

Satzungstext zum Bebauungsplan „Sandstrasse -A“

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 S. 2), des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I. S. 476, 566), zuletzt geändert durch Art. 19 des 3. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I. S. 562, 567) wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom der Bebauungsplan

„Sandstrasse A“

(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 der BauNVO

§ 2

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

Die Geschossfläche wird nach den Außenflächen aller Vollgeschosse ermittelt. Andere als Vollgeschosse bleiben unberücksichtigt.

Als Bauweise wird festgesetzt: - offene Bauweise (Einzelhausbauweise) für den nördlichen Teilschnitt - abweichende Bauweise (Einsitzige Grenzbeib.) für den südlichen Teilschnitt

Die überbaubaren Flächen (Dachflächen) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Müllabstellanlagen und Kellerabgänge sind bis 1,50m zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,0m sind. Rampen, Freitreppen 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 Baufenster zulässig. Anstelle der Garagen sind auch Carports oder Stellplätze zulässig.

§ 4

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen an den im B - Plan dargestellten Standorten sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:		H. 3ev. 18-20
1 Tilia cordata	Winter - Linde	H. 2ev. 16-18
2 Acer campestre	Feldahorn	H. 2ev. 16-18
3 Sorbus aria	Mehlbeere	H. 3ev. 250-300
4 Carpinus betulus	Hainbuche	

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 unterhalten. Dabei ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum der o.g. Pflanzliste anzupflanzen.

§ 5

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b 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 35qm Dachfläche mind. 1 cbm Zisternenvolumen) 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 der baulichen Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer einheitlichen Dachneigung aller Hauptdachflächen eines Gebäudes von 40 - 50° zulässig.

Dachguben sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter sein als das 0,6 fache der jeweiligen Traufwandlänge.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Über das übliche Ziegelformat hinausgehende Ziegelformate sind unzulässig.

Die Gebäudefassaden sind in hellem Putz oder Mauerwerk oder in Holz auszuführen. Holzbauteile sind auch in dunkleren Farben zulässig.

Befestigte Terrassen, Hauswege, Kellerabgänge, Müll- und Fahrradabstellplätze sind auch „innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche“ zulässig. Terrassen dürfen eine Größe von 30qm nicht überschreiten. Die befestigten Flächen für Hauswege und Müllstellplätze sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitreifenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

Mülltonnenstandplätze sind mind. 1,50 m von der Straße abzurücken und durch Begrünung gegen Einblicke abzuschirmen.

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Seite der Leistung bis zu 0,6qm zulässig.

§ 8

Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern als äußere Abgrenzungen der Grundstücke des Geltungsbereiches sind unzulässig.

§ 9

Stellplätze und Garagen § 87 (1) Nr. 4 und 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, sie werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breitreifenpflaster oder Schotterterrassen) auszubilden.

§ 10

Gestaltungspläne § 87 HBO i.v. mit § 2 Abs. 3 BauVorVO

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

C. Hinweise

Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen und bei Neupflanzungen 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 Drainagen, in die Abwassersammelleitungen 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. der 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 i.S. (Hortensien), Ligustrum Vulg. „Lodense“ (Liguster), Lonicera i.S. (Heckenkirsche), Philadelphus (Garten-Jasmin), Potentilla (Fingerstrauch), Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose), Rosa villosa (Apfelrose), Salix balsamifera mas (gelbe Stein-Weide), Salix purpurea nana (Kugel-Weide), Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide), Weigelia i.S. (Weigele)

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

Laubbäume kleinkronig	(Hoch- und Halbstämme)		
Obstbäume		Salix caprea mas	(Kätzchen-Weide)
Prunus i. S.	(Zierkirschen)	Magnolia i. S.	(Magnolien)
Malus i. S.	(Zierapfel)	Morus alba, nigra	(Mausbeerbaum)
Amelanchier	(Felsenbirne)	Crataegus laevigata	(Rothorn)
Syringa vulgaris	(Flieder)		

Laubbäume mittelkronig		
Acer campestre	(Feldahorn)	Sorbus aria
Sorbus aria	(Mehlbeere)	Prunus avium
Sorbus domestica	(Speierling)	Juglans regia

Laubbäume großkronig		
Acer Platanoides	(Spitzahorn)	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	(Buche)	Tilia platyphyllos

Bepflanzung zwischen Terrassen
Geschnittene Hecken: Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Conus sanguinea (Hartriegel), Rosa rubiginosa (Zaun-Rose)

Kletter- und Rankpflanzen für Sichtschwände
Lonicera caprifolium (Jeltingerleber), 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.

