

**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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

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

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

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Geschosfläche 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 („Bauflächen“) 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, Freitritte und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**§ 3 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der Bauflächen zulässig. Anstelle der Garagen sind auch Stellplätze zulässig.

**§ 4 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, 18-18
3	Sorbus aria	(Mehlbirne)	H, 2xv, 18-18
4	Carpinus betulus 'Fastigiata'	(Säulenhainbuche)	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)

**Sonstiges**

Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden die unter „Hinweise“ aufgeführten Arten empfohlen.

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen sowie die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dabei ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum der o. g. Pflanzliste anzupflanzen.

Werden Garagen mit Flachdächern ausgebildet, so sind diese zu begrünen.

**§ 5 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.

**§ 6 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen (je 35 m<sup>2</sup> Dachfläche mind. 1 m<sup>3</sup> Zisternennutzvolumen) 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**

**§ 7 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.

Dachgauben 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 Ziegelmaße 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.

Befestigte Terrassen, Hauszuwege, Kellerabgänge, Müll- und Fahrradabstellplätze sind auch innerhalb der „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ zulässig. Terrassen dürfen eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die befestigten Flächen für Hauszuwege und Müllabstellplätze sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

Mülltonnen-Stellplätze sind mind. 1,50 m von der Straße abzurücken und durch Begrünung gegen Einblicke abzuschirmen. Müllabstellkästen mit Waschbetonoberfläche sind unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,8 m<sup>2</sup> zulässig.

**§ 8 Einfriedungen (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 Sichtwinkel (siehe Planarstellung) an der Straßeneinmündung und in Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Tore und Zäune an der Grundstücksgrenze sind im Bereich der Stellplatzzufahrten unzulässig. Die jederzeitige Anfahrbarkeit der Stellplätze ist zu gewährleisten.

**§ 9 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 (6) HBO wird festgesetzt, daß innerhalb des Plangebietes und innerhalb der zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zusätzlich zu einer Grenzgarage bis maximal 8,00 m Grenzwalllänge 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, Breitfugenpflaster oder Schotterterrassen) auszubilden.

Für Garagen sind zusätzlich zu den in § 7 benannten Dachformen und Neigungen auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für Grenzgaragen mit geneigten Dächern ist eine Grenzwallfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig.

**§ 10 Gestaltungspläne § 87 HBO i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO**

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

**C. 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 errichten.

**Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation**

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Dräusen, in die Abwassersammlungen 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 Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen 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 (Bartblume), Chaenomeles (Scheinquitte), Hydrangea i.S. (Hortensien), Ligustrum Vulg. „Lodense“ (Liguster), Lonicera i.S. (Heckenkirsche), Philadelphus (Garten-Jasmin), Potentilla (Fingerrausch), Rosa pimpinellifolia (Bibramrose), Rosa villosa (Apfelrose), Salix balsamifera mas (Gelbe Stein-Weide), Salix purpurea nana (Kugel-Weide), Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide), Weigelia i.S. (Weigela)

150-250 cm  
Cornus mas (Hartriege), Hibiscus, Kolkwitzia, Ligustrum i.S. (Liguster), Lonicera i.S. (Heckenkirsche), Magnolia i.S. (Magnolien), Malus i.S. (Zieräpfel), Rosa Canina (Hundsrose), Rosa glauca (blaue Hecht-Rose), Rosa rubiginosa (Zaun-Rose), Strauchrosen (Sorten), Salix aurita (Ohren-Weide), Syringa i.S. (Flieder), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

**Laubbäume**

**kleinkronige**  
Obstbäume (Hoch- u. Halbstämme) Salix caprea mas (Kätzchen Weide) Prunus i.S. (Zierkirschen) Magnolia i.S. (Magnolien) Malus i.S. (Zieräpfel) Morus alba, Morus nigra (Mauberrbaum) Amelanchier lamarckii (Felsenbirne) Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Rot-Dorn) Syringa vulgaris i.S. (Flieder)

**mittelgroßkronige**  
Acer campestre (Feldahorn) Sorbus aria (Vogelbeere) Sorbus aria (Mehlbirne) Prunus avium (Vogelkirsche) Sorbus domestica (Speierling) Juglans regia (Walnuß)

**großkronige**  
Acer platanoides (Spitzahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Buche) Tilia platyphyllos (Linde)

**Bepflanzung zwischen Terrassen**

geschnittene Hecken: Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Cornus sanguinea (Hartriege), Rosa rubiginosa (Zaun-Rose) Spalierobst

**Kletter- und Rankpflanzen für Sichtschutzwände**

Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Clematis (Sorten), Humulus lupulus (Hopfen), Parthenocissus (Wilder Wein), Kletterrosen, Blauregen

**Pflanzabstände zu Nachbargrenzen**

Auf die einzuhaltenden Pflanzabstände 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)		
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
-----	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
-----	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
-----	Vorschlag Grundstücksteilung	
←→	vorgeschriebene Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
[ ]	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
[ ]	von Bebauung freizuhaltende Fläche (Gartenfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
[ ]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
○	Anpflanzen Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
∞	Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
[ ]	nachrichtlich: Gebäudebestand	
[ ]	nachrichtlich: Bauungskonzept	
[ ]	nachrichtlich: Sichtdreiecke (siehe textliche Festsetzungen)	

Kenn-ziffer	Maß der baulichen Nutzung		Firsthöhe	Traufwandhöhe <sup>2)</sup>
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ		
A	II	0,35	0,7	11,60 <sup>1)</sup> 7,00 <sup>1)</sup>
B	II	0,35	0,7	10,50 <sup>1)</sup> 6,50 <sup>1)</sup>
C	II	0,40	0,75	10,50 <sup>1)</sup> 6,50 <sup>1)</sup>

1) als Straßen OK gilt die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstraße senkrecht zur Straßenachse 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 ausgefertigt.  
Lampertheim, den 09.11.1999  
Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

**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.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

**Beteiligungsverfahren:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 16.02.1998 bis 16.02.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB), die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.02.1998 benachrichtigt.  
Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 02.02.1999 in der Lampertheimer Zeitung.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

**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.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

**Rechtskraft**  
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.11.1999 in der Lampertheimer Zeitung in Kraft und ist seit dem 15.11.1999 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

**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. 689), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HesNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art.3 Investitionserleichterungs- 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"**

NST.: 1:500	DATUM: 08/1999	GEZ.: Schw/Ao
	PROJ.NR.: 461	BLATT: 3.1
GEA:	GEA:	GEA:

**SARTORIUS + PARTNER**  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO  
Fehlheimer Str. 59  
64625 Bensheim  
Tel.: 06251/1085 0  
Fax.: 06251/108510