

Bebauungsplan EICHGARTEN-WEST, 2. Änderung und Erweiterung

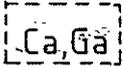
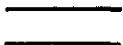
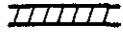
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986
- 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 Pläneinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:		
	o.o	Abgrenzungen	
	o.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB	
	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	
<table border="1" data-bbox="129 1608 236 1653"><tr><td>WA</td></tr></table>	WA	1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> 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).
WA			

	<p>2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
<p>0,4</p> <p>⊙ 0,8</p> <p>II</p> <p>⊙ II</p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl</u> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>2.2 <u>Geschoßflächenzahl</u> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO</p> <p>2.3.1 als Höchstgrenze</p> <p>2.3.2 zwingend festgesetzt</p> <p>2.4 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p> <p>Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in der mit ② gekennzeichneten Fläche auf 2 Wohneinheiten, in den mit ①, ③, ④ gekennzeichneten Flächen auf 3 Wohneinheiten sowie in der mit ⑤ gekennzeichneten Fläche auf 5 Wohneinheiten festgesetzt.</p>
	<p>3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>
<p>△ ED</p> <p>△ E</p> <p>△ D</p> <p>△ H</p> <p>-----</p> <p>↔</p>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>Angebe der Hauptfirstrichtung</p> <p>Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.</p>

	4.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihren 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 oder Versickerung von Regenwasser. Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, daß angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
	4.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind - sofern nicht anders eingezeichnet - in den Baukörper zu integrieren bzw. dem Baukörper anzugliedern.
	4.3 <u>Ein- bzw. Ausfahrten</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 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 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Anlieger (Eigentümer oder Nutzungsberechtigten) Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Lahr, Stadtwerke Lahr, EWM AG, Telekom ...)
	7.0 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
	7.1 <u>Anpflanzen von Bäumen</u>
	7.1.1 In den Bereichen ① , ③ , ④ und ⑤ ist entsprechend den Planeinzeichnungen ein Baum pro Baugrundstück zu pflanzen und alleeartig anzuordnen. Es sind Bäume der nachfolgenden Arten als Hochstamm zu verwenden: - Acer campestre (Feldahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Juglans regia (Walnuß) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Obstbaum-Hochstämme Die mit * gekennzeichneten Bäume sind als Obstbäume (Kirsche, Apfel oder Birne) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
	7.1.2 Im gesamten Geltungsbereich ist je 150 m ² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen. Dabei sind vorzugsweise die unter 7.1.1 genannten Arten zu verwenden.
	7.2 <u>Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen</u> Mit Ausnahme der Zufahrten ist die Freifläche zwischen Bebauung und Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen.
	7.3 <u>Erhaltung von Bäumen</u> Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen.

<p>8.0</p> <p>20°-30° 40°-48°</p>	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften</p> <p style="text-align: right;">gem. § 74 LBO</p> <p>8.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>8.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung</p> <p>Es sind nur geneigte Dächer zulässig.</p> <p>Die jeweils zulässige Dachneigung ist dem Nutzungsplan zu entnehmen.</p> <p>Als Eindeckung sind Ziegel zu verwenden.</p> <p>Dächer von Reihen- und Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.</p> <p>Dachform, -neigung und -eindeckung von Garagen oder Carports sind entsprechend dem jeweiligen Hauptgebäude auszuführen.</p> <p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf bis zu 50 % einer Dachfläche zulässig.</p> <p>8.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig und müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.</p> <p>Eine Kombination von Dachaufbau und -einschnitt ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.</p> <p>Eine Kombination von Dachaufbau oder -einschnitt und einer Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie ist innerhalb einer Dachfläche auf bis zu 60 % dieser Dachfläche zulässig.</p> <p>8.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen</p> <p>Außenwandflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.</p> <p>8.2 <u>Stellplätze und Zufahrten</u></p> <p>Zur Ausführung der Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig.</p> <p>8.3 <u>Gestaltung von Freiflächen</u></p> <p>8.3.1 Einfriedigungen</p> <p>Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen Zaunanlagen, Mauern, Stützmauern o.ä. nicht zulässig.</p> <p style="text-align: right;">- 6 -</p>
---------------------------------------	--

	<p>8.3.2 <u>Freiflächengestaltungsplan</u></p> <p>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.</p> <p>8.4 <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 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p>
	<p>9.0 Hinweise nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB</p>
	<p>9.1 <u>Landesdenkmalamt Baden-Württemberg</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, 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.</p> <p>9.2 <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Auszüge aus dem Merkblatt "Bebauungsplan" (Dez. 1992):</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p><u>Sicherung der Grundwasserneubildung</u></p> <p>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.</p> <p>Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BodSchG § 3 a WG</p> <p>Abfallwirtschaft</p> <p><u>Erdaushub</u></p> <p>Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.</p> <p>Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.</p>

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 Erdausdhub (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 Erdausdhub, 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
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

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 ausge-

geschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

9.3 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Höchstanzahl der Wohneinheiten

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziff. ① bis ⑤ den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.



(Fink)
Stadtbaudirektorin