grundstücksgrenze sind im Bereich der Stellplatzzufahrt unzulässig. Die jederzeitige Anfahrbarkeit der Stellplätze ist zu gewährleisten.

Stellplätze und Garagen § 87 (1) Nr. 4 u. Nr. 6 HBO
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.
Nach § 87 (8) HBO wird festgesetzt, daß innerhalb des Planungsbereiches bis maximal 8,00 m Grenzwandlänge ein weiterer Stellplatz an der gleichen Grenze ohne eigene Abstandsfläche zu dieser zulässig ist. Diese Festsetzung gilt bei Einhaltung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für mehr als eine Grenze je Grundstück (Garagen in Grundstücksecken oder bis zu zwei Garagen und zwei Stellplätzen an zwei Grundstücksgrenzen des selben Grundstücks)
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breifugenpflaster oder Schottersteinen) auszubilden.
Für Garagen sind zusätzlich zu den in § 7 benannten Dachformen und Neigungen auch Putzträger und Flachdächer zulässig.
Für Grenzgaragen mit geneigten Dächern ist eine Grenzwandfläche von bis zu 30 m² zulässig.

Gestaltungspläne § 87 HBO LV.m § 2 Abs. 3 BauVorVO
Mit der Vorlage von Bauentwürfen sind gleichzeitig fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der gründergestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen, die Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Hinweise
Versorgungsleitungen
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung 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 entscheiden.

Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation
Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwasseranlagen einzuleiten.

Grundwasserschutz (HWG)

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.
Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Die Denkmalbehörde weist darauf hin, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Stängelreste, Silexreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

