

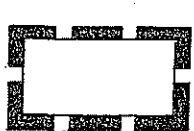
Bebauungsplan KURZENTAL

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 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.9.1998

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:



1 Abgrenzungen

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



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung

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



2.1 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.

3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

0,4

Grundflächenzahl

0,8

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Geschossflächenzahl

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

I+D

1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen
gem. §§ 16, 18 BauNVO

201.00 ü. NN

maximal zulässige Firsthöhe (Schnittkante der Dachflächen am höchsten Punkt) in Metern über NN für die Bereiche 1 + 5

Die maximal zulässige Firsthöhe für die Bereiche 2,3 und 4 wird auf 9,50 m beschränkt. Sie wird gemessen in Fassadenmitte der Südseite der Gebäude ab Schnittpunkt Außenkante Außenwandfläche mit bestehendem Gelände bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

Hinweis:

Dem Baugesuch sind Gebäudeschnitte mit Eintragung des Straßenniveaus des bestehenden sowie des geplanten Geländeverlaufs beizufügen

4 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

2 WE

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in der mit 1 gekennzeichneten Fläche wird für Einzelhäuser auf 3 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf 2 Wohneinheiten je Haushälfte festgesetzt. In den mit 2, 3, 4 und 5 gekennzeichneten Flächen wird sie auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

5 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

5.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO



offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig –



offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig –



offene Bauweise – nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig –

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO



Baugrenze

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



Angabe der Stellung der Gebäude

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

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

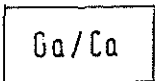
6.1 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

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

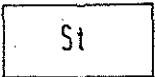
Hinweis:

Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

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



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



Notwendige Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3 Ein- und 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. 6,00 m bei Doppelgaragen/Stellplätzen und max. 3,50 m bei Einzelgaragen/Stellplätzen festgesetzt.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

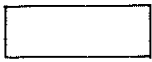


- öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



- öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg



- Teilversickerungsflächen für Oberflächenwasser

8 **Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen, mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von 1 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 Gelände bis max. 1,5 m Höhe auf max. 20 % des Fassadenumfangs zulässig.

8.2 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

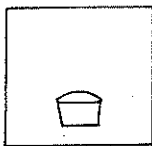
Privatgrundstücke dürfen für Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.

8.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung bzw. Bäumen frei zu halten.

9 **Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

10 **Flächen und 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:

10.1 Biotopentwicklung am Kurzentalweg

- Entfernung nicht standortheimischer Gehölze an der Wegeböschung östlich des Kurzentalwegs
- Schaffung offener, besonnener, senkrechter Lößwände sowie von Steilböschungen mit halbtrockenrasenartiger Vegetation östlich des Kurzentalwegs
- Erhaltung und Pflege der Hecke südlich des Spielplatzes

10.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Schaffung offener, besonnter, senkrechter Lößwände an der Vogel-sandgasse
- Neuanlage einer Feldhecke auf dem Grundstück Flst.Nr. 758 im Gewinn „Schnödenberg“, Gemarkung Mietersheim, und eines Feldgehölzes auf den Grundstücken Flst.Nr. 1354 und 1355, Gewinn „Gaisler“, Gemarkung Mietersheim, gemäß den Vorgaben der Biotopvernetzungs-konzeption der Stadt Lahr

10.3 Dachbegrünung

Dächer von Garagen und Carports sind als begrüntes Dach mit einer Substratstärke von mind. 10 cm auszuführen.

10.4 Entwässerungen von Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Terrassen, Hauszugänge, Gartenwege etc.), sind in benachbarte Grünflächen zu entwässern.

10.5 Entwässerung der Erschließungsflächen

Das auf den befestigten Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser ist zur Abflussverzögerung und Teilversickerung den im Plan dargestellten offenen Kaskadenrinnen zuzuführen.

In den Flächen der Kaskadenrinnen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5 m keine Bauteile (z.B. Betonrückenstützen etc.) hineinragen. Die Flächen sind mit Oberboden anzudecken und mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zu begrünen.

10.6 Außenbeleuchtungen

Für Beleuchtungen auf den Baugrundstücken außerhalb geschlossener Räume sowie für die Beleuchtung des Straßenraums sind Leuchtmittel, die ausschließlich gelbes Licht abstrahlen zu verwenden.

