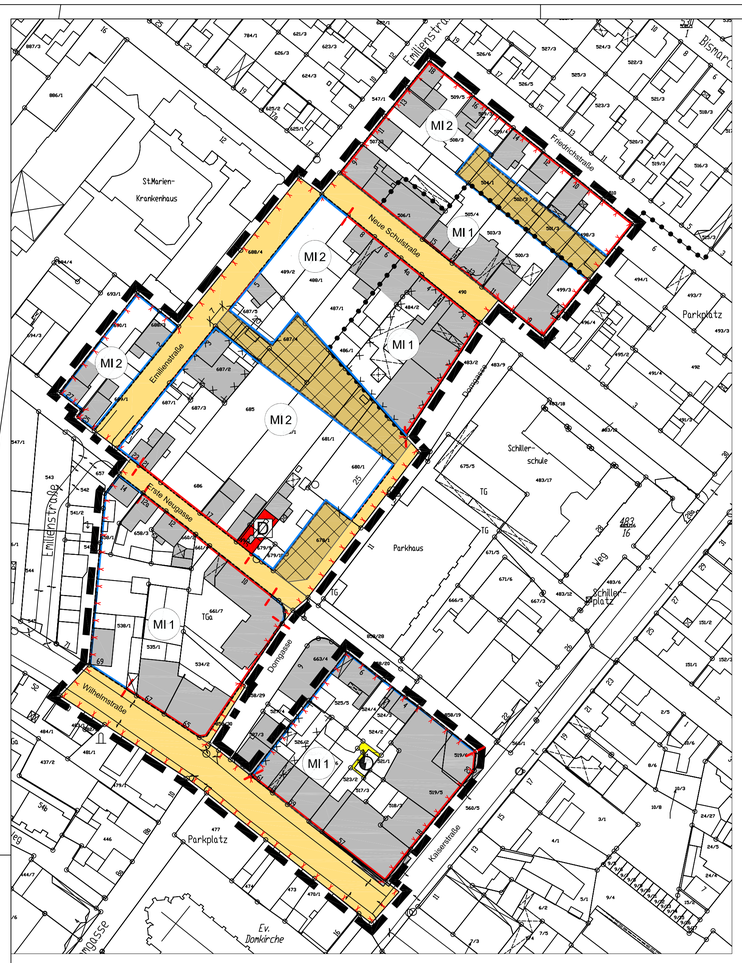


LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI 1 — Mischgebiet mit Nummer gemäß Textfestsetzung (§ 6 BauNVO)

BAULINIEN, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Vernässungsgefährdete Fläche, Risiko - Überschwemmungsgebiet, (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

D — Nachrichtliche Übernahme Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung zwischen Baulinie und Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

Mischgebiet § 6 BauNVO

MI 1 - überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich

(1) Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss nicht zulässig:
   (1) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops")
4. sonstige Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von gesondert errichteten baulichen Anlagen nur zum Zwecke der Werbung,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. nicht-kerngebietstypische). Dabei sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig:
   (1) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen
   (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
   (3) Wettbüros, -cafés
   (4) Swinger-Clubs

   Sie sind in den übrigen Geschossen nur zulässig, sofern sie über separate Eingänge verfügen.

MI 2 - nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich

(1) Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig
   (1) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops")
4. sonstige Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von gesondert errichteten baulichen Anlagen nur zum Zwecke der Werbung,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

(2) Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dabei sind die vorderen Gebäudeteile mindestens zu 60% der jeweiligen Grundstücksbreite auf der ausgewiesenen Baulinie zu errichten. Außerhalb dieser Zone sind Rücksprünge zulässig.

Überschreitungen der Baulinie in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche können für die Obergeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

4. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko - Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet.

5. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Die einzelnen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanZVO im Bebauungsplan gekennzeichnet.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² sind genehmigungspflichtig.

1.1 Werbeanlagen am Gebäude

(3) Generell unzulässig sind Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes beeinflussen oder tragende Bauteile überdecken, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente und Fensterläden.

(4) Werbeanlagen sind in Form von Einzelelementen und Schriftzügen mit einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von max. ½ der Gebäudefront zulässig.

(5) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassade im Erdgeschoss und nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig (bis max. 1 m oberhalb der Erdgeschoss-Fertigdecke). Sie dürfen nicht mehr als 0,40 m aus der Fassade auskragen nicht höher als 5 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegoberkante liegen.

(6) Ausnahmsweise können Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung sich ausschließlich in den entsprechenden Obergeschossen befindet und eine geeignete Wandfläche außerhalb der Fenstergliederungen vorhanden ist. Die Werbeanlagen darf dann nicht mehr als 20 % dieser geeigneten Wandfläche bedecken.

(7) Rechtwinklig zur Fassade errichtete Werbeanlagen (Ausleger) sind unzulässig. Sie dürfen außerhalb der Kaiserstraße ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,00 m, sowie eine maximale Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten. Der Abstand der Unterkante der Werbeanlage zur Gehweg- oder Straßenfläche muss mindestens dem geforderten Lichtraumprofil der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt) in der jeweiligen Fassung entsprechen.