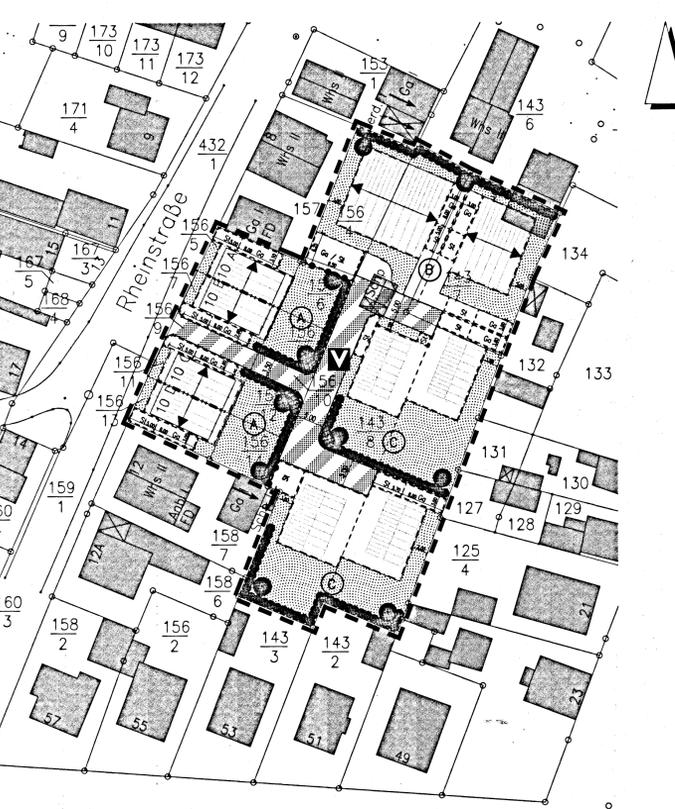
Pflanzenauswahl

Für die Bepflanzung der Gartenbereiche wird eine Pflanzenauswahl aus den nachfolgenden Listen empfohlen.
Sträucher
60-150 cm
Caryopteris clandonensis (Barblume), Chaenomeles (Scheinquitte), Hydrangea l.s. (Hortensien), Ligustrum vulgare „Lodense“ (Liguster), Loncera l.s. (Heckenkirsche), Philadelphus (Garten-Jasmin), Potentilla (Fingerringel), Rosa pratincolica (Bienenrose), Rosa villosa (Apfelrose), Salix balsamifera mas (Gäbe Stein-Weide), Salix purpurea nana (Kugel-Weide), Salix rosmariniifolia (Rosmarin-Weide), Weigela l.s. (Weigee)
150-250 cm
Cornus mas (Hartweigel), Hibiscus, Kolkwitzia, Ligustrum l.s. (Liguster), Lonicera l.s. (Heckenkirsche), Magnolia l.s. (Magnolie), Malus l.s. (Zierapfel), Rosa Canina (Hundsrose), Rosa glauca (blau Hecht-Rosa), Rosa rubiginosa (Zaun-Rosa), Strachrosen (Sorten), Salix aurita (Ornchen-Weide), Syringa l.s. (Flieder), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

Laubbäume
kleinkronig
Obabirne (Hoch- u. Hattelbäume) Salix caprea mas (Katzweiden)
Pruina l.s. (Zierbirne) Magnolia l.s. (Magnolie)
Malus l.s. (Zierapfel) Monia alba, Monia nigra (Maubeebaum)
Amelanchier lamarckii (Fleischorbelle) Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rot-Dorn)
Syringa vulgaris l.s. (Flieder)
mittelgroßkronig
Acar campestre (Feldahorn) Sorbus aria (Vogelbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere) Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus domestica (Speierling) Juglans regia (Walnuß)
großkronig
Acer platanoides (Spitzahorn) Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche) Tilia platyphyllos (Linde)

Bepflanzung zwischen Terrassen
geschnittene Hecken: Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Heißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Cornus sanguinea (Hartweigel), Rosa rubiginosa (Zaun-Rosa)
Spalierobst
Kletter- und Rankpflanzen für Sichtschutzwände
Lonicera caprifolium (Jeltingerleibler), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Clematis (Sorten), Humulus lupulus (Hopfen), Parthenocissus (Wilder Wein), Kletterrosen, Blauregen
Pflanzenabstände zu Nachbargrenzen
Auf die einzuhaltenden Pflanzenabstände gem. Hess. Nachbarrecht wird bei sämtlichen Pflanzungen innerhalb des B-Plan-Gebietes hingewiesen.

Baugrundverhältnisse
In Abhängigkeit von den Pegelständen des Rheins sind u.U. hohe Grundwasserstände möglich. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird daher empfohlen.



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)
Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes symbols for boundaries, lines, and various types of areas.

Table with 4 columns: Kennziffer, Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ), Firsthöhe, and Traufwandhöhe. Rows A, B, and C.

- 1) als Straßen OK gilt die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstraße senkrecht zur Straßenecke gemessen in Gebäudemitte auf der Seite des Hauseingangs
2) als Traufwandhöhe gilt entsprechend HBO das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Satzungstext vom August 1999 (Verfasser: Planungs- und Ingenieurbüro Sartorius) wird hiermit ausfertigt.
Lampertheim, den 09.11.1999
Signature and stamp of the Mayor of Lampertheim.

PLANVERFAHREN
Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.10.1998 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.
Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 13.02.1999 in der Lampertheimer Zeitung.
Beteiligungsverfahren:
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 16.02.1998 bis 16.02.1999 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs.2 BauGB), die Träger öffentlicher Belange wurden am 06.02.1998 benachrichtigt.
Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 08.02.1998 in der Lampertheimer Zeitung.
Beschluss:
Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 20.10.1998 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Rechtskraft:
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.02.1999 in der Lampertheimer Zeitung in Kraft und ist seit dem 13.02.1999 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN
des Bebauungsplanes:
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775),
die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1997 (GVBl. I, S. 456)
die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Stadt Lampertheim
Bebauungsplan "Rheinstraße"
MST.: 1:500
DATUM: 08/1999
GEZ.: Schw/Aa
PROJ.NR.: 461
BLATT: 3.1
SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510

Sartorius + Partner
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510