

Bebauungsplan AM SCHULGARTEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 18.8.1997

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

o.o Abgrenzungen



o.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB



o.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung

1.o Art der baulichen Nutzung **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**



1.1 Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten lediglich um 0,1 überschritten werden.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

Geschoßflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16, 20 Abs. 1 und 21 a BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO

II

zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt; das zweite Vollgeschosß darf kein Dachgeschosß sein

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt

ID

ein Vollgeschosß und ein als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschosß als Höchstgrenze festgesetzt

2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

TH 7,0
ü. StrOK

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf zwei festgesetzt sind, gilt als maximal zulässige Traufhöhe 7,0 m über Straßenoberkante.

TH 5,0
ü. StrOK

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse maximal auf ein Geschosß und ein Dachgeschosß festgesetzt sind, gilt als maximal zulässige Traufhöhe 5,0 m über Straßenoberkante.

Als Bezugspunkte gelten:

- a) Unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der projizierten Straßenoberkante (Straßenmitte)

2 WE E D EU ----- =====	b) Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut Die Kellergeschosse dürfen mit ihrer Oberkante maximal 1,20m oberhalb des unteren Bezugspunktes errichtet werden. 2.5 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Im gesamten Geltungsbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.
	3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	3.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO Baugrenze 3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Angabe der Stellung der Gebäude Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.

4.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB**

4.1 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung und Versickerung von Regenwasser.

Hinweis: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, daß angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Stellplätze und Garagen
gem. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Deren Breite wird auf max. 5,0 m bei Doppelgaragen/-stellplätzen und max. 3,0 m bei Einzelgaragen/-stellplätzen festgesetzt.

5.0 Verkehrsflächen **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

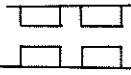
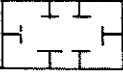
5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung

- öffentliche Verkehrsfläche -

5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- öffentlicher Fußweg -

	6.0 Flächen für Aufschüttungen und mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und 21 BauGB
 	6.1 Das Gelände ist durch Aufschüttung auf das Niveau der Straße Am Schulgarten bzw. der Stichstraßen anzugleichen. 6.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Lahr). Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung bzw. Bäumen freizuhalten. 7.0 Grünflächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Ökologische Ausgleichsfläche - Zweckbestimmung: Spielplatz Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Streuobstwiese
	8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB 8.1 Gem. § 1 a (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. 8.2 25 % der Gesamtfläche dient als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Verkehrsfläche (Straßen) entstehen. 8.3 75 % der Gesamtfläche dient als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die gesamten Bauflächen zu erwarten sind. 8.4 Zur Erhaltung und Entwicklung der strukturreichen und vielfältigen Streuobstbestände sind auf der Ausgleichsfläche Obstbaumhochstämme gemäß der Sortenliste 1 anzupflanzen.

Primär sollen Bäume der nachfolgenden Art als Hochstamm verwendet werden:

Sortenliste 1: Obstbaumhochstämme

Als Obstbäume in der Feldflur eignen sich besonders robuste, bodenständige Sorten, die wenig Pflege benötigen, z.B.

Birnen:

Oberösterreichische Wasserbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler
Oberösterreichische Weinbirne
Gräfin von Paris
Volmersbirne

Äpfel:

Brettacher
Bohnapfel
Boskoop
Rheinischer Winterrambour
Dundenheimer Schätzler
Kaiser Wilhelm
Goldparmän

Kirschen:

Dollenseppler
Kohlgrübler
Benjaminler

Zwetschgen:

Bühler Zwetschge
Fellenberg

Mirabellen:

Nacy

Nußbäume:

Nr. 26 (Unterlage)
Esterhazy II

Sortenliste 2: Bäume

Bei der Anlage der privaten Gartengrünflächen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Anzustreben ist eine vielfältige Pflanzenzusammenstellung, die sich an den potentiell natürlichen, im Raum vorkommenden Arten orientiert.

Stieleiche
Esche
Vogelkirsche
Winterlinde
Hainbuche
Ulme

8.5 Im gesamten Geltungsbereich ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum (s. Pflanzliste 8.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist vorzugsweise zwischen den Bauflächen im rückwärtigen Bereich gemäß dem Gestaltungsplan vorzunehmen. Hier sind auch Obsthaltbäume zulässig. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

9.0 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Anpflanzen von Bäumen

Entlang den Erschließungsstraßen ist im Vorgartenbereich entsprechend den Planzeichnungen ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) bzw. ein Obsthochstamm auf den Baugrundstücken alleearig anzupflanzen. Diese Baumpflanzung wird auf den Ausgleich angerechnet.

9.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen. Gemäß DIN 18920 sind erhaltenswerte Baumbestände während der Bauarbeiten wirkungsvoll gegen Beschädigungen zu schützen.

10. **Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

10.1 Die Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Mittelungspegel gemäß VDI 2719 nicht überschritten werden.

Tabelle:

Anhaltswerte für Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräumen eindringenden Schall), die nicht überschritten werden dürfen (VDI 2719):

Raumart		Mittelungspegel Lm dB(A)
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in Allgemeinen Wohngebieten	30
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in Allgemeinen Wohngebieten	35
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40
3.2	Büros für mehrere Personen	45
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50

10.2 Im gesamten Geltungsbereich wird der Lärmschutzpegel III nach DIN 4109 festgesetzt.

10.3 Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 zu verwenden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel ist im Bauantrag gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung zu erbringen.

11. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Zeltdächer) zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 ° - 45 ° bei Sattel- und Zeltdächern, 20 ° bei Pultdächern. Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich in einem naturroten Ton mit einer kleinformatigen Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) bzw. mit einer Dachbegrünung zu erstellen.

35°-45°
20°

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Dächer von Garagen sind entweder mit einer Neigung und mit dem Material des Hauptdachs oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Bei Carports sind auch Flachdächer und Dächer aus Holz und Stahl zulässig.

11.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m.

Ein Kombination von Dachaufbau und -einschnitt ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.

11.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

11.2 Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen (wassergebundenen Decken, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk in weitfugigem Verband) zulässig.

11.3 Gestaltung von Freiflächen

11.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.3.2 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen Einfriedigungen nur bis 1,2 m (bezogen auf Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig. Zaunanlagen sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Mauern sind zur Einfriedigung nicht zulässig.

11.3.3 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten.

11.3.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

11.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

11.5.1 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist zumindest teilweise in eine Zisterne, Regentonne o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und für die Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

11.5.2 Als Überlauf ist ein Anschluß an die Kanalisation vorzusehen. Für Versickerungseinrichtungen ist die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

11.6 Antennen

Pro Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

12.o **Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen** **gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

12.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Gesundheitsamt

12.2.1 Bodenschutz

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 und 2 BodSchG des Landes Baden-Württemberg ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zum Schutz des Bodens ist folgendes zu beachten:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

12.2.2 Altlasten

Innerhalb des Straßenverlaufs "Am Schulgarten" befindet sich die Altablagerung "Altes Schutterbett". Gemäß der Orientierenden Technischen Erkundung können Gasaustritte aus dem Deponiekörper in die unmittelbar angrenzenden Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Im derzeitigen Zustand ist weder für die Atmosphäre noch für die Raumluft in der angrenzenden Bebauung von einer Gefährdung auszugehen. Im Falle von baulichen Eingriffen (z.B. Kanalbau, Leitungsbau) besteht jedoch die Gefahr, daß schädliche Gase in die Atemluft gelangen. Ggf. sind entsprechende Arbeitssicherheits- und Explosionsschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch ist wegen der vorhandenen Erdbedeckung im Bereich unversiegelter Flächen auf der Altablagerung nicht von einer Gefährdung von Menschen über den Wirkungspfad Boden auszugehen. Im Falle baulicher Eingriffe in die Altablagerung gilt das bereits oben Gesagte.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

12.2.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies in der Begründung des Bebauungsplans eingehend darzulegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Stands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfah-

rens erforderlich.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

12.3 Wehrbereichsverwaltung V

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr.

Es werden keine Einwendungen erhoben, wenn innerhalb des Plangebiets die Bauhöhe von 180 m üNN nicht überschritten wird.

Bei Überschreitung der vorgenannten Bauhöhe sind die Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 2 LuftVG).

Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des

jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

13.o Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Zahl der Wohneinheiten

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziff. 1 - 4 den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.


(Fink)

Stadtbaudirektorin