

Bebauungsplan SCHLITTENGASSE

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planeinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind in Wohngebäuden max. drei Wohnungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen werden nach § 19 BauNVO ermittelt; es werden keine abweichenden Regelungen getroffen.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Hinsichtlich der Bauweise und der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.
- 3.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der besonders gekennzeichneten Flächen, Garagen nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet unzulässig.

4.0 Bepflanzung

4.1 Entlang der Schlittengasse ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein flächenhaftes Pflanzgebot auf privater Fläche ausgewiesen.

Mit Ausnahme von Zufahrten, die maximal eine Breite von 5 m erreichen dürfen, ist die Fläche gärtnerisch anzulegen. Zulässig sind Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen sowie eine Kombination dieser mit Raseneinsaat, wobei die Rasenfläche nicht mehr als die Hälfte der begrünter Fläche einnehmen darf. Es soll eine naturnahe Landschaftspflanzung entstehen; auf das Einbringen von fremdländischen Gehölzen muß daher verzichtet werden. Koniferen sind in diesem Bereich unzulässig.

Zusätzlich ist in diesem "Vorgartenbereich" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je Baugrundstück mind. ein Baum der nachfolgenden Arten als Hochstamm anzupflanzen:

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

4.2 Auf den nicht unmittelbar an der Schlittengasse gelegenen und nicht mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücken ist ebenfalls pro Baugrundstück ein Baum der unter Ziff. 4.1 aufgelisteten Arten an beliebigem Standort zu pflanzen.

4.3 In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze sowie die Krautschicht zu erhalten und zu pflegen. Bei unvermeidbaren Eingriffen ist entsprechend nachzupflanzen.

4.4 Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen.

5.0 Ein- und Ausfahrten

Zu den Grundstücken ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite generell auf max. 5 m begrenzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

6.0 Leitungsrecht

Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger festgelegt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO

1.0 Gestaltung der Gebäude

1.1 Gebäudehöhen:

Auf den mit ③ gekennzeichneten Grundstücken (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m über vorhandenem mittlerem Gelände nicht überschreiten.

1.2 Wandhöhe:

Die max. Außenwandhöhe von bergseitigen Wänden wird auf den mit ① gekennzeichneten Grundstücken gem. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO auf 3,75 m über vorhandenem mittlerem Gelände festgesetzt (Höchstgrenzen). Unterer Bezugspunkt ist jeweils der Schnittpunkt mit der vorhandenen mittleren bergseitigen (nördlichen) Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist jeweils der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.3 Dachform, -neigung, -eindeckung:

Es gelten die Festsetzungen im Plan, wobei nur Sattel- oder Zeltdächer zulässig sind. Bei Zeltdächern ist eine Dachneigung von 10 - 20 ° und eine Eindeckung mit Ziegeln oder Zinkblech zulässig. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 30 - 35 ° bzw. 30 - 45 ° und eine Eindeckung mit Ziegeln zulässig.

Flachdächer und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich unzulässig.

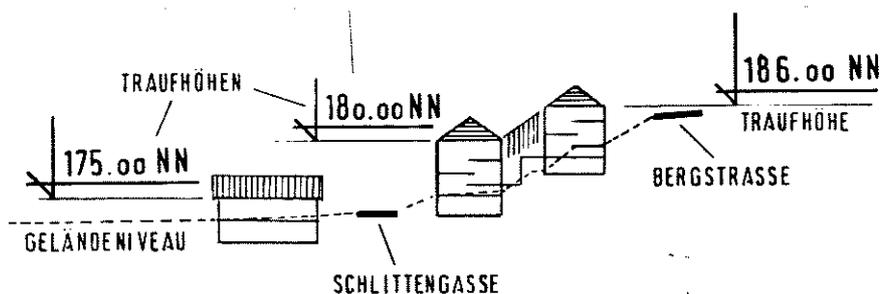
1.4 Dachgauben und -einschnitte:

Dachgauben und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig. Eine Kombination von Dachgaube/-n und Dacheinschnitt/-en ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.

1.5 Beim Anbau an bestehende Gebäude sind deren Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und -deckung zu übernehmen bzw. zu berücksichtigen.

1.6 Die besondere Topographie fordert auf den mit ② gekennzeichneten Grundstücken eine besondere Festsetzung der Bauform und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage nach § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO zur Gewährleistung eines unbeschadeten Orts- und Straßenbildes. Um die geplanten Baukörper in das Gelände zu integrieren, muß eine Staffelung in drei Höhenabschnitte erfolgen, wobei der mittlere als verbindendes Glied aus transparentem Material (z.B. Glas-Stahl-Konstruktion) sein muß. Die Festsetzungen werden anhand eines Schnitts im Plan verdeutlicht. Der Schnitt ist Bestandteil des Bebauungsplans und damit verbindlich. Es wird eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) von 180.00 m ÜNN bzw. 186.00 m ÜNN (s. Schnitt) festgesetzt (Höchstgrenzen). Diese Festsetzungen gelten sowohl für eine Doppelhaus- als auch eine Einzelhausbebauung.

Schnitt A - A



2.0 Garagen und Stellplätze, Zufahrten

- 2.1 Garagen sind grundsätzlich in den Baukörper zu integrieren. Freistehend sind nur Carportlösungen zulässig.
- 2.2 Zur Ausführung der Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig, um einer vermehrten Flächenversiegelung entgegen zu wirken.

3.0 Gestaltung von Freiflächen

3.1 Einfriedigungen

- 3.1.1 Zaunanlagen, Mauern und Stützmauern zur Eingrenzung der privaten Grundstücke sind innerhalb der ca. 5 m breiten Vorzonen (Vorgärten der Schlittengasse und der Stichstraße) nicht erlaubt. Zulässig sind geschnittene oder freiwachsende Hecken bis 80 cm Höhe. Eventuell entstehende Höhenunterschiede zwischen dem Niveau der Schlittengasse bzw. der Stichstraße und den anschließenden Baugrundstücken sind als Böschungen auszubilden und zu bepflanzen. Stützmauern, Betonelemente, Palisaden o.ä. sind nicht zulässig.
- 3.1.2 Im rückwärtigen Bereich sind zur Einfriedigung der Grundstücke geschnittene oder freiwachsende Hecken in Verbindung mit einem Draht- oder Holzzaun bis 1,20 m Höhe zulässig.

Koniferen-Hecken sind grundsätzlich unzulässig.

3.2 Freiflächengestaltungsplan

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.

4.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 13 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1.0 Fläche für Mülltonnen

Die Anlieger der Stichstraße sind verpflichtet, die Mülltonnen an den jeweiligen Müllabfuhrtagen auf die eigens dafür vorgesehene öffentliche Fläche an der Schlittengasse (s. Plan) zur Entsorgung zu stellen.

2.0 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, 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.

3.0 Wehrbereichsverwaltung V

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).

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.

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.

4.0 Telekom, Direktion Freiburg

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg, Dienststelle Planungsstelle L, Tel. 0781/83609, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.0 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg

Zwingende Rechtsvorschriften:

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLWF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung

über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:
§§ 19 a, 19 f, 19 g WHG
§ 25 WG
VLwF, VVLwF

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:
TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebiets für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkannister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:
§§ 22 und 34 WHG
§§ 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 1.9.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Wasserwirtschaftliche Forderungen mit besonderem Vorrang

Bodenschutz

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Wasserwirtschaftliche Forderungen ohne Vorrang

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwas-

ser gewährleistet ist.

5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Altlasten:

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

6.0 Baugrunduntersuchung

Für den gesamten Geltungsbereich wurde eine Baugrunduntersuchung, bestehend aus einer Vorerkundung der Baugrundverhältnisse, einer allgemeinen Baugrundbeurteilung und allgemeinen Gründungsberatung, durchgeführt.

Die geotechnischen und bautechnischen Ergebnisse sind allgemeiner Natur und dienen nur der Übersicht. Bei konkreten Baumaßnahmen müssen die örtlichen Gegebenheiten in jedem Einzelfall zusätzlich erkundet werden.

Es kann jedoch festgehalten werden, daß die Grundstücke bebaubar sind und die Sicherung der Bergstraße mit angemessenem Aufwand realisiert werden kann.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sollten bei einer Doppelhausbebauung der mit ② gekennzeichneten Fläche die Baukörper von einem Bauträger zeitgleich errichtet werden, um eine Optimierung der Baukosten erreichen zu können.


(Lausch)


(Fink)