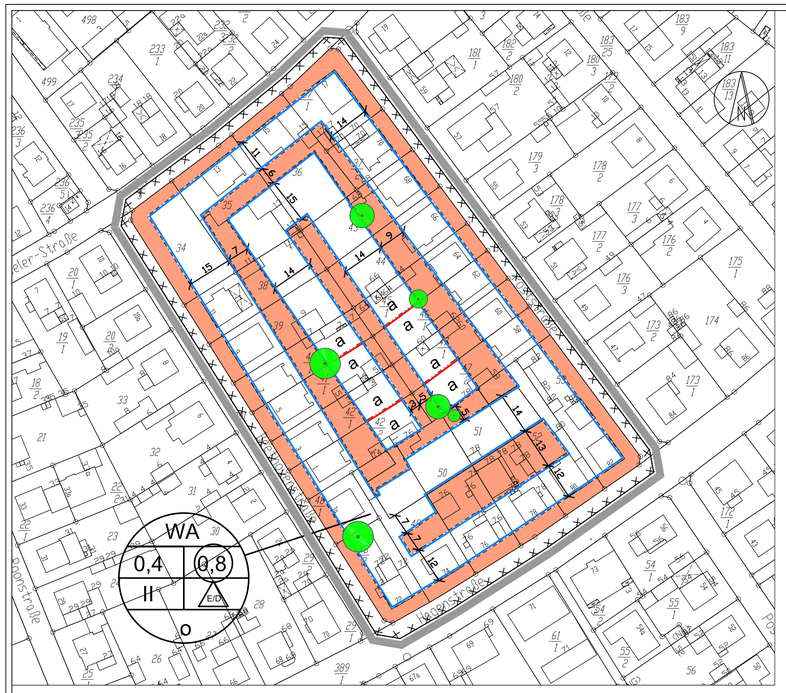


LEGENDE

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

2. Sonstige Planzeichen

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA = Allgemeines Wohngebiet § BauNVO

0,4 = Grundflächenzahl

(0,8) = Geschossflächenzahl

II = Vollgeschosse

E/D = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

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 erheblich 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 vorgenannten Höhen vom angrenzenden Gehweg bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche aus und zwar in der Grundstücksmitte.

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.

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 Laubbaum 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:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaumhochstämme	
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: Hochstamm, STU 16-18

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
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"	Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein
Campsis radicans (+)	Trompetenblume
Lonicera in Sorten (+)	Geißblatt
Clematis in Sorten (+)	Waldrebe
Polygonum aubertii (+)	Knöterich
Wisteria sinensis (+)	Glyzinie

(+) mit Kletterhilfe

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 (weitfugig 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:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (hier: Gefahrstufen „Gefahr" bis „hohe Gefahr"). Bei der Sanierung und dem Neubau baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit fallenden und steigenden Grundwasserständen zu rechnen. 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.

3. Die Löschwasserversorgung ist mit dem nötigen Druck von 96 m ³ /h für eine Löschzeit von 2 h über die vorhandenen Wasserentnahmestellen gesichert.

4. Die Hausnummern neuer Hintergebäude sind an der angrenzenden Erschließungsstraße deutlich zu kennzeichnen.

5. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz, sofern dafür eine bauordnungsgerechte Zulassung nachgewiesen werden kann.

6. Die Sammlung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

7. Auf den Grundstücken, die als sogenannte Altstandorte gelten, ist vor einer Bautätigkeit eine Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehne Nutzung vorzunehmen. Die sich daraus ergebenden Untersuchungen sind durchzuführen.
Bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.
Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.

8. Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumungsdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

9. Es ist auf den Privatgrundstücken sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Gas und Wasserleitungen eingehalten werden.

10. 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 Stadtverordneten-versammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.01.2005

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2005 in Form einer Bürgerversammlung am 24.03.2005 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 06.04.2006 mit Frist bis 15.05.2006.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2006 in der Zeit vom 03.07.2006 bis 03.08.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 04.08.2006

Siegel — gez. Maier
Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 13.10.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 16.10.2006

Siegel — gez. Maier
Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom13.10.2006, sowie die Begründung in der Fassung vom 13.10.2006 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 20.10.2006

Siegel — gez. Maier
Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2006 .
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 21.10.2006

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. 1818) m.W.v. 01.07.2005,

Baunutzungsverordnung (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 Wohnbauland vom April 1993 (BGBL I S. 466),

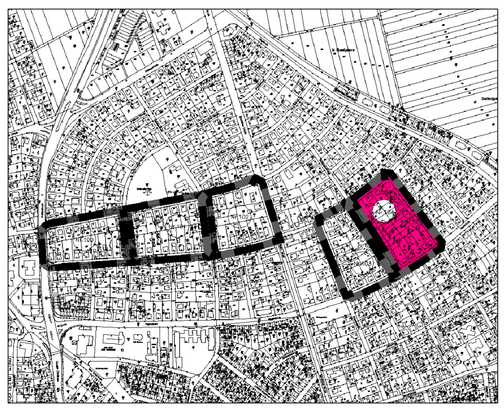
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PLANZV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl 1991, Teil I S. 58),

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. 1818),

Hessischen 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 (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.4.1996 (GVBl I S. 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I, S. 759),

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).



Übersichtsplan

Stadt Lampertheim
der Magistrat
Römerstr.102
68623 Lampertheim
Tel.: 06206/935331
Fax.: 06206/935400

Bebauungsplan Nr. 104
"Beethovenstr./Wilhelm von Ketteler Str./Poststr./Hagenstr."

Planart: Satzungsexemplar
Datum: 13.10.2006

M 1:1000

	NAME	DATUM
GEZEICHNET	JM	16.05.05
GEPRÜFT		
GEAENDERT	JM	13.10.06