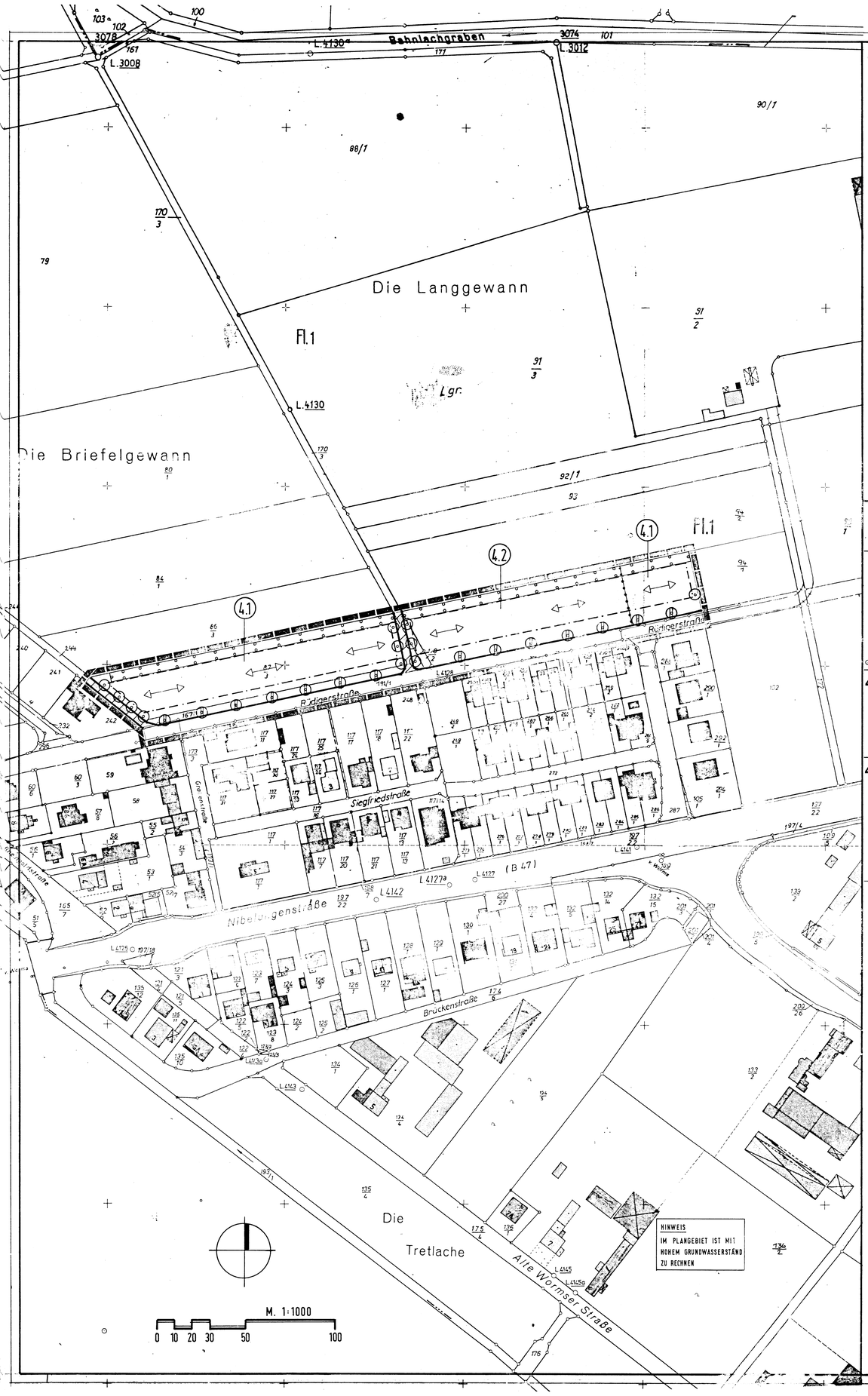


ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlage mit Hausnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.1 — Flurnummer
- z.B. 87/3 — Flurstücksnummer
- z.B. L 4128 — Katasterpolygonpunkt
- Koordinatenkreuzungspunkt

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Straßenverkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftlicher Randweg
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlage (=Hauptfirstrichtung)
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- Unterirdische Versorgungsleitung
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a.BauGB
- Fläche mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Laubbäume gem. den textlichen Festsetzungen:
- (H) Stieleiche
- (o) Feldahorn (Standort frei wählbar)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

BauNVO IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990

ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				Bauweise § 9 (1) 2. BauGB
	§ 9 (1) 1. BauGB	Zahl der Vollgeschosse max.	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl		
		Z	GRZ	GFZ		
4.1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	II	0,3	0,5	--	Gemäß § 1(6) BauNVO werden Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 22(2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Gemäß § 9(1)3. BauGB wird für die Baugrundstücke eine maximale Breite von 25m festgesetzt.
4.2		II	0,3	0,5	--	Gemäß § 1(6) BauNVO werden Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 22(2) BauNVO sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Gemäß § 9(1)3. BauGB wird für die Baugrundstücke eine maximale Breite von 10m festgesetzt. Für außenliegende Einheiten mit einzuhaltender Abstandsfläche können Ausnahmen bis zu einer maximalen Grundstücksbreite von 13m zugelassen werden.

1.1.0 Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2. BauGB

1.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfirstrichtung) in der Planzeichnung, soweit erforderlich, verbindlich festgesetzt.

1.2.0 Die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9(2) BauGB

1.2.1 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf nicht mehr als 0,8 m über Straßenniveau liegen. Bezugshöhe ist die an das Grundstück angrenzende Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks.

1.2.2 Die Traufhöhe darf zur Nordseite im Übergang zur freien Landschaft max. 95m üNN betragen.

1.3.0 Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB

1.3.1 Garagen müssen zur Rüdigerstraße einen Mindestabstand von 5,0m einhalten.

1.4.0 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

1.4.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.5.0 Versorgungsanlagen gemäß § 9(1)12.BauGB

1.5.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen.

1.6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20. BauGB

1.6.1 Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Anzustreben ist ein arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten.

1.7.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1)25a. BauGB

1.7.1 An der Nordseite der Rüdigerstraße ist gemäß der Plandarstellung eine Baumreihe mit Stieleichen mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 An den wirtschaftlichen Randwegen sind gemäß der Plandarstellung beidseitig Feldahorn mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist frei wählbar.

1.7.3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen der u.g. Pflanzenliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Heckenpflanze (ohne Schnitt) oder pro 2 qm ein Strauch und pro 100 qm ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m.

1.7.4 Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 5 lfdm Wandfläche

1.8.0 Pflanzenliste

1.8.1 Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, 2x verpflanzt, o.B. Stammumfang 14-16cm
Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Flatterulme, Schwarzpappel.

1.8.2 Bäume 2. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, o.B. Höhe 150-175 cm
Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Traubenkische, Wildbirne, Elsbeere.

1.8.3 Bäume 3. Ordnung: 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm
Wildapfel, Sal-Weide, Eberesche, Echter Kreuzdorn, Trauben-Kirsche

1.8.4 Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm
Berberitze, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Weinrose, Essigrose, Buschrose, Echte Mispel, Stachelbeere, Schwarze Johannisbeere, Gemeiner Pfeifenstrauch, Himbeere, Schwarzer Holunder, Roter Holunder.

1.8.5 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen
Pfeifenwinde, Trompetenblume, Baumwürger, Spindelstrauch, Efeu, Hopfen, Kletterhortensie, Waldrebe, Winterjasmin, Geißblatt, Wilder Wein, Knöterich, Kletterbrombeere, Weinrebe, Glyzinie, Spalierobst, Kletterrosen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO.

2.1.0 Dachausbildung

2.1.1 Die Dachneigung darf 25 bis 45 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen rot bis rotbraun ausgeführt werden.

2.1.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.1.4 Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder als extensiv begrüntes Flachdach (max. 10° Dachneigung) auszuführen.

2.1.5 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.2) gilt auch für die Hauptfirstrichtung. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig.

2.2.0 Fassaden

2.2.1 Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

2.2.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden.

2.2.3 Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 5 lfdm Wandfläche.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen

2.3.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.3.3 Die Einfriedungen dürfen ausschließlich als offene Draht-, Metall- oder Holzkonstruktionen ohne Sockel erstellt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso Einfriedungen mit gefährdenden oberem Abschluß, wie z.B. Pfeilspitzen.

2.3.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2.3.5 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster-schotter, Fahrspuren o.ä.).

2.4.0 Stellplätze für Abfallbehälter

2.4.1 Mülltonnenabstellplätze sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonneneinlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

2.5.0 Veränderung der Oberfläche

2.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.

2.6.0 Sicherung des Oberbodens

2.6.1 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten max. 2m hoch und 4m breit), bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

HINWEISE

4.1 Gebäudehöhenzahl

Bei Erdarbeiten zutage kommende Baudenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, daß ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlicher Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung).

Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Hierdurch ist die Gefahr des Aufschwimmens von Gebäuden und Nebenanlagen nicht auszuschließen.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom: 26.04.1996

Lampertheim, den 30.04.1996 ppa.

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverodnetenversammlung in der Sitzung vom 28.09.94

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.10.94 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 17.11.95 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 04.12.95 bis 15.01.96 Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 27.11.95 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.95 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 23.11.95 schriftlich mitgeteilt.

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -

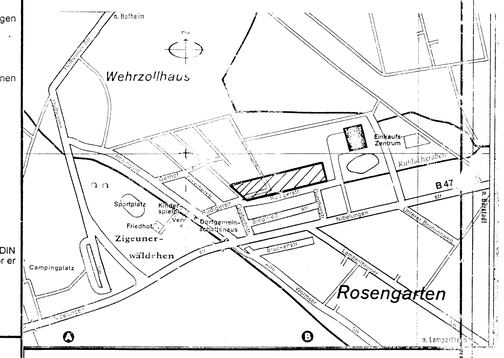
Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am .....

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verf. § 12 BauGB und § 5 HBO am ..... im ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan mit ..... rechtsverbindlich.

Lampertheim, den ..... - Bürgermeister -



Bebauungsplan

"Rüdigerstraße"

der Stadt Lampertheim

Projekt - Nummer	LA - 1
Maßstab	1 : 1000
Plangröße	104 x 75
Datum	

ratioplan
Planungsbüro für Städtebau und Architektur
Karolingerstraße 1
68647 Biblis, Nordheim
Fon: 06245 / 5439
Fax: 06245 / 29505