11 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nr. 10.1 (Biotopentwicklung am Kurzentalweg) und Nr. 10.2 (externe Ausgleichsmaßnahmen) sind als Sammelersatzmaßnahme zu 7 von 10 Teilen den bebaubaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie zu 3 von 10 Teilen den öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen, die sich in Privateigentum befinden, sowie die Sicherung der Flächen regelt ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12.1 Erhalt bestehender Gehölze

Die im Plan dargestellten bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen in ihrem Umfeld sind sie gem. RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlagen von Straßen, Landschaftspflege, Abschn. 4) zu schützen. Bei Ausfall sind in der folgenden Pflanzperiode Nachpflanzungen gem. der "Liste mittlere und kleine Bäume" vorzunehmen.

12.2 Pflanzgebot Bäume auf Baugrundstücken

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. der „Liste große Bäume“ oder der „Liste mittlere und kleine Bäume“ (siehe Grünordnungsplan) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist er in der folgenden Pflanzperiode nach Art und Größe zu ersetzen.

12.3 Pflanzgebot Bäume entlang der Erschließungsstraßen

Westlich des Kurzentalswegs im Bereich 1 sind gemäß den Planzeichnungen im Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mind. 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume in der folgenden Pflanzperiode nach Art und Größe zu ersetzen. Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

12.4 Pflanzgebot Fassadenbegrünung

Öffnungslose Wandflächen von mehr als 5 m Länge sind je angefangene 2 m Wandlänge mit einer Fassadenpflanze aus der „Liste Fassade“ (siehe Grünordnungsplan) zu begrünen. Die Voraussetzungen für eine Begrünung der Wand durch die Pflanzen (Rankhilfen je nach Art der Pflanzen) sind zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie in der folgenden Pflanzperiode nach Art und Größe zu ersetzen.

12.5 Einschränkung von Nadelgehölzen

Baum- oder buschförmig wachsende Nadelgehölze (Koniferen) dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

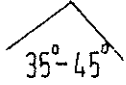
Hinweis:

Der in der Planzeichnung dargestellte Standort der zu pflanzenden Gehölze kann geringfügig verschoben werden. Insbesondere die Lage der entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Baumpflanzungen ist entsprechend den Erfordernissen der Grundstückszufahrten und der Lage von bodengebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzupassen.

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

13.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung



Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 ° - 45 ° zulässig.

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

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Dächer von Garagen oder Carports sind als begrüntes Dach auszuführen.

13.1.2 Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten und –einschnitte nur in einer Gesamtlänge bis zu 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen vom Giebel mindestens 2 m Abstand halten. Vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m.

Die Kombination von Dachaufbauten und –einschnitten ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.

13.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

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

13.2 Stellplätze und Zufahrten

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

13.2.2 Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mind. 20 % zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszulegen.

13.3 Gestaltung von Freiflächen

13.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

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

Als Einfriedungen sind lediglich offene Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, lebende Zäune und Hecken) zulässig. Sockelmauern dürfen nicht mehr als 5 cm über die benachbarte Bodenoberfläche hinausragen. Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen öffentliche Verkehrsflächen (Haupterschließung der Grundstücke) lediglich offene Einfriedungen mit einer max. Höhe von 0,80 m (bezogen auf die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig. Mauern sind als Einfriedungen generell nicht zulässig.

13.3.2 Freiflächengestaltungsplan

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

13.4 Werbeanlagen

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

Leuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

13.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist zumindest teilweise in eine Zisterne o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und für die Bewässerung der Freiflächen und/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. Ein Kombination der Verfahren ist möglich. Sofern Niederschlagswasser von mit Kupfer, Zink und Blei abgedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen ist.

Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

13.6 Antennen

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

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

14.1 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 zu Tage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

14.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist eine Minimierung der versiegelten Flächen sowie die Regenwassernutzung, -rückhaltung und

-versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser anzustreben.

Es wird auf den Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr (1999), einer fachlich fundierten Informationsquelle für Kommunen und Planer, hingewiesen.

Altlasten

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

Im übrigen wird auf das beiliegende Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom Mai 2000 verwiesen.

14.3 Wehrbereichsverwaltung V

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr.

15 **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Zahl der Wohneinheiten

Die Nutzungsschablonen sind durch die Bezifferung 1 - 5 den Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.


(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin