

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

AM HUSARENPFAD

Textteil

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.19986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995

In Ergänzung der Planeinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

o.o Abgrenzungen



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

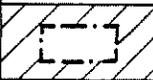


o.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb des Bauge-
biets

1

1.o Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



1.1 Allgemeine Wohngebiete
gem. § 4 BauNVO

WA

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4
Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungs-
plans und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

 MI MI* 2 WE	<p>1.2 <u>Mischgebiete</u> gem. § 6 BauNVO</p> <p>In den Mischgebieten MI und MI* sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im gesamten Mischgebiet) unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Weiter sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, deren Verkaufsfläche 700 m² überschreitet, unzulässig.</p> <p>Im Mischgebiet MI sind zudem gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in Überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebiets) unzulässig.</p> <p>Im Mischgebiet MI* ist zudem gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnnutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoß unzulässig sowie in den Obergeschossen nur ausnahmsweise zulässig. Zudem sind hier gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebiets) ausnahmsweise zulässig sowie Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.</p> <p>1.3 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p> <p>Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der mit ⑤ gekennzeichneten Fläche die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen festgesetzt.</p>
2	<p>2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
0,4 0,6 ① ② ③	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl</u> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Grundflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl 0,6</p> <p>2.2 <u>Geschoßflächenzahl</u> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl 0,8 Geschoßflächenzahl 1,0 Geschoßflächenzahl 1,2</p>

I, II

I+DG

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO
i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO

2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Untergeschoß in den mit ④ gekennzeichneten Bereichen gartenseits und in den mit ⑥ gekennzeichneten Bereichen zum Teil straßenseitig als Geschoß erscheint.

2.3.2 Ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß, zwingend festgesetzt, wobei das Untergeschoß in den mit ③ gekennzeichneten Bereichen straßenseitig als Geschoß erscheint.

2.3.3 Zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt; das zweite Vollgeschoß darf kein Dachgeschoß sein.

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

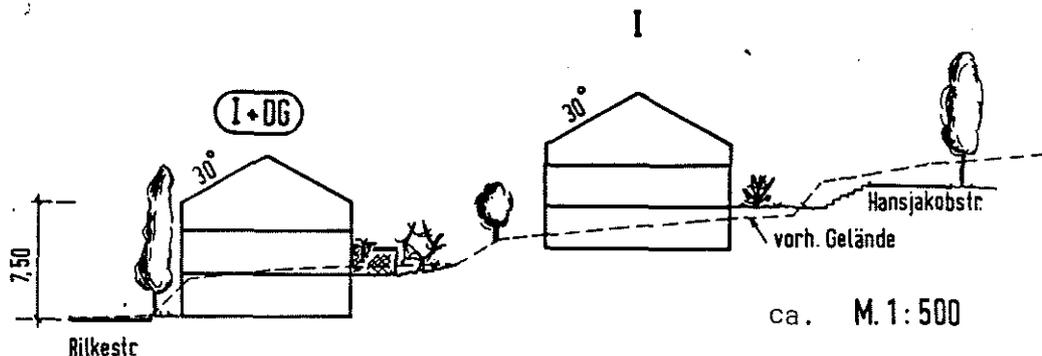
2.4.1 Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die folgenden Bezugspunkte bestimmt:

- Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der projektierten Straßenhöhe (Fahrbahnmitte) (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut.

2.4.2 Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten in den verschiedenen Bereichen folgende zulässige Höhen baulicher Anlagen:

Bereich	Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen - max. Traufhöhe -
①	II	9,00 m
②	II	7,50 m
③	I + DG	7,50 m
④	I	-
⑤	I + DG	7,50 m (Bezug Rilkestraße)
⑥	I	-
⑦	II	7,00 m
⑧	II	-

2.4.3 Auszüge aus dem Schnitt AA' (Schema)



3

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO

0

Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

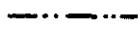
9

Geschlossene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO



Baugrenze



Baulinie

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

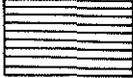
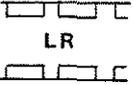


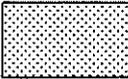
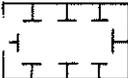
Angabe der Hauptfirstrichtung

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.

4	4.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten, Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB
	4.1 <u>Nebenanlagen</u> gem. § 14 BauNVO In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
St	4.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> gem. § 12 Abs. 6 BauNVO 4.2.1 <u>Stellplätze und Carports</u> gem. §§ 12 und 21 a BauNVO Stellplätze und Carports (Überdachte Stellplätze) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
GSt	4.2.2 <u>Gemeinschaftsstellplätze</u> gem. §§ 12 und 21 a BauNVO Gemeinschaftsstellplätze (ohne Überdachung) sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Gestaltung hat entsprechend dem Gestaltungsplan zu erfolgen (hoher Grünanteil). Die Gemeinschaftsstellplätze stehen ausschließlich den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten des neu entstehenden Wohngebiets zur Verfügung.
GA	4.2.3 <u>Garagen</u> gem. §§ 12 Abs. 5, 21 a und 23 Abs. 5, BauNVO Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind - soweit die Topographie dies zuläßt - in den Baukörper zu integrieren.
GGa	4.2.4 <u>Gemeinschaftsgaragen</u> gem. §§ 12 und 21 a BauNVO Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen unter der Geländeoberkante und innerhalb der Baugrenzen des Bereichs ⑤ zulässig. Im mit ⑤ gekennzeichneten Bereich wird das straßenseitig in Erscheinung tretende Erdgeschoß als Garagengeschoß festgesetzt. Darüber hinaus kann bei Bedarf ausnahmsweise ein Untergeschoß als Tiefgarage errichtet werden.

 	<p>4.2.5 <u>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet wird deren Breite auf max. 5 m festgesetzt.</p> <p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Einfahrt</p>
<p>5</p>	<p>5.0 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
   <p>F</p>  	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -</p> <p>5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -</p> <p>Fußweg</p> <p>5.4 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</p> <p>öffentliche Stützmauer</p> <p>Aufschüttungen auf Privatgelände; d.h. sie sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, verbleiben aber im übrigen in der Nutzung des Eigentümers</p>

6	6.0 Flächen für Versorgung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 21 BauGB
 	6.1 Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Elektrizität
	6.2 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Gehrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger (Eigentümer oder Nutzungsberechtigten). Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Lahr, Stadtwerke Lahr, EWM AG, Telekom ...)
	6.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Lahr, Stadtwerke Lahr, EWM AG, Telekom ...). Wo das Leitungsrecht von der Baugrenze überlagert ist (Rilkestraße), muß im Einzelfall geprüft werden, inwieweit eine Überbauung der Leitungen im Erdgeschoß erfolgen kann.

7	7.0 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	<p>7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche</p> <p>7.2 Private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage innerhalb der mit GSt (Gemeinschaftsstellplätze) gekennzeichneten Fläche. Ausführung gem. Gestaltungsplan.</p>
8	8.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 2o BauGB
	<p>8.1 In Verbindung mit § 8 a BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Diese sind dem gesamten Plangebiet zugeordnet.</p> <p>Zur Erhaltung und Förderung landschaftstypischer Heckenstrukturen und strukturreicher, vielfältiger Streuobstbestände sind folgende Einzelmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Pflanzung von 5- bis 7-zeiligen Hecken aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation: <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche), <i>Acer campestre</i> (Feldahorn), <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn), <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe), <i>Corylus avellana</i> (Hasel), <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball), <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche), <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel), <i>Rosa canina</i> (Hundsrose) im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze auf ehemaligem Ackergelände zur landschaftlichen Einbindung.- Ergänzung der Pflanzung im o.g. Bereich durch standortgerechte Bäume: <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche), <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche), <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche).- Aufgabe der Kleingartennutzung und Ergänzung dieser und der östlich anschließenden Terrasse mit Streuobst- Lockere Bepflanzung von Wiesenflächen und Böschungen in Teilbereichen mit o.g. Hecken- Am Übergang zur Sukzessionsfläche (Robinienbestand) Heckenstrukturen und Streuobst ergänzen.

9

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

9.1 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Mit Ausnahme der Zufahrten oder besonders gekennzeichneten Flächen ist die Fläche zwischen Bebauung und der Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) im gesamten Geltungsbereich mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen.

Koniferen sind unzulässig.

9.2 Anpflanzen von Bäumen

⊙

9.2.1 Im Bereich ① sind zur Bundesstraße hin großkronige Bäume der nachfolgenden Arten als Hochstamm in einem Abstand von ca. 7 m alleeartig anzupflanzen:

- Fraxinus excelsior (Esche)
- Platanus x acerifolia (Platane)
- Robinia monophylla (Robinie)

⊙

9.2.2 Im Vorgartenbereich von ③ ist ein Baum je zwei Baugrundstücke zu pflanzen (Eckgrundstücke jeweils 1 Stück pro Grundstück) und alleeartig anzuordnen; im Bereich ⑤ insgesamt 5 Bäume.

Es sind Bäume der nachfolgenden Arten als Hochstamm zu verwenden:

- Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche)
- Acer platanoides "Columnare" (säulenförmiger Spitz-Ahorn)
- Prunus serrulata "Amanogawa" (Säulenkirsche)

9.2.3 In den übrigen Bereichen ist im Vorgartenbereich an beliebigem Standort je Grundstück mindestens ein Baum der nachfolgenden Arten als Hochstamm zu pflanzen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Apfel, Birne oder Kirsche als Obstbaum-Hochstamm

+++++

9.3 Fassadenbegrünung

Im Bereich ② wird zur Rilkestraße hin eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Der Bedeckungsgrad der senkrechten Wandflächen mit ausdauernden Kletterpflanzen muß 50 % betragen.

⊙

K,N,P

9.4 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.

10

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

10.1 Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

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 gem. VDI 2719 nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Bauantrag gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung zu erbringen.

Zusätzlich sind die Wohnungsgrundrisse so zu orientieren, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind (s. Plan Grundrißbeispiele).

Tabelle:

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

Raumart	Mittelungspegel Lm dB(A)
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Allgemeinen Wohngebieten	30
1.2 in Mischgebieten	35
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Allgemeinen Wohngebieten	35
2.2 in Mischgebieten	40
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

11	11.0 Örtliche Bauvorschriften <p style="text-align: right;">gem. § 74 LBO</p>
30-35° 35-45° 30-40°	<p>11.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>11.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung</p> <p>Es sind nur geneigte Dächer zulässig (zulässige Neigung und räumliche Abgrenzung s. Nutzungsplan).</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dächer von Reihen- und Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.- Als Eindeckung sind Ziegel oder Zinkblech zu verwenden.- Flachdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. <p>11.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig. Eine Kombination von Dachaufbau und Dacheinschnitt ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.</p> <p>11.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen</p> <p>Außenwandflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.</p> <p>11.2 <u>Stellplätze und Zufahrten</u></p> <p>Zur Ausführung der Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig.</p> <p>11.3 <u>Gestaltung von Freiflächen</u></p> <p>11.3.1 Einfriedigungen</p> <p>Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Zaunanlagen, Mauern, Stützmauern (mit Ausnahme der im Plan eingetragenen öffentlichen Stützmauern) o.ä. nicht zulässig. Zugelassen sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken bis 80 cm Höhe.</p> <p>Eventuell entstehende Höhenunterschiede zwischen dem Straßenniveau und den anschließenden Baugrundstücken sind als Böschungen auszubilden, naturnah zu gestalten (z.B. Felsblöcke) und zu bepflanzen. Stützmauern, Betonelemente, Palisaden o.ä. sind unzulässig.</p>

	<p>11.3.2 <u>Freiflächengestaltungsplan</u></p> <p>Mit dem Baugesuch ist 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.</p> <p>11.4 <u>Werbeanlagen</u></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht, freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäude.</p>
12	<p>12.0 <u>Hinweise</u> nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB</p>
	<p>12.1 <u>Landesdenkmalamt Baden-Württemberg</u></p> <p>Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für ordnungsgemäße Dokumentation und Begehung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.</p> <p>12.2 <u>Wehrbereichsverwaltung V</u></p> <p>Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind zu gegebener Zeit - soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 169,60 m ÜNN überschritten wird - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz).</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Ein entsprechendes Merkblatt wird den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beigelegt.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Es ist beabsichtigt, den ehemaligen NATO-Militärflugplatz im Rahmen des militärischen Reservestatus zivil durch einen Verkehrslandeplatz mit Instrumentierung zu nutzen.</p>

12.3 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Auszüge aus dem Merkblatt "Bebauungsplan" (Dez. 1992):

Grundwasserschutz

Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasser-Neubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BodSchG
§ 3 a WG

Abfallwirtschaft

Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

Rechtsgrundlagen: §§ 22, 26 und 34 WHG
§ 1 a, §§ 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG
AbfRestÜberw
Abfallsatzung des Ortenaukreises

Bodenschutz und Altlasten

Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BodSchG

Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Altlasten, Altstandorte und Bodenbelastungen sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen. Einer Überbauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
§§ 22 - 27 LAbfG

Hinweis:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 22226 befand sich eine Tankstelle, die vom 24.1.1967 bis 31.3.1971 betrieben wurde. Grundsätzlich muß bei solchen Altstandorten mit Verunreinigungen des Untergrundes gerechnet werden (Verdachtsfläche).



12.4 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Zahl der Wohnungen	

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziff. ① bis ⑧ den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.

(Fink)
Stadtbaudirektorin