

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 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Sondergebiet Pflegeheim § 11 BauNVO

Im Sondergebiet sind nur Gebäude für die Nutzung "Pflegeheim", sowie Gebäude und Nebenanlagen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen, zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) - teilweise - und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen als Traufwand- und Firsthöhe.

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Bei Gebäuden ohne Dach (also auch ohne First) ist die festgesetzte Traufwandhöhe identisch mit der maximalen Höhe der baulichen Anlage.

Bei den in der zeichnerischen Festsetzung genannten Höhen baulicher Anlagen gilt das jeweils kleinere Maß. Die maximale Höhe von 105 m Ü.NN darf auch nicht geringfügig überschritten werden

Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird

- **bei Gebäuden ≤ 25 m Länge nicht angerechnet, wenn** die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist.
- **bei Gebäuden > 25 m Länge nicht angerechnet, wenn die Breite der Zwerchgiebel insgesamt kleiner als 1/2 der dazugehörigen Dachseite sind.**

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

hinzuzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,53 überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden weder auf die zulässige Grundfläche noch auf die zulässige Geschossfläche angerechnet, sofern sie mit einem Baukörper überdeckt sind oder die Überdeckung mit mindestens 60 cm durchwurzelungsfähigen Boden erfolgt und insgesamt nicht mehr als 80 % des Grundstückes baulich genutzt werden.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,54 m (3 Stufen à 0,18 m). Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens definiert.

Bei der Ermittlung der Sockelhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der an die traufständige Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ergibt sich aus dem Planeintrag.

Doppelhäuser sind mit einer Gebäudeseite auf der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. In einer Hausgruppe sind maximal vier aneinandergereihte Gebäude zulässig.

Abgesehen von der zulässigen Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind die Gebäude gegenüber den übrigen Grundstücksgrenzen mit Grenzabstand gemäß HBO zu errichten.

Im Sondergebiet "Pflegeheim" gilt die abweichende Bauweise, hier: offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen, deren Überdachungen, 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.

6. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung teilweise zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von einem Drittel der Hauptfirstrichtung zulässig.

Bei Grundstücken, die an der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung liegen, sind Nebenfirstrichtungen nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von einem Drittel der Hauptfirstrichtung zulässig.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Es gelten folgende Definitionen:

Vordere Grundstücksgrenze:

Grenze entlang der Straßenbegrenzungslinie (d.h. ggfs. kann eine Grenze in einem Teilbereich vordere und im Anschluss seitliche Grenze sein).

Hintere Grundstücksgrenze:

Grenze hinter der vorderen Grundstücksgrenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der Zufahrt genommen wird.

Seitliche Grundstücksgrenze:

Alle übrigen Grenzen

Garagen und Carports

Garagen einschl. Carports sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen (innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. diese ggf. verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) zulässig. Bei Garagen einschl. Carports muss der Abstand von der Hinterkante Bürgersteig mindestens 5,00 m betragen.

Bei Grundstücken in "2. Reihe" gilt die Grundstücksgrenze, an der die Zufahrt liegt, als vordere Grundstücksgrenze.

Stellplätze

Stellplätze sind zudem im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite (incl. der Garagenzufahrt) nicht mehr als 6 m beträgt.

Bei Eckgrundstücken gelten beide an die Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücksgrenzen als vordere Grundstücksgrenze. Mit Stellplätzen ist ein Abstand vom Kreuzungseckpunkt der Erschließungsfläche von jeweils 5 m, gemessen entlang der Winkelhalbierenden, einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bereich der Nutzungsschablone 4 und 7 sind oberirdische Garagen-, Carport- und Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Flächen mit einem mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen entsprechend dem Pflanzgebot Ziffer A 11.1 umpflanzt und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim bepflanzt werden. Ansonsten sind die Stellplätze in einer Tiefgarage oder in doppelstöckigen Garagen unterzubringen.

Nebenanlagen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis insgesamt max. 8 qm Grundfläche zulässig. Im Bereich der Nutzungsschablone 6 entfällt die Begrenzung der Nebenanlagen.

Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung im Sinne der BauNVO sind nicht zulässig.

- 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist - bei entsprechendem Planeintrag - auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte bzw. je Gebäudeabschnitt der Hausgruppe (des Reihenhauses) begrenzt.
Im Bereich der Nutzungsschablone 6 sind maximal 2 WE pro Wohngebäude zulässig.

- 9. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

10. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Lampertheim zu belasten.

- 11. Öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1 Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung (Fläche A)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Kennziffer A (Ortsrand) sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten. Es sind mindestens 80% der Gesamtfläche zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sind im Verband im Abstand 1,25 m x 1,25 m und zum Ortsrand gestuft anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen anzupflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 15 m zueinander zu pflanzen.

Es sind grundsätzlich Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Quercus robur	(Stieleiche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche)	
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

11.2 Zweckbestimmung: Parkanlage (Fläche B)

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennziffer B ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere die Randbereiche sind mit Laubbäumen und Sträuchern sowie standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Für die Neupflanzungen sind vorwiegend heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten der Pflanzlisten A.11.1 zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Zulässig ist auch die Anlage von breitflächigen Regenwasserrückhaltegräben für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen im Plangebiet.

11.3 Zweckbestimmung: Spielplatz (Fläche B)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Kinderspielplätze sowie einzelne Kinderspielgeräte in freier Flächenverteilung herzustellen.

11.4 Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (Fläche C)

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gestuft zu bepflanzen. Dementsprechend sind am Wallfuß nur niedrige Gehölzarten und Richtung Wallkrone höhere Gehölzarten zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Verband im Abstand 1,25 m x 1,25 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Die Bepflanzung in den freizuhaltenen Sichtfeldern darf eine Wuchsendhöhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

Mindestqualität: Heister, 125-150

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
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)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Lärmschutzwall im Leitungsschutzstreifen

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 8,0 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Der Erdwall darf nur mit Sträuchern bis zu einer max. Wuchshöhe von 3,0 m bepflanzt werden.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Die Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlage muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Notüberläufe dürfen ausnahmsweise an die Kanalisation angeschlossen werden.

Mutterboden

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

Schutz der Tierwelt

Es sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) für die Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden

13. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen sind gem. § 9 (1) 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Stromversorgung (380-kV-Hochspannungsfreileitung Windenheim - Rheinau) zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH zu belasten.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die Beschränkungen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. Ziffer 10.4 ist zu beachten.

14. Schutz vor Verkehrslärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**Aktiver Schallschutz**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist der bestehende Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m zu erhalten.

Der Erdwall im Schutzstreifen der Leitung darf eine Höhe von max. 99,0 m über NN nicht überschreiten.

Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von geplanten Wohngebäuden in den in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung "Lärmpegelbereich III" gekennzeichneten Baufenstern so auszuführen, dass sie das erforderliche Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Für die Außenbauteile von Büroräumen gilt ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Baufenstern ist - beispielsweise durch den Einbau von Schalldämmlüftern - eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit der erforderliche Schallschutz durch andere Maßnahmen - wie z.B. Anordnung von Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite - sichergestellt wird.

15. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**Straßenbäume**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. In den "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" können auch schmalkronige Sorten der genannten Arten oder kleinkronige Laubbäume verwendet werden. Die aktuelle Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume ist bei der Sortenauswahl zu berücksichtigen.

Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung je nach Lage der Grundstückszufahrten verschoben werden. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Es sind Arten der nachfolgenden Gehölzlisten zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides - Sorten	(Spitzahorn)
Fraxinus excelsior - Sorten	(Esche)
Tilia cordata - Sorten	(Winterlinde)

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Acer rubrum – Sorten	(Rotahorn)
Crataegus – Arten und Sorten	(Weiß-/ Rotdorn)
Prunus – Arten und Sorten-	(Zierkirsche)
Pyrus calleryana „Chanticleer“	(Stadtbirne)
Sorbus – Arten und Sorten	(Mehlbeere)

Mindestqualität Hochstamm, STU 18-20 cm

16. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die entsprechend festgesetzten Bäume und Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste A.11.1 zu ersetzen.

17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

18. Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen § 9 Abs. 2 BauGB

Auf den in der Planzeichnung § 9 (2) BauGB gekennzeichneten Flächen (Schraffur) ist die festgesetzte Nutzung "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" zulässig bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine straßenverkehrliche Verbindung zwischen L 3110 und K 3 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen wurde.

Als Folgenutzung wird "Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Parkanlage und Spielplatz" festgesetzt. Die ggfs. zwischenzeitlich hergestellte Straßenverkehrsfläche ist zurückzubauen.

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

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

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 ABS. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, mit Holz zu verkleiden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hausfassaden farblich aufeinander abzustimmen. Sie müssen die gleichen Wand- und Sockelhöhen aufweisen.

1.2 Dachgestaltung

Für den Bereich der Nutzungsschablone 5 (Ortsrand) gilt:

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung zu versehen. Die Dachneigung ist bei allen Dachformen auf 35° - 45° festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Für die Bereiche der Nutzungsschablonen 1 bis 4 und 6 gilt:

Die Dachneigung ist bei allen Dachformen auf max. 45° festgesetzt

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude einschließlich der Dachaufbauten und Dachflächen von Zwerchhäusern/Nebengiebeln sind Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Andere Materialien, wie z.B. Grasdächer für biologische oder energie-sparende Maßnahmen sind zulässig.

Dachaufbauten (echte Gauben, d.h. Zwerchgiebel sind von der Regelung ausgenommen) sind maximal bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindesten 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Ihre Höhe darf 2,50 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt in der Summe für alle, in die Dachfläche ragenden Elemente (z.B. Kombination von Dachgaube und Zwerchhaus/Nebengiebel). Bei Dreiecksgauben werden die Maße über der mittleren Höhe der Gaube genommen. Es ist nur jeweils eine Gaubenform je Gebäudeseite zulässig. Die Ausbildungen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Erkern sind je Hauszeile bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen.

Offene Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Bereich der Nutzungsschablone 6 entfallen die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Garagen sind massiv zu errichten, und mit einem Flach- oder Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist der der Wohngebäude anzupassen. Ausnahmen bilden Garagen, die vom Dach des Wohngebäudes mitüberdeckt werden.

2. Standflächen für Abfallbehälter, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1 Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Bei Reihenhäusern sind Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich zulässig, sofern sie mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk eingehaust werden. Massive Einhausungen sind zu begrünen. Waschbetonplatten sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen der Grundstücke

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 0,80 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecken, Holz- oder Drahtgeflechtzäune oder Kombinationen entsprechender Zäune und Hecken auszuführen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Alternativ können die Flächen ohne Einfriedung bleiben.

Heckenpflanzungen können freiwachsend oder geschnitten gestaltet werden. Es sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Sträucher der Gehölzliste Ziffer A 11.1. zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen. Zusätzlich gilt nachfolgende Gehölzliste:

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	(Immergrüner Liguster)

Mindestqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

3. **Größe und Zahl der Stellplätze** § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Die Größe der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

Die auf den jeweiligen Grundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird über die nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen hinausgehende Anzahl auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

4. **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

4.1 **Nutzung der Vorgärten**

Vorgartenflächen dürfen nicht als Nutzgärten, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als zusammenhängende Flächen vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern der Pflanzenliste A.10.1 sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - Minimierung der Versiegelung**

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weiffugig 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.).

4.3 **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücke sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

Je angefangene 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- 1 großkroniger Laubbaum oder
- 2 kleinkronige Laubbäume oder
- 25 Sträucher oder

eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Es sind grundsätzlich heimische und standortgerechte Pflanzen der Gehölzliste Ziffer A 11.1 sowie B 2.2 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände - mit Ausnahme von Grenzwänden - 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

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Garagendächern wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet. Begrünte Stellplätze werden auf den zu begrünenden Grundstücksanteil zu 50% angerechnet.

Pflanzgebot

Auf dem an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücksstreifen sind entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze der Privatgrundstücke mindestens 2 Reihen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher im Verband anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind grundsätzlich Pflanzen der Gehölzliste Ziffer A 11.1 sowie B 2.2 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzzeitpunkt

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

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 - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 0,0 – 0,5 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. 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 anzuzeigen. 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.

4. Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

5. Kampfmittelräumung

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

6. Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

7. Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, die Gebäude in ökologischer Bauweise zu errichten. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Energiesparende Bauweise, wie z.B. Passiv- oder Niedrigenergiebauweise;
- Nutzung von alternativen Energien, wie z.B. Erdwärme, Photovoltaik, Sonnenkollektoren;
- Brauch- und Regenwassernutzung;
- Verwendung ökologischer Baumaterialien;
- Dach- und Fassadenbegrünung.