

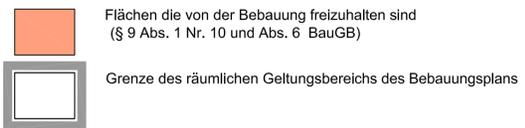
Bebauungsplan M 1:1000

LEGENDE

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



2. Sonstige Planzeichen



WA = Allgemeines Wohngebiet § BauNVO
 0,4 = Grundflächenzahl
 0,8 = Geschossflächenzahl
 II = Vollgeschoss
 o = offene Bauweise
 E/D = nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Erhaltung von Bäumen (gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind
 hier: Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins sowie schwankende Grundwasserstände

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 1, 4 und 16 – 19 BauNVO)
 Die Art der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 Nutzungsänderungen in bestehenden und genehmigten Gebäuden (Hauptnutzung) sind zulässig, auch wenn diese Gebäude nicht der neuen überbaubaren Fläche entsprechen.
 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. (Hotels, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
 Als maximale Grundflächenzahl gilt das Höchstmaß der BauNVO.
 Die maximale Traufwandhöhe beträgt im Plangebiet 6,00 m (gemessen auf der Oberkante der Dachhaut) und die maximale Firsthöhe 9,50 m.
 Gemessen werden die vorgeannten Höhen vom angrenzenden Gehweg bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche aus und zwar in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken wird auf der Gehwegseite gemessen, auf der die Hausnummer zugeordnet ist.

2. Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 und § 22 und 23 BauNVO)
 Grundsätzlich gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise. Ausnahmsweise wird im Falle der Grundstücksteilung und der anschließenden Errichtung von Doppelhäusern die abweichende Bauweise halboffen zugelassen.
 Die Baugrenze darf für Windfänge, Eingangsbereiche, überdachte Freisitze, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten und Balkone auf einer Breite von 1/3 der dazugehörigen Gebäudeseite und 1,50 m Tiefe überschritten werden.
 Die Firstrichtung richtet sich nach den vorhandenen Vordergebäuden.

3. Stellplätze und Garagen
 Für den Nachweis von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim in der aktuellen Fassung. Im Vorgartenbereich der Vordergebäude unmittelbar vor dem Wohngebäude ist nur 1 Stellplatz zulässig. Genehmigte Stellplätze im Vorgartenbereich haben weiterhin Bestandsschutz.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gebäudegestaltung
 Im Plangebiet sind Sattel-, Krüppelwalm – und Walmdächer zulässig. Auf Garagen dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Pflanzbindungen
 Die im Bebauungsplan dargestellten Laubbäume auf den Privatgrundstücken außerhalb der überbaubaren Fläche sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Art zu ersetzen.
 2. Pflanzgebote
 Auf jedem Grundstück sind 40% der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.
 Je angefangene 100m² der nicht überbauten bzw. nicht versiegelten dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - 1 großkroniger Laubbau oder
 - 2 kleinkronige Laubbäume oder
 - 25 Sträucher oder
 - eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen. Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

<u>Großkronige Laubbäume:</u>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

<u>Kleinkronige Laubbäume:</u>	
Obstbaumhochstämme	
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: Hochstamm, STU 16-18

<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände (ausgenommen sind GrenzWände) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

Schattige bis halbschattige Wände:
 Hedera helix

Efeu

Halbschattige bis sonnige Wände:
 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
 Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"
 Campsis radicans (+)
 Lonicera in Sorten (+)
 Clematis in Sorten (+)
 Polygonum aubertii (+)
 Wisteria sinensis (+)
 (+) mit Kletterhilfe

Jungfernebe
 Mauerefeu
 Trompetenblume
 Geißblatt
 Waldrebe
 Knöterich
 Glyzinie

Dachbegrünung

Werden Garagen mit einem Flachdach versehen, so ist dieses mindestens extensiv zu begrünen.

3. Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Hauswirtschaftsflächen und nicht überdachte Terrassen u.ä. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weilfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt-, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.).

HINWEISE:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (hier: Gefahrstufen „Gefahr“ bis „hohe Gefahr“).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, in dem auch Grundwasseranhebungen vorgesehen sind. Es obliegt grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen. Aktuelle Grundwasserstände sind ggf. bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.
- Die Löschwasserversorgung ist mit dem nötigen Druck über die vorhandenen Wasserentnahmestellen gesichert.
- Die Hausnummern neuer Hintergebäude sind an der angrenzenden Erschließungsstraße deutlich zu kennzeichnen.
- Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz, sofern dafür eine baurechtsgerechte Zulassung nachgewiesen werden kann.
- Die Sammlung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.
- Auf den Grundstücken, die als sogenannte Altstandorte gelten, ist vor einer Bautätigkeit eine Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene Nutzung vorzunehmen. Die sich daraus ergebenden Untersuchungen sind durchzuführen. Bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen. Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.
- Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.
- Es ist auf den Privatgrundstücken sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Gas und Wasserleitungen eingehalten werden.
- Bei einer Grundstücksteilung ohne eigene Zufahrt zu dem hinteren Grundstück ist diese Zufahrt über eine Baulast zu sichern. Diese gilt als Nachweis für die gesicherte Erschließung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.12.2004 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.01.2005

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.03.2005 in Form einer Bürgerversammlung am 10.03.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 14.12.2004 in Form eines Abstimmungstermines (Scoping-Termin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.05.2006 mit Frist bis 07.08.2006.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2006 in der Zeit vom 30.10.2006 bis 30.11.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
 Lampertheim, den 01.12.2006

Siegel
 gez. Maier
 Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 23.02.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
 Lampertheim, den 23.02.2007

Siegel
 gez. Maier
 Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 23.02.2007, sowie die Begründung in der Fassung vom 23.02.2007 werden hiermit ausgetrigert.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
 Lampertheim, den 23.02.2007

Siegel
 gez. Maier
 Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2007. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
 Lampertheim, den 05.03.2007

Siegel
 gez. Maier
 Unterschrift

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1816) m.W.v. 01.07.2005.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom April 1993 (BGBl. I, S. 466).

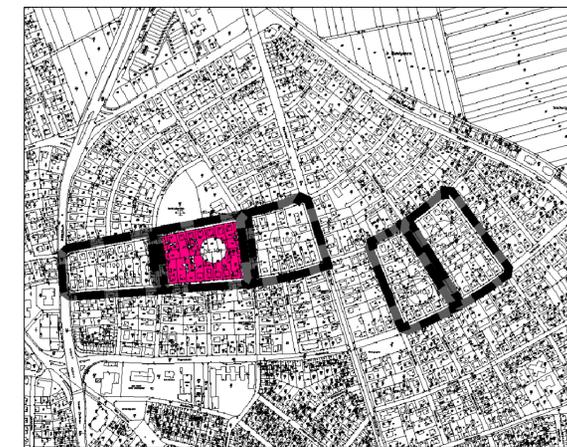
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PLANVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I, S. 1816).

Hessisches Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I, S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S.662) mit Wirkung zum 07.10.2005.

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.4.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I, S. 769).

Hessische Gemeindeordnung in der am 7.3.2005 bekannt gemachten Fassung vom 1.4.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I, S. 229).



Übersichtspl

Stadt Lampertheim
 der Magistrat
 Römerstr.102
 68623 Lampertheim

Tel.: 06206/935331
 Fax.: 06206/935400



Bebauungsplan Nr. 101
 "Burgunderstr./Königsbergerstr./Hohenzollernstr./Danziger Str."

Planart: Satzungssexemplar
 Datum: 23.02.2007

M 1:1000	GEZEICHNET	NAME	DATUM
	GEPRÜFT	JM	20.06.06
	GEÄNDERT	JM	23.02.07