(8) Pro Gebäudefront, die als eigenständiger Gebäudeabschnitt äußerlich erkennbar ist, dürfen max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung angebracht werden.

(9) Von beleuchteten oder leuchtenden Werbeanlagen darf keine Blendung des Verkehrs oder der Anwohnern ausgehen. Beleuchtungen dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinflussen (z.B. in anderem Licht erscheinen lassen). Werbeanlagen mit einem sog. Blitzeffekt oder rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

(10) Werbeanlagen auf geschlossenen Giebelwandflächen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der sichtbaren Wandfläche bedecken. Der Schriftanteil am Motiv darf 15 % nicht überschreiten

(11) Das Zukleben, Zustellen oder Zustreichen der Schaufenster (d.h. alle Fenster hinter denen Ware oder Dienstleistungen von außen sichtbar zur Schau gestellt wird) ist bis max. 20 % der Fläche zulässig. Das Zukleben von Fenstern, die keine Schaufenster sind, ist nicht zulässig.

1.2 Sonstige Werbeanlagen auf dem Grundstück

(12) An der Stätte der Leistung gesondert errichtete bauliche Anlagen nur zum Zwecke der Werbung sind nur bis zu einer Höhe von max. 12,5 m zulässig (z.B. Pylone)

(13) Werbeanlagen, die mittels eines Projektors oder Beamer an die Hausfassade, auf den Fußboden oder in den Himmel gestrahlt werden, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

HINWEISE:

1. Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz:

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 HWG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahrstufen „Gefahr" - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

2. Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Altlastenverdachtsflächen

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen könnten, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu beteiligen.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

5. Kulturdenkmäler

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kulturdenkmäler ist zu beachten, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon
1. zerstören oder beseitigen,
2. an einen anderen Ort verbringen,
3. umgestalten oder instand setzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will (§ 16 Abs. 1 HDSchG)

Die Genehmigung der Denkmalbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheindungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann (§16 Abs. 2 HDSchG).

In den genannten Fällen wird eine rechtzeitige vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde dringend empfohlen.

6. Erdwärme

Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstrasse eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7. Spielhallen

Es wird explizit auf das Hessische Gesetz zur Neuregelung des Spielhallenrechts hingewiesen.

8. Artenschutzrechtliche Verbote

Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote (§ 44 BNatSchG) - insbesondere in Bezug auf Vögel und Fledermäuse - zu beachten.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.) m.W.v. 20.09.2013

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S.46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I S.618)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.07.2010 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2010.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.11.2012 in der Zeit vom 19.11.2012 bis 21.12.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.11.2012 mit Frist bis 21.12.2012.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 28.12.2012

Siegel _____ Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.02.2014 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2014 in der Zeit vom 31.03.2014 bis 02.05.2014 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.03.2014 mit Frist bis 02.05.2014.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 09.05.2014

Siegel _____ Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 03.06.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 10.06.2016

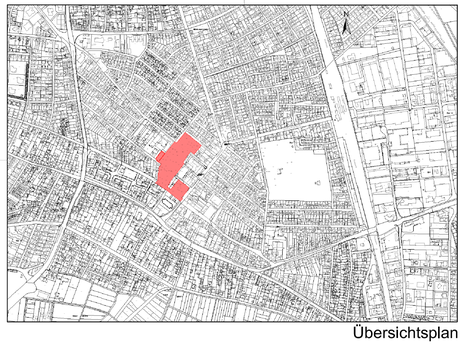
Siegel _____ Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 03.06.2016, sowie die Begründung in der Fassung vom 03.06.2016 werden hiermit ausgefertigt.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 10.06.2016

Siegel _____ Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.07.2016. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 08.07.2016

Siegel _____ Unterschrift



Übersichtsplan

Stadt Lampertheim

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 111-00

"EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"

PLANART
Fassung für den Satzungsbeschluss
DATUM: 3.06.2016

MASSSTAB
1 : 1.000

	NAME	DATUM	BEMERKUNG
GEZEICHNET	KW	16.10.2011	
GEÄNDERT	KW	14.08.2015	ZF gemäß OU, Titel, H3
GEÄNDERT	KW	22.01.2016	TF gemäß RP

Stadt Lampertheim der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim

Tel. 06 20 6 / 93 5-3 31
Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.07.2010 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2010.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.11.2012 in der Zeit vom 19.11.2012 bis 21.12.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.11.2012 mit Frist bis 21.12.2012.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 28.12.2012

Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.02.2014 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2014 in der Zeit vom 31.03.2014 bis 02.05.2014 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB).
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.03.2014 mit Frist bis 02.05.2014.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 09.05.2014

Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 03.06.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 10.06.2016

Siegel Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 03.06.2016, sowie die Begründung in der Fassung vom 03.06.2016 werden hiermit ausgefertigt.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 10.06.2016

Siegel Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.07.2016. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 08.07.2016

Siegel Unterschrift