

# 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 Baunutzungsverordnung (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 (Einzelhausbebauung) für den nördlichen Teilabschnitt  
-abweichende Bauweise (Einseitige Grenzbeb.) für den südlichen Teilabschnitt

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) 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:

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	Hainbuche	H, 3xv, 250-300

##### 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.

Dachgauben 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 Ziegelmaße 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 freizuhaltenden 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, Breitfugenpflaster 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 abzusichern.

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte 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, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

### § 10

#### Gestaltungspläne § 87 HBO i.v. mit § 2 Abs. 3 BauVorlVO

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 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, Skelettreste 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(Bartblume), 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), Lonicers 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 (Öhrchen- Weide), Syringa i.S. (Flieder), Sambucus negra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

#### Laubbäume kleinkronig

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

#### Laubbäume mittelkronig

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

#### Laubbäume großkronig

Acer Platanoides (Spitzahorn)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)	Tilia platyphyllos	(Linde)

#### Bepflanzung zwischen Terrassen

Geschnittene Hecken: Caropinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum volgare (Liguster), Conus sanguinea (Hartriegel), Rosa rubiginosa (Zaun-Rose)

#### Kletter- und Rankpflanzen für Sichtschutzwände

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

### Pflanzabstände zu Nachbargrenzen

Auf die einzuhaltenen 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 Baugebiet 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 dem 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
	Umgrenzung v. Flächen für Stellplätze/Garagen	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB
	Tiefgarage	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Kleinkinderspielplatz	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	Anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmäße	§ 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
Firsthöhe	12,50m
Traufhöhe	7,50m
Offene Bauweise	o
Abweichende Bauw.	a

1. Als Straßenoberkante gilt die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstr. senkrecht zur Straßenachse 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

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes / der.....Bebauungsplanänderung wurde am 13.06.01 gemäß § 2(1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.06.01

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Siegel \_\_\_\_\_  
Unterschrift

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.01 in der Zeit vom 26.06.01 bis 26.06.01 durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Siegel \_\_\_\_\_  
Unterschrift

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.01 bis 27.06.01

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Siegel \_\_\_\_\_  
Unterschrift

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt (§ 3(2) BauGB ).

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Siegel \_\_\_\_\_  
Unterschrift

5. Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom 26.06.01, sowie die Begründung in der Fassung vom 26.06.01 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 02.05.02

Siegel \_\_\_\_\_  
Unterschrift

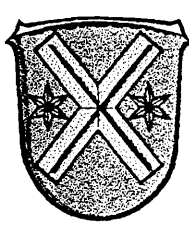
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.05.02. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Siegel \_\_\_\_\_  
Unterschrift



FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS AM 26.4.2002

<b>STADT LAMPERTHEIM</b> <b>DER MAGISTRAT</b> Römerstr.102 68623 Lampertheim		
<b>Bebauungsplan: "Sandstraße - A"</b> ( § 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