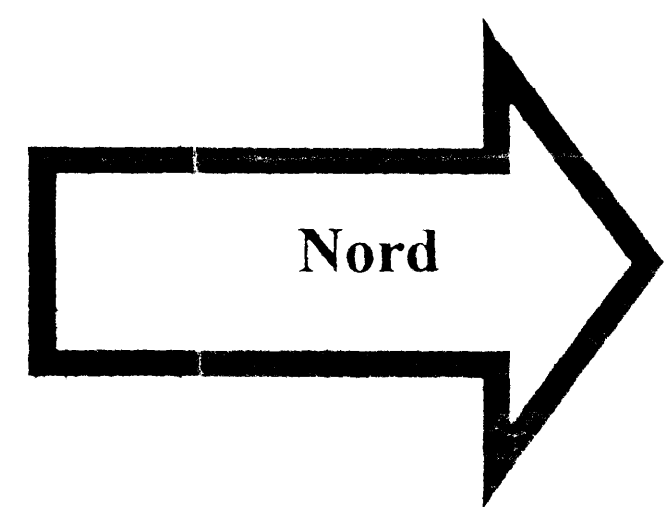
Baugrundverhältnisse

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

Fluglärm

Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Mannheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die künftige Bebauung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erfolgt und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

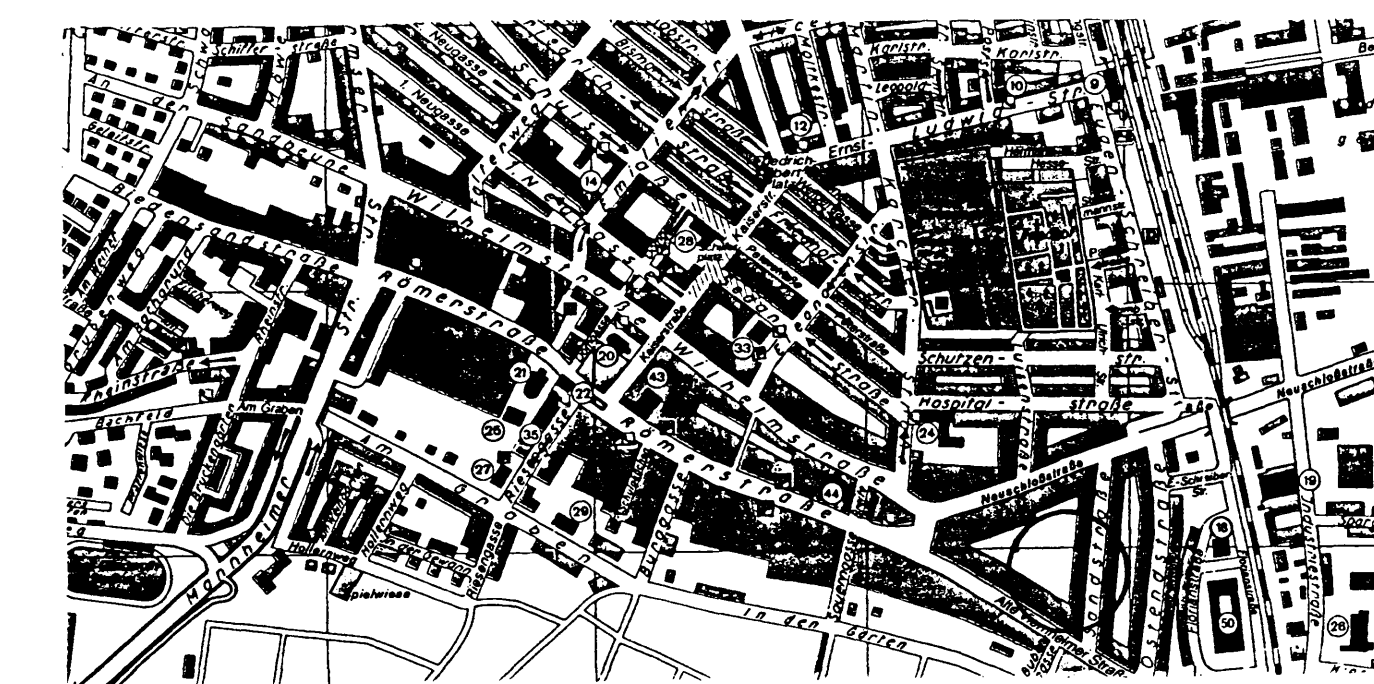
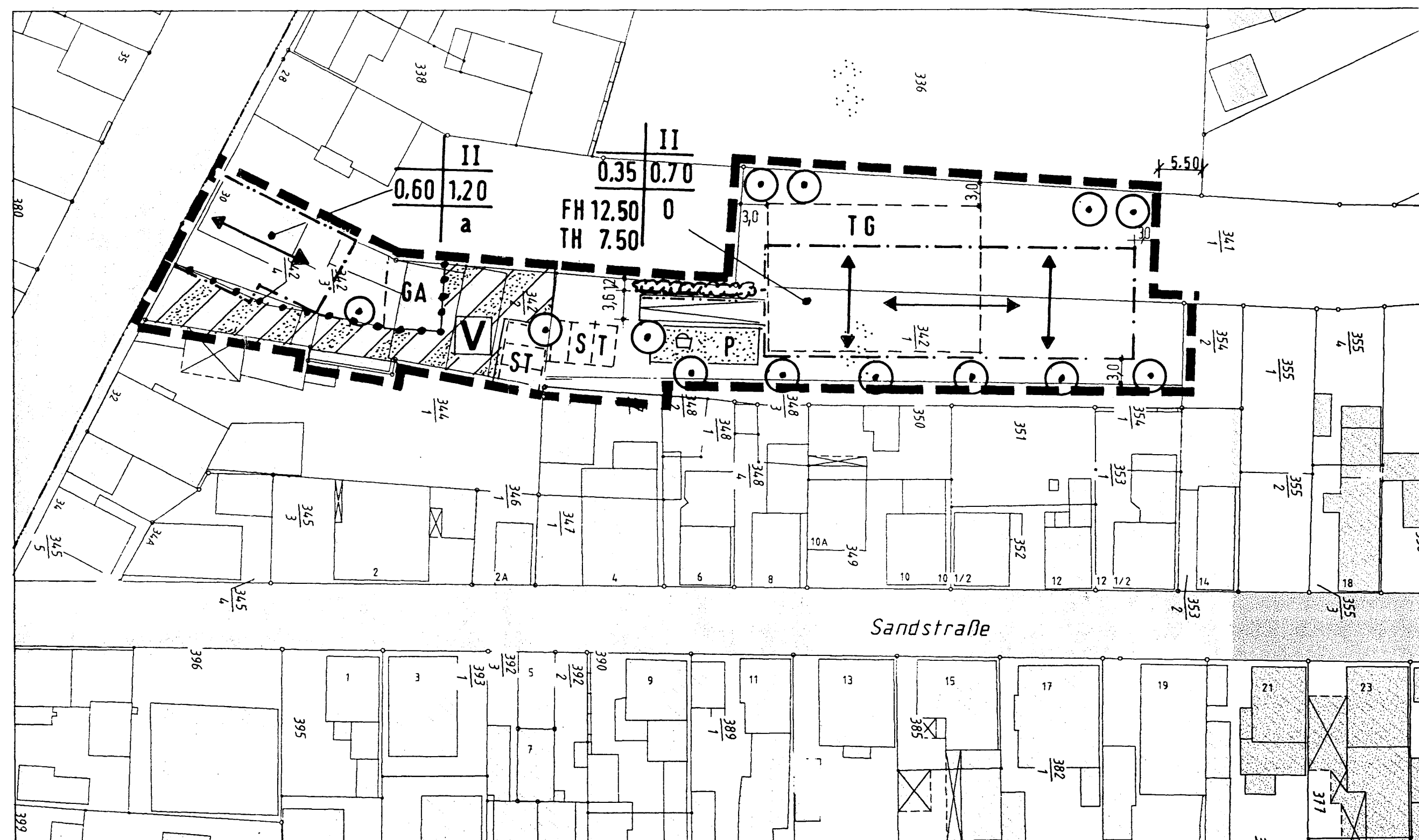


