

Bebauungsplan OBERER SCHIESSRAIN, I. Änderung und Erweiterung

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1996
- 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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 22.4.1993

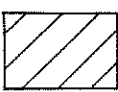
In Ergänzung der Planeinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

o.o Abgrenzungen

 o.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 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 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

0,4

- 2.1 Grundflächenzahl
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

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.

0,8

- 2.2 Geschoßflächenzahl
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

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

II

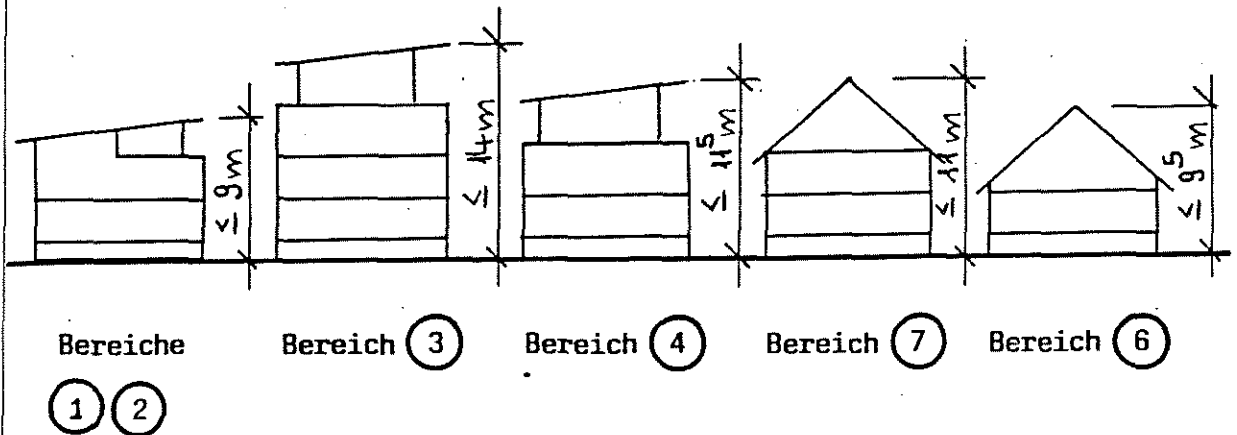
als Höchstgrenze

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16, 18 BauNVO

maximale Firsthöhe in m über Normalnull

maximale Firsthöhe in m über der mittleren Geländeoberfläche

Hinweis: Dem Baugesuch sind Gebäudeschnitte mit Eintragung des Straßenniveaus, des bestehenden sowie des geplanten Geländeverlaufs beizufügen.



- 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

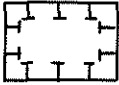
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den mit ⑦ gekennzeichneten Flächen wird für Einzelhäuser auf 3 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf 2 Wohneinheiten je Haushälfte festgesetzt. In den mit ①, ② und ⑥ gekennzeichneten Flächen wird sie auf 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

o ED E D g ----- ↔ []	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 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise 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 Hauptfirstrichtung Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.
	4.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB
	4.1 <u>Nebenanlagen</u> gem. § 14 BauNVO Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

Ga/Ca	4.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> gem. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO
	Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig und - sofern nicht anders eingezeichnet - in die Baukörper zu integrieren bzw. anzugliedern.
	In den mit Tiefgarage bezeichneten Flächen sind Stellplätze in einem unter der Geländeoberfläche gelegenen Geschoß zulässig. Sie sind nur als Nebenanlagen der darüberliegenden Wohngebäude zulässig.
	4.3 <u>Ein- bzw. Ausfahrten</u> gem. § 9 Abs. 2 Nr. 4, 11 BauGB
Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur 1 Zufahrt zulässig. Ihre Breite wird bei Einzelgaragen auf max. 3,00 m, bei Doppel- und Tiefgaragen auf 5,00 m festgesetzt.	
5.0 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
—	5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
□	5.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -
▨	5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - privat -
▩	5.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radweg -
6.0 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen, Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB	
= =	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Lahr, Stadtwerke Lahr, EWM AG, Telekom AG ...) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Garagen bzw. Stellplätze sowie deren Zufahrten. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen am Gebäude bis max.

1,5 m Höhe auf max. 20 % des Fassadenumfangs zulässig.

7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**



Als ökologischer Ausgleich nach § 8 a BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen fachgerecht durchzuführen:

- Sicherung der Böschungsbereiche und ökologische Aufwertung des Böschungsbewuchses durch dauerhaften Erhalt der Heckenstruktur mit Schaffung einer Saumvegetation entlang der Böschungsoberseiten
- Entfernen standortfremder Gehölzarten
- Dauerhafte Pflege der Hecken und der Saumvegetation

8.0 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 BauGB**



8.1 Anpflanzen von Bäumen

8.1.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß den Planeinzeichnungen Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) alleearig angeordnet als Hochstämme zu pflanzen (s. Artenliste 1) und dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Pro Baugrundstück ist insgesamt mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (s. Artenlisten 1 und 2) als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Bereichen (3), (4) und (5) ist pro angefangenen 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens einer der o.g. Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Nachbarrecht ist zu beachten. Die gem. 8.1.1 zu pflanzenden Bäume werden auf die Gesamtzahl mit angerechnet.

8.2 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

8.2.1 Neu geschaffene Böschungen sind mit Hecken (s. Artenliste 3) dauerhaft zu bepflanzen.

8.2.2 Baum- oder buschförmig wachsende Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

8.2.3 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (s. Artenliste 5) zu versehen. Dächer von Tiefgaragen sind intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



8.3 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.

9.0 **Örtliche Bauvorschriften**

gem. § 74 LBO

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.11 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dächer sind mit naturrotem Material (Ziegel, Betonpfannen) oder unbeschichtetem Zinkblech zu decken.

Die jeweils zulässige Dachneigung ist dem Nutzungsplan zu entnehmen. Dächer von in geschlossener Bauweise zu errichtenden Gebäuden, Reihen- und Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Traufhöhe, Neigung, Dachaufbauten und Material einheitlich zu gestalten.

Dachform und -eindeckung von Garagen oder Carports sind dem jeweiligen Hauptgebäude entsprechend oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

9.12 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge von bis zu 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig und müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m, vom First mindestens 1 m Abstand halten.

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

9.13 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

9.2 Stellplätze und Zufahrten

Zur Ausführung der Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen (wassergebundene Decken, Pflasterwerk in weitfugigem Verband) zulässig.

9.3 Gestaltung von Freiflächen

9.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen (s. Artenliste), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3.2 Einfriedigungen

Die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Einfriedigungen privater Grundstücke sind nur bis 0,8 m Höhe (bezogen auf Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig.

Im Vorgartenbereich sind mit Ausnahme des Mauergäßchens Mauern zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig. Zaunanlagen sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

9.3.3 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen (s. Artenlisten 3 und 4) und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten.

9.3.4 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.

9.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

9.4.1 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 entweder durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) und/oder durch die Anlage von Sickermulden auf dem Grundstück eine ausreichende Retention erfolgt. Möglich ist auch eine Kombination aus allen drei Verfahren.

9.4.2 Als Überlauf ist ein Anschluß in die Kanalisation vorzusehen. Für Versickerungseinrichtungen (Gemeinschaftsanlagen) für 3 oder mehr Wohneinheiten ist eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

9.5 Antennen

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

9.6 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.

10.0 **Hinweise** gem. § 9 Abs. BauGB **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

10.1 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 es hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten

10.2 Deutsche Telekom. Niederlassung Offenburg

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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.3 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

Grundwasserschutz

Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung 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.

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 Straßenbaubruch 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, 34 WHG
§§ 1, 1a, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG
AbfRestÜberwV
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

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.

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

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

10.4 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Höchstzahl der Wohneinheiten

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziffern 1 - 7 den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.



(Fink)
Stadtbaudirektorin