

Bebauungsplan M 1:1000

LEGENDE

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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

o = offene Bauweise

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

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 Gebäude (Hauptnutzung), sowie bauliche Veränderungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt entsprechen, sind zulässig, auch wenn diese Gebäude nicht der neuen überbaubaren Fläche entsprechen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.3 (Anlage für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.

Als maximale Grundflächenzahl gilt das Höchstmaß der BauNVO.

Die maximale Traufwandhöhe beträgt im Plangebiet 6,20 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 senkrecht zur Gehwegkante. 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 an der gemeinsamen Grenze der Doppelhaushälften die abweichende Bauweise halboffen zugelassen. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe, deren Überdachungen, Windfänge, Erker und Balkone) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m - bzw. bei Öffnungen / Fenstern zur Nachbargrenze 2,50 m - entfernt bleiben sowie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen.

Die Firstrichtung des neuen Hintergebäudes richtet sich nach der Firstrichtung des vor ihm zur Verkehrsfläche hin stehenden Gebäudes.

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. 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 großkronige Laubbäume 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
- Betula pendula
- Fraxinus excelsior
- Juglans regia
- Quercus robur
- Tilia cordata

- Spitzahorn
- Birke
- Esche
- Walnuss
- Stieleiche
- Winterlinde

Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

- Obstbaumhochstämme
- Prunus avium
- Pyrus communis
- Sorbus aucuparia

- Vogelkirsche
- Wildbirne
- Eberesche

Qualität: Hochstamm, STU 16-18

Sträucher:

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Hundsrose
- Weinrose
- Schwarzer Holunder
- 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 (+)
- Jungfernnrebe
- Mauerweim
- Trompetenblume
- Geißblatt
- Waldrebe
- Knöterich
- Glyzinie

Dachbegrünung

Werden Garagen mit einem Flachdach versehen und dieses begrünt, so wird die Dachfläche auf den Begrünungsanteil der Grundstücksfläche angerechnet.

2. 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 (weittugelig 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: Gefährdungen „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 von 96 m³/h ist für eine Löszeit von 2 h über die vorhandenen Unterflurhydranten im Bereich der betroffenen Straßen nach dem technischen Regelwerk der DVGW „Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ nach Ziffer 7 in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt möglich.

Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck (OP) an keiner Stelle des Netzes im bebauten Gebiet bei der Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt.

Ist die Wasserversorgung über das örtliche Versorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorrichtungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

4. Hinsichtlich des Brandschutzes sollte insbesondere bei der Hinterbebauung darauf geachtet werden, dass die Höhe der Aufenthaltsräume (OK Rohfußboden) nicht mehr als 7,00 m beträgt. Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsfelder für die Feuerwehr müssen gem. DIN 14090 vorhanden sein.

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

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

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

8. 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 Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen. Außerdem ist das Regierungspräsidium Darmstadt, derzeit zuständige Abteilung: Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez.IV/Da.41.5) zu informieren.

Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.

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

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

11. 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.

12. Bei geplanten Arbeiten bzw. Eingriffen in das Stromversorgungsnetz ist der zuständige Stromversorger rechtzeitig vorher zu informieren und alle erforderlichen Maßnahmen mit ihm abzustimmen.

13. Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1.9. bis 15.3. durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE - VEREINFACHTES VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.08.2009 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.09.2009.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.01.2009 mit Frist bis 13.02.2009.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.04.2009 in der Zeit vom 09.04.2009 bis 08.05.2009 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 29.05.2009

Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 10.07.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 13.07.2009

Siegel Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 10.07.2009 sowie die Begründung in der Fassung vom 12.05.2009 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 24.07.2009

Siegel Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.07.2009. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 27.07.2009

Siegel Unterschrift

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

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).

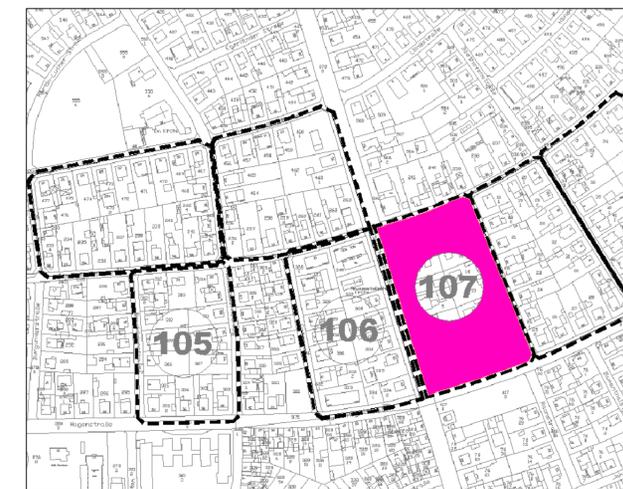
5./Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986).

Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.09.2007 (GVBl. S.548)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatSchG) vom 4.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S.851)

Hessische Gemeindeordnung in der am 7.3.2005 bekannt gemachten Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 11. 2007 (GVBl. 2007 S. 757).



Übersichtsplan

Stadt Lampertheim
der Magistrat
Römerstr. 102
68623 Lampertheim

Tel.: 06206/935272
Fax: 06206/935400



Bebauungsplan Nr.107 (vereinfachtes Verfahren §§ 13 und 13a BauGB) "Wilhelm-von-Kettler-, Roon-, Hagen- und Bürstädterstraße"

Planart: Satzungs exemplar
Datum: 10.07.2009

M 1:1000	NAME	DATUM
	GEZEICHNET	JM
GEPRÜFT		
GEÄNDERT	JM	31.03.2009