Legende - nach Planzeichenverordnung von 1990 - Planz.VO 90, BGBL. 1991 I S. 58

---■---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B - Plans	§ 9 Abs. 7 BauGB
- - - - -	Baugrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB
←-----→	Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB
ST/GA	Umgrenzung v. Flächen für Stellplätze/Garagen	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB
TG	Tiefgarage	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB
P	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
⊙	Kleinkinderspielplatz	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
V	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
⊙	Anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsebenen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
- - - - -	Baulinie	§ 23 Abs. 1 BauNVO
~~~~~	Emissionsschutzpflanzung	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ	0,35
GFZ	0,70
Firshöhe	12,50m
Traufhöhe	7,50m
Offene Bauweise	o
Abweichende Bauw.	a

1. Als Straßenoberkante gilt die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstr. senkrecht zur Straßenseite gemessen in Gebäudemitte auf der Seite des Hauseingangs  
2. Als Traufwandhöhe gilt entsprechend der HBO das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
3. Für die Ermittlung der GF bleiben Flächen im Dach- und im Kellergeschoss außer Betracht



FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS AM 26.4.2002

**STADT LAMPERTHEIM**  
**DER MAGISTRAT**  
Römerstr.102  
68623 Lampertheim

**Bebauungsplan: "Sandstraße - A"**  
( § 30 Abs. 3 BauGB )

<b>Planung:</b>	Dipl. Ing. Architekt Ulrich Herborn Paterweg 21 55283 Nierstein	<b>M. 1:500</b> <b>Datum:</b> 12.06.01 geändert: 02.01.2002
-----------------	--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------