

## Bebauungsplan MITTELSTRASSE in Reichenbach

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003

#### **0 Abgrenzungen**



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



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

#### **1 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. 1–5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

##### 1.2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO



Im Dorfgebiet sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

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

**0,4** Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GRZ.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche oberirdischer Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten lediglich um 0,1 überschritten werden.

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

**0,7** Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ.

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

**I+D**

Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt

**II**

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt

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

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Gebäude mit gemäß Ziffer 2.3 maximal zulässigen 2 Vollgeschossen auf 7,00 m, für Gebäude mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf 5,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Im Baugesuch ist die natürliche Geländeoberfläche mit einzutragen.

- a) Unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Gebäudemitte (Schnittpunkt der beiden Diagonalen zwischen den Gebäudeecken) mit der natürlichen Geländeoberfläche
- b) Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachhaut

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

max.  
2 WE

Die Zahl der Wohneinheiