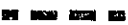
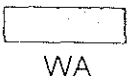


Bebauungsplan „STUBENRIEDLE“

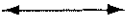
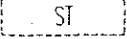
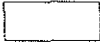
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

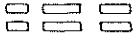
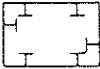
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. IS. 2081, 2110).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI S.617)

	In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
	0.0 Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B des Maßes der baulichen Nutzung
	1.0 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB)
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> (§ 4 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4 (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 (6) 1 BauNVO).
	2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
0.4	2.1 <u>Grundflächenzahl</u> (§§ 16,17 und 19 BauNVO) Grundflächenzahl

II, II (I+IS) 0.8 2 WE 3 WE	2.2 <u>zulässige Grundflächenzahl</u> (§ 19 (4) BauNVO) Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bei oberirdischen Anlagen ist nur um max. 0,1 zulässig. 2.3 <u>Geschoßflächenzahl</u> (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Geschoßflächenzahl 2.4 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> (§§ 16 und 20 (1) BauNVO) i.V.m. § 2 (6) LBO Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt (IS = 1 Sockelgeschoß als Vollgeschoß). 2.5 <u>Gebäudehöhen</u> (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 74 (1) 1 LBO) 2.5.1 Die maximal zulässige Firsthöhe (Schnittkante der Dachflächen am höchsten Punkt) in Metern über NN ergibt sich aus dem Beiplan „Zulässige Gebäudehöhen“ (Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). 2.5.2 Die maximal zulässige Fassadenhöhe der Gebäude wird auf 7,00 m beschränkt. Sie wird gemessen ab dem tiefsten in Erscheinung tretenden Außenwandpunkt der Gebäudeseiten (Schnittpunkt Außenkante Außenwandfläche/ Gelände) bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/ Außenkante Außenwand. Hinweis: Dem Baugesuch sind Gebäudeschnitte mit Eintragung des Straßenniveaus, des bestehenden sowie des geplanten Geländeverlaufs beizufügen. 2.6 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> (§ 9 (1) 6 BauGB) Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf max. 3 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf max. 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit) festgesetzt.
	3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
    -----	3.1 <u>Bauweise</u> (§ 22 BauNVO) Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> (§ 23 BauNVO) Baugrenze Die überbaubaren Flächen (Baufenster) dürfen als Ausnahme mit Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden.

	3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> (§ 9 (1) 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 ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)
	4.1 <u>Nebenanlagen</u> (§ 14 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 14 (1) 3 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung oder Versickerung von Regenwasser. HINWEIS: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, daß angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
	4.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> (§ 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO) 4.2.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in die Baukörper zu integrieren bzw. anzugliedern. 4.2.2 Notwendige Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Haupterschließung des Grundstücks) und der rückwärtigen Gebäudeflucht oder auf den besonders gekennzeichneten Flächen. 4.3 <u>Ein- und Ausfahrten</u> (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB) Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Ihre Breite wird bei Einzelgaragen auf max. 3 m, bei Doppelgaragen auf max. 5 m festgesetzt.
	5.0 Verkehrsflächen (§) 9 (1) 11 BauGB)
 	5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich 5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radweg
	6.0 Flächen für Versorgung, mit Leitungsrecht zu belastende Flächen, Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) 12, 17, 21 und 26 BauGB)
	6.1 <u>Versorgungsflächen</u> (§ 9 (1)12 BauGB) Transformatorstation

	6.2 <u>mit Leitungsrecht zu belastende Flächen</u> (§ 9 (1) 21 BauGB) Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Lahr, Stadtwerke Lahr, EWM AG, Telekom, ...). Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung bzw. Bäumen freizuhalten. 6.3 <u>Abgrabungen und Aufschüttungen</u> (§ 9 (1) 17 BauGB) 6.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. 6.3.2 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen am Gebäude bis max. 1,5 m Höhe auf max. 20 % des Fassadenumfangs zulässig. 6.4 <u>Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers</u> (§ 9 (1) 26 BauGB) Privatgrundstücke dürfen für Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.												
	7.0 <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> (§ 9 (1) 20 BauGB)												
	7.1 Auf den zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen „A“ ist die bestehende Vegetation zu erhalten und in ihrer charakteristischen Zusammensetzung durch Pflanzung von 1 Baum/100 qm zu entwickeln (siehe Pflanzliste GOP). Biotoptypische Pflegemaßnahmen (Auf den Stock setzen, Obstbaumschnitt) dürfen außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode durchgeführt werden. 7.2 Auf den zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen „B“ ist das vorhandene Gehölz durch Pflanzung (siehe Pflanzliste GOP) zu ergänzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. 7.3 Auf den zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen „C“ ist eine Grünlandansaat mit herkömmlicher landwirtschaftlich nutzbarer Saatgutzusammensetzung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. 7.4 Auf den zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen „D“ ist das vorhandene Grünland extensiv zu bewirtschaften. 7.5 Pflanzlisten (Auszug aus dem GOP): 1. STRAßENBEREICH, GÄRTEN a Bäume <table data-bbox="399 1870 1141 2056"> <tbody> <tr> <td>Stieleiche</td><td>Quercus robur</td></tr> <tr> <td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr> <td>Feldahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr> <td>Mehlbeere, Sorten</td><td>Sorbus aria³</td></tr> <tr> <td>Vogelbeere, Sorten</td><td>Sorbus aucuparia³</td></tr> <tr> <td>Weiß-, Roldorn, Sorten</td><td>Crataegus spec.³</td></tr> </tbody> </table>	Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre	Mehlbeere, Sorten	Sorbus aria ³	Vogelbeere, Sorten	Sorbus aucuparia ³	Weiß-, Roldorn, Sorten	Crataegus spec. ³
Stieleiche	Quercus robur												
Hainbuche	Carpinus betulus												
Feldahorn	Acer campestre												
Mehlbeere, Sorten	Sorbus aria ³												
Vogelbeere, Sorten	Sorbus aucuparia ³												
Weiß-, Roldorn, Sorten	Crataegus spec. ³												

	b Heckenpflanzen <table> <tr> <td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr> <td>Feldahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr> <td>Sommer- u. Winterlinde</td><td>Tilia cordata, T. platyphyllos</td></tr> <tr> <td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr> <td>Liguster, Sorten</td><td>Ligustrum vulgare ²</td></tr> </table>	Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre	Sommer- u. Winterlinde	Tilia cordata, T. platyphyllos	Hasel	Corylus avellana	Liguster, Sorten	Ligustrum vulgare ²										
Hainbuche	Carpinus betulus																				
Feldahorn	Acer campestre																				
Sommer- u. Winterlinde	Tilia cordata, T. platyphyllos																				
Hasel	Corylus avellana																				
Liguster, Sorten	Ligustrum vulgare ²																				
2.	BÄUME FÜR DEN ORTSRANDBEREICH, FÜR GÄRTEN UND ÖFFENTLICHES GRÜN <table> <tr> <td>Walnuß, Sorten</td><td>Juglans regia</td></tr> <tr> <td>Apfel, Hochstamm-Sorten</td><td>Malus domestica ³</td></tr> <tr> <td>Birne, Hochstamm-Sorten</td><td>Pyrus communis ³</td></tr> <tr> <td>Kirsche, Hochstamm-Sorten</td><td>Prunus avium u. Prunus cerasifera</td></tr> <tr> <td>Zwetschge, Pflaume, Mirabelle</td><td>Prunus domestica und verwandte Arten</td></tr> <tr> <td>Speierling</td><td>Sorbus domestica³</td></tr> <tr> <td>Vogelbeere</td><td>Sorbus aucuparia³</td></tr> </table>	Walnuß, Sorten	Juglans regia	Apfel, Hochstamm-Sorten	Malus domestica ³	Birne, Hochstamm-Sorten	Pyrus communis ³	Kirsche, Hochstamm-Sorten	Prunus avium u. Prunus cerasifera	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle	Prunus domestica und verwandte Arten	Speierling	Sorbus domestica ³	Vogelbeere	Sorbus aucuparia ³						
Walnuß, Sorten	Juglans regia																				
Apfel, Hochstamm-Sorten	Malus domestica ³																				
Birne, Hochstamm-Sorten	Pyrus communis ³																				
Kirsche, Hochstamm-Sorten	Prunus avium u. Prunus cerasifera																				
Zwetschge, Pflaume, Mirabelle	Prunus domestica und verwandte Arten																				
Speierling	Sorbus domestica ³																				
Vogelbeere	Sorbus aucuparia ³																				
3.	BÜSCHE FÜR HECKEN UND UNTERPFLANZUNG VON FELDGEHÖLZEN IM ORTSRANDBEREICH <table> <tr> <td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr> <td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr> <td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare ²</td></tr> <tr> <td>Hunds-Rose</td><td>Rosa canina</td></tr> <tr> <td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum ²</td></tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td><td>Euonymus europaeus ²</td></tr> <tr> <td>Schwarzer Holunder</td><td>Sambucus nigra</td></tr> <tr> <td>Wolliger Schneeball</td><td>Viburnum lantana ²</td></tr> </table>	Hasel	Corylus avellana	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Liguster	Ligustrum vulgare ²	Hunds-Rose	Rosa canina	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum ²	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus ²	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana ²				
Hasel	Corylus avellana																				
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																				
Liguster	Ligustrum vulgare ²																				
Hunds-Rose	Rosa canina																				
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum ²																				
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus ²																				
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra																				
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana ²																				
4.	KLETTERPFLANZEN <table> <tr> <td>Wilder Wein</td><td>Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ ² oder Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ ²</td></tr> <tr> <td>Kletterrosen (Sorten)</td><td>Rosa spec. ⁴</td></tr> <tr> <td>Clematis-Hybriden</td><td>Clematis spec. ⁴</td></tr> <tr> <td>Efeu</td><td>Hedera helix ²</td></tr> <tr> <td>Pfeifenwinde</td><td>Aristolochia durior ⁴</td></tr> <tr> <td>Strahlengriffel</td><td>Actinidia arguta</td></tr> <tr> <td>Blauregen (Sorten)</td><td>Wisteria spec. ⁴¹</td></tr> <tr> <td>Hopfen</td><td>Humulus lupulus ⁴</td></tr> <tr> <td>Echter Wein (Sorten)</td><td>Vitis spec. ⁴</td></tr> <tr> <td>Kletterhortensie</td><td>Hydrangea petiolata ⁴</td></tr> </table> ² nicht im Bereich von Kinderspielplätzen, da giftig ³ Achtung! Feuerbrandanfälligkeit einiger Sorten beachten ⁴ Rankhilfen erforderlich	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ ² oder Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ ²	Kletterrosen (Sorten)	Rosa spec. ⁴	Clematis-Hybriden	Clematis spec. ⁴	Efeu	Hedera helix ²	Pfeifenwinde	Aristolochia durior ⁴	Strahlengriffel	Actinidia arguta	Blauregen (Sorten)	Wisteria spec. ⁴¹	Hopfen	Humulus lupulus ⁴	Echter Wein (Sorten)	Vitis spec. ⁴	Kletterhortensie	Hydrangea petiolata ⁴
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ ² oder Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ ²																				
Kletterrosen (Sorten)	Rosa spec. ⁴																				
Clematis-Hybriden	Clematis spec. ⁴																				
Efeu	Hedera helix ²																				
Pfeifenwinde	Aristolochia durior ⁴																				
Strahlengriffel	Actinidia arguta																				
Blauregen (Sorten)	Wisteria spec. ⁴¹																				
Hopfen	Humulus lupulus ⁴																				
Echter Wein (Sorten)	Vitis spec. ⁴																				
Kletterhortensie	Hydrangea petiolata ⁴																				
	8.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB), Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)																				
⊙ ⊙	8.1 Pflanzerhaltung Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Auf den Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase ist besonders zu achten (DIN 18920). Der Wurzelteller darf nicht überschüttet werden.																				

	9.3.4 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports Fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports sind durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. 9.3.5 Freiflächengestaltungsplan Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 (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 <u>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</u> 9.4.1 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist zumindest teilweise in eine Zisterne, Regentonne o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. 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 an die Kanalisation oder zum nächsten Vorfluter nachzuweisen. Für Versickerungseinrichtungen ist eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. 9.5 <u>Antennen</u> Pro Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen. 9.6 <u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 qm nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
	10.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)
	10.1 <u>Landesdenkmalamt Baden-Württemberg</u> Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 40 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10.2.3 Bodenschutz und Altlasten

Umgang mit Boden

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

Rechtsgrundlage: § 4 (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, Ofenburg, zu unterrichten. Die 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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Rechtsgrundlage: § 9 (5) 3 BauGB
§§ 22 - 27 LabfG

10.3 Nutzungsschablone

Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

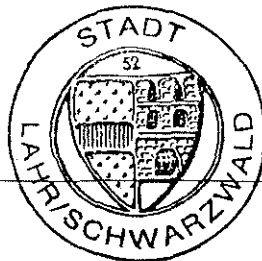
Dachneigung

Bauweise

Höchstanzahl der Wohneinheiten

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziffern WA 1 bis WA 4 den jeweiligen Bereichen im Bebauungsplan zugeordnet.

(Fink)
Stadtbaudirektorin



 	HINWEIS: Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen. 8.2 Planzgebot An den im Plan gekennzeichneten Pflanzgeboten ist ein Baum (siehe Pflanzliste GOP) zu pflanzen. Im WA-Gebiet (Baugrundstücke ohne zeichnerische Festsetzung eines Pflanzgebots) sind pro 300 qm nicht überbaubarem Privatgrund, mindestens jedoch pro Grundstück, ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (einschl. Walnuß) in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste GOP), sofern nachbarrechtliche Einschränkungen dem nicht entgegenstehen. Baumförmig wachsende Koniferen dürfen im WA-Gebiet (Baugrundstücke ohne zeichnerische Festsetzung eines Pflanzgebots) nur untergeordnet verwendet werden. Gleiches gilt bei der Verwendung von buschförmigen oder zur Heckenpflanzung herangezogenen Nadelgehölzen. Ausnahmen sind bei der Abschirmung von Müllbehältern zulässig. 8.3 Grünflächen Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind als öffentliche Grünanlagen zu sichern und zu erhalten und ihr Baumbestand ist zu erhalten bzw. zu ergänzen: - pro angefangene 200 qm mit einem Obstbaum der Qualität „Hochstamm“ und pro angefangene 100 qm mit mind. 5 Büschen (siehe Pflanzliste GOP) oder - pro angefangener 300 qm mit einer Eiche und pro angefangener 150 qm mit einer Hainbuche oder pro angefangener 100 qm mit mind. 5 Büschen (siehe Pflanzliste GOP). Bei Obstgehölzen sind in mehrjährigem Turnus Pflegeschnitte außerhalb der Brutperiode (Apfel, Birne) durchzuführen. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen und max. 3 x im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
	9.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
35° - 45°	9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 9.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung Es sind <u>nur geneigte Dächer</u> mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Dächer sind in naturrotem Material (Ziegel, Betonpfannen) zu erstellen. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Form, Traufhöhe, Dachneigung, Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Die Dächer von Garagen und Carports sind im gleichem Material wie das Hauptdach oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

9.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte, Sonnenkollektoren

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

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

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material zu erstellen und der Farbe der dazugehörenden Dachfläche anzupassen.

9.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Gestaltung (Material und Farbgebung) aufeinander abzustimmen.

9.2 Stellplätze und Zufahrten

9.2.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

9.2.2 Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wassergebundenen Decken, wasserdurchlässigem Pflastermaterial oder Pflasterwerk in weitfugigem Verband anzulegen.

9.3 Gestaltung von Freiflächen

9.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3.2 Wege in öffentlichen Grünanlagen

Die Wege in öffentlichen Grünanlagen sind als wassergebundene Decken auszuführen. Steht eine zu starke Hangneigung dem im Einzelfall entgegen (Erosionsgefahr), kann wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk in weitfugigem Verband zum Einsatz kommen.

9.3.3 Einfriedigungen

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

Mauern sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig. Zaunanlagen sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Als Einfriedigungen sind höhenlinienparallele Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

