



Legende	
I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Mischgebiet	
Maß der baulichen Nutzung	(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,5	Grundflächenzahl
III	Maximal zulässige Vollgeschosszahl
Th max. 9,0m	max. Traufhöhe (Beispiel)
Bauweise	(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a1, a2	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	
Flächen für den Gemeinbedarf	(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Öffentliche Verwaltungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrflächen	(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
öffentl. Parkplatz	
öffentl. Fuß- und Radweg	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzung Baum	
Erhaltung Baum	
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	(§9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Zeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	
max 20°	zulässige Dachneigung
PD/FD	Pultdach/Flachdach
SD	Satteldach
III. Sonstige Planzeichen	
---	neue Grundstückslinie
z. B. 16,00	Vermaßung in Meter

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MI 1/2= Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

Grundflächenzahl
Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Werden Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen versickerungsfähig bzw. mit Gründächern hergestellt, so sind diese nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen.

Vollgeschosse

Im Bereich MI2 sind im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal drei Vollgeschosse zulässig; dieser Bereich erstreckt sich über maximal 16,0 m Grundstückstiefe gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im rückwärtigen Bereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Traufe bzw. Attika bei Flachdach ist durch Planschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der Traufhöhe (Th) wird gemessen von der Geländeoberkante (MI1) bzw. Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (MI2) bis zur Oberkante Attika bzw. Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Höhe der Attika ist auf maximal 0,6 m begrenzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a1: Die Gebäudelänge darf über 50m betragen. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
a2: Es muss mit einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Darüber hinaus muss mit einer Seite des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. An die rückwärtige Grundstücksgrenze darf bis zu einer Traufhöhe von 4,0m ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ohne Begrenzung von Anzahl und Länge bis zu einer Wandhöhe von 3,0m ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Eintragung zu den Gemeinbedarfsflächen in der Planzeichnung bedeutet:

Gemeinbedarfsfläche = Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche umfasst die Nutzungen "öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" + "Fußweg"
Innerhalb der Flächen für "öffentliche Parkplätze" sind maximal 8 öffentliche Stellplätze zulässig. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" oder "Fußweg" sind Grünflächen und Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

1.7 Landschaftspflegerische Festsetzungen

1.7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" sind mindestens 3 großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Von den Standorten darf aus technischen Gründen bis zu 1,0m abgewichen werden.

Anpflanzen von Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche
Im Bereich MI 1 sind mindestens 10 großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

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 in Sorten
Betula pendula Birke
Fraxinus excelsior Esche
Juglans regia Walnuss
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde in Sorten

1.7.2 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Laubbäume außerhalb der überbaubaren Fläche sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Art zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Hessische Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform

Die Dachform ist durch Planschrieb festgesetzt. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports kann von der Festsetzung abgewichen werden.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 60 % der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei sind nicht zulässig.

2.2 Verminderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für betreute Wohnungen nach DIN 18025 sind je Wohneinheit 1,0 Stellplatz nachzuweisen. Für die übrigen zugelassenen Nutzungen gilt die städtische Stellplatzsatzung.

3 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

3.1 Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz

Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 69 Abs. 4 HWG:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins - hier: Gefahrstufe "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.

3.2 Grundwasserbewirtschaftung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

3.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit dem nötigen Druck von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 h über die vorhandenen Wasserentnahmestellen gesichert. Gebäude die ganz oder teilweise weiter als 50m von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, benötigen eine geeignete Zufahrt sowie am Gebäude entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen. Bei Brüstungshöhen über 8m sind Feuerwehr-Umfahrten zur Anleierung meiner Drehleiter erforderlich um den zweiten Rettungsweg zu sichern. Gebäude die ganz oder teilweise weiter als 50m von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, benötigen eine geeignete Zufahrt sowie am Gebäude entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen. Bei Brüstungshöhen über 8m sind Feuerwehr-Umfahrten zur Anleierung mit einer Drehleiter erforderlich um den zweiten Rettungsweg zu sichern.

3.4 Denkmalschutz

Falls bei Erdarbeiten 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.

3.5 Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugbiet wieder eingebracht werden. Die Vorschriften des § 202 BauGB sind zu beachten.

3.6 Kampfmittelräumung

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

3.7 Niederschlagswasser

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

3.8 Allflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei Allflächen. Auf Grundstücken, die als sogenannte Allflächen 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 Grundwasserunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.
Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

3.9 Baumpflanzungen und Leitungsschutz

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

3.10 Rodungen von Gehölzen

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.09. Bis 15.03. durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007.

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
(**Planzeichnungsverordnung** 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 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47),

Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I, S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. S.548),

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 4.12.2006 (GVBl. I, S. 619),

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).

Hessisches Wassergesetz (HWG), in seiner Fassung vom 19. November 2007 im Art. 1 des ÄndG (GVBl.), v. 28. November 2007, S. 792)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I 2001, S. 434).

Verfahrensvermerke - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2007 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 12.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund einer geringfügigen Gebietsänderung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.03.2008 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung erneut beschlossen. Die ortsübliche bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.03.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.04.2008 mit Frist bis 02.05.2008.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2008 in der Zeit vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lambertheim
Lambertheim, den 12.05.2008

Siegel

Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 20.06.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lambertheim
Lambertheim, den 23.06.2008

Siegel

Unterschrift

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 20.06.2008, sowie die Begründung in der Fassung vom 20.06.2008 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lambertheim
Lambertheim, den 24.06.2008

Siegel

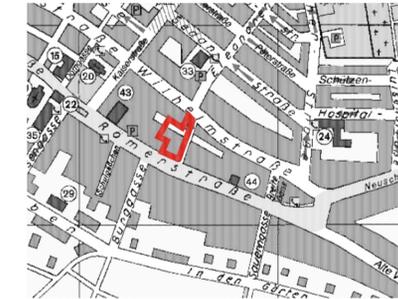
Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2008. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lambertheim
Lambertheim, den 30.06.2008

Siegel

Unterschrift



Übersichtsplan



Bebauungsplan der Stadt Lambertheim "Alte Pestalozzischule", Nr. 099-00

Fassung zur Satzung gemäß § 10 BauGB

Entwurfsverfasser:

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: EG

Gez.: ev, 02.06.08

Karlsruhe, den

Auftraggeber:

FWD Hausbau GmbH
Gerhart-Hauptmann-Straße 28

69221 Dossenheim/Heidelberg

Dr.-Ing. F. Gericke