10.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

10.2.1 Grundwasserschutz

Sicherung der Grundwasserneubildung

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

Rechtsgrundlage: § 4 (2) BodSchG
§ 3 a WG

10.2.2 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

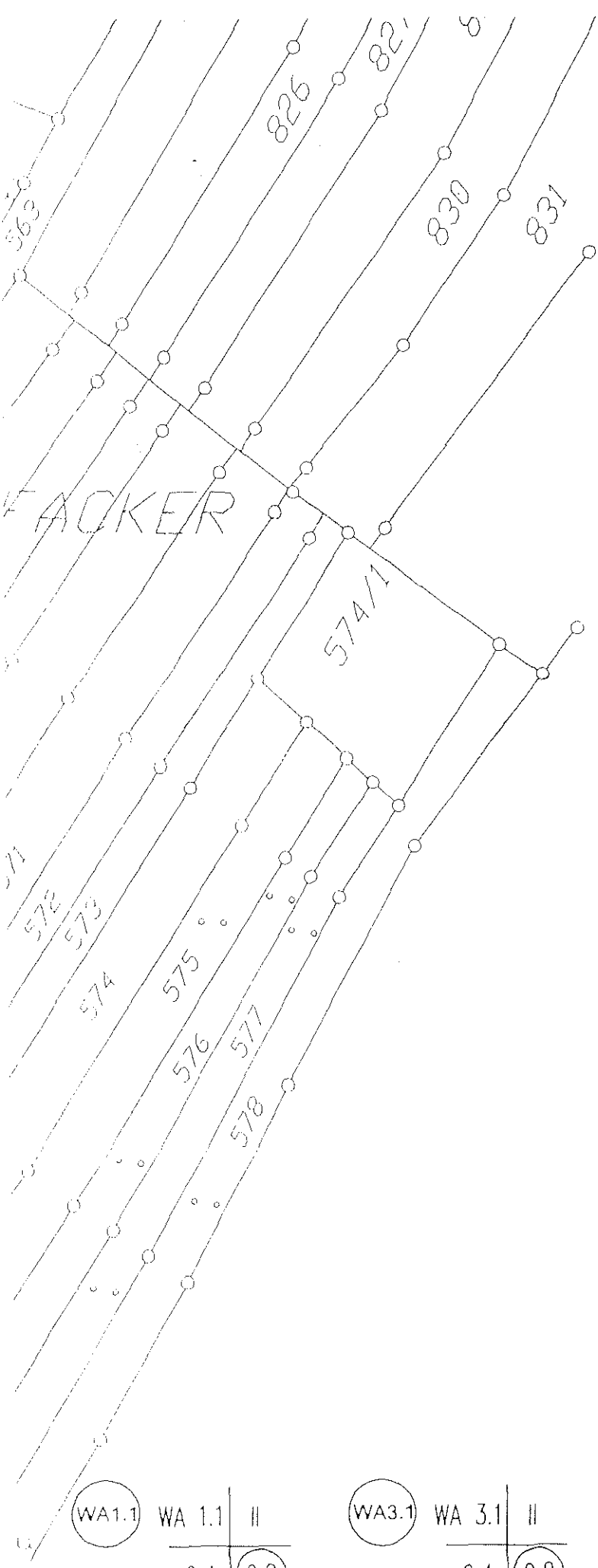
Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

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.

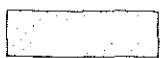
Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

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- und Entsorgungsanlage abzugeben.

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



ZEICHENERKLÄRUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

II (I+IS)

1 NORMALGESCHOSS + 1 SOCKELGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0.8)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



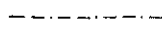
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



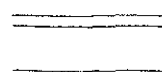
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



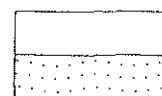
NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



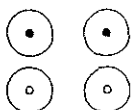
BAUGRENZE



GEHWEG
FAHRBAHN

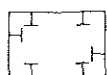


PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



PFLANZERHALTUNG BAUM

PFLANZGEBOT BAUM



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (BIOTOP)

z.B. A

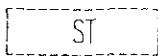
GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN SIEHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



PFLANZERHALTUNG GEHÖLZ



PFLANZGEBOT GEHÖLZ



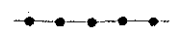
STELLPLATZ



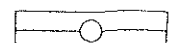
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



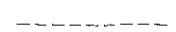
ABGRENZUNG ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



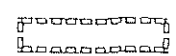
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



HAUPTFISTRICHTUNG



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE



GEBÄUDEBESTAND (WOHN-, NEBENGEBÄUDE)



TRANSFORMATORENSTATION

ART DES BAUGEBIETS	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

WA1.1	WA 1.1	II
0.4	(0.8)	
35°-45°	D	
max. 2WE		

WA3.1	WA 3.1	II
0.4	(0.8)	
35°-45°	E/D	
E: max. 3WE D: max. 2WE		

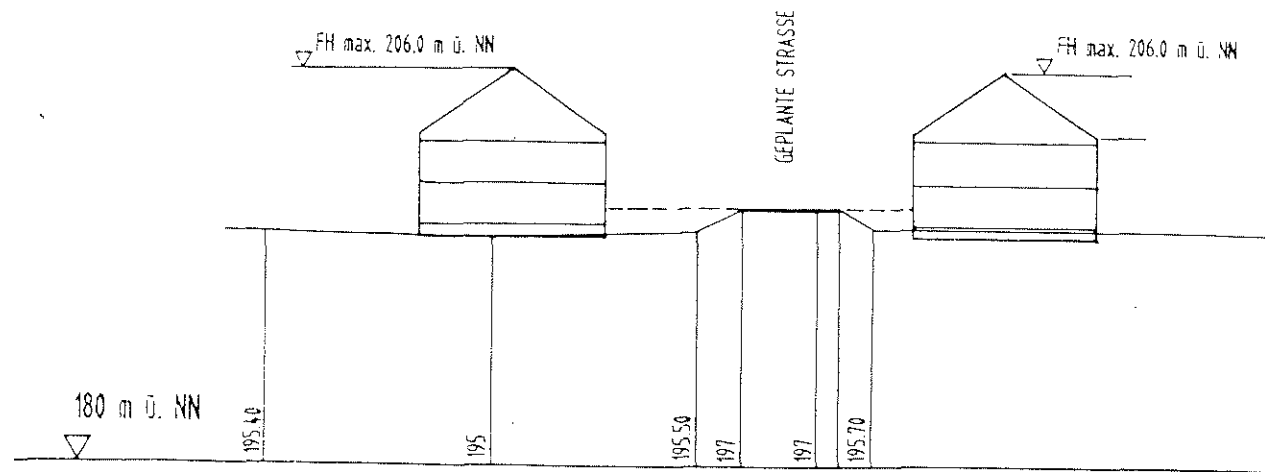
WA1.2	WA 1.2	II (I+IS)
0.4	(0.8)	
35°-45°	D	
max. 2WE		

WA3.2	WA 3.2	II (I+IS)
0.4	(0.8)	
35°-45°	E/D	
E: max. 3WE D: max. 2WE		

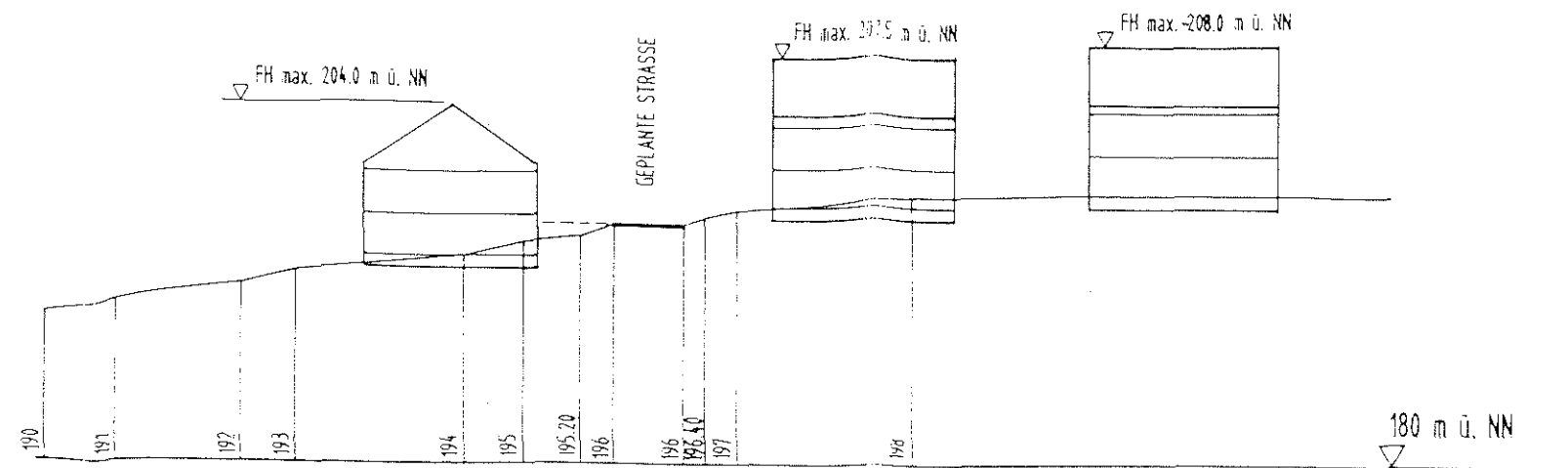
WA2	WA 2	II
0.4	(0.8)	
35°-45°	E	
max. 3WE		

WA4	WA 4	II
0.4	(0.8)	
35°-45°	H	
max. 2WE		

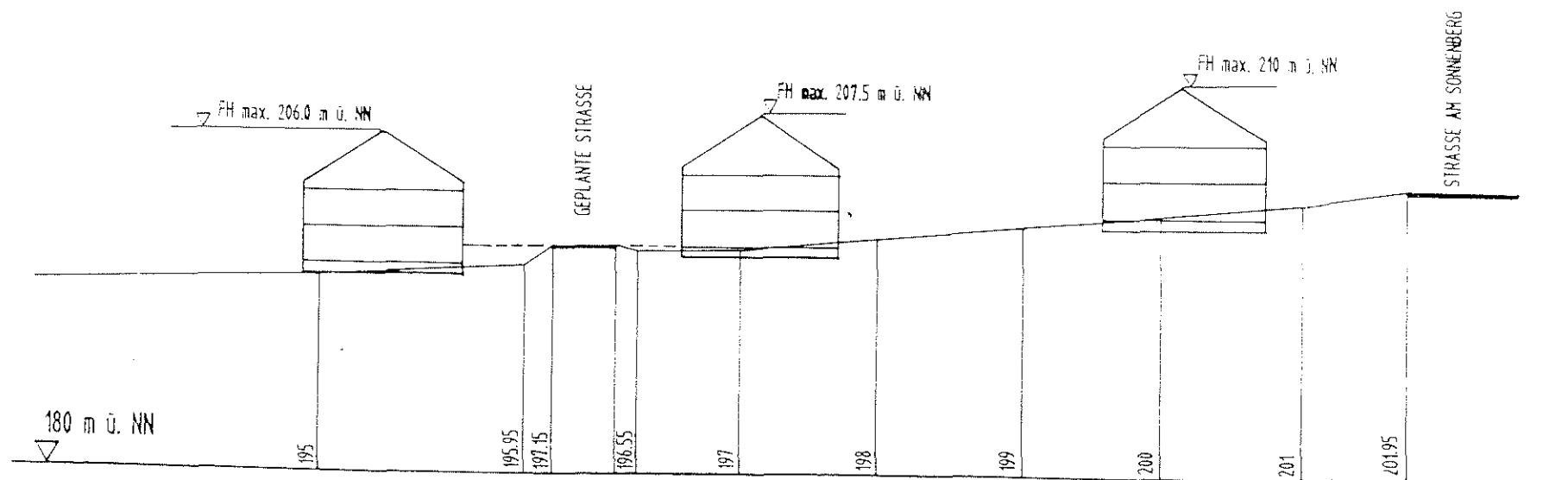




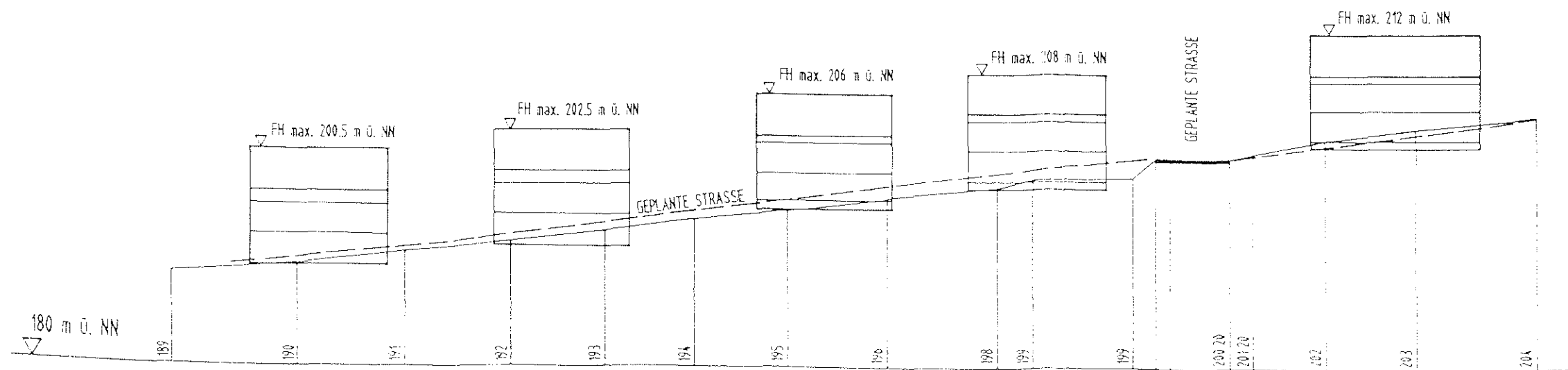
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



BEBAUUNGSPLAN STUBENRIEDLE
STADTTEIL SULZ DER
STADT LAHR

SNITT

M 1:500

15.06.1998

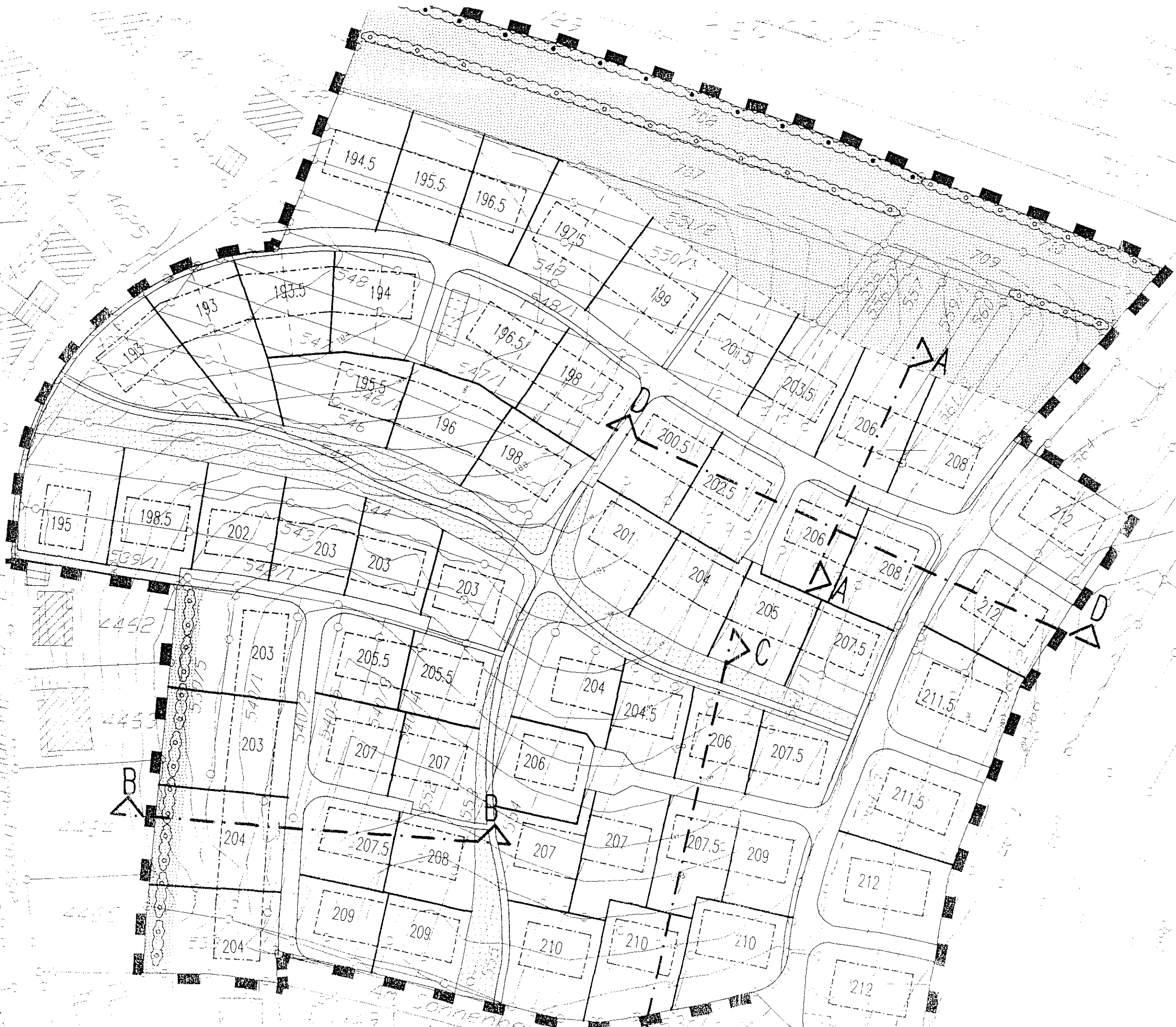
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU

Körber • Bärton • Fahle

DIPLOM-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENSTRASSE 12 • 78033 FREIBURG

TELEFON (0761) 395 150 • TELEFAX (0761) 395 151



LEGENDE

- 212 maximale Firsthöhe in Meter über NN
- A A SCHNITT A-A
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG

BEBAUUNGSPLAN STUBENRIEDLE
STADTTEIL SULZ DER
STADT LAHR

FIRSTHÖHENFESTSETZUNG

M 1:1000

15.06.1993

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU

Körber • Barton • Fahlé

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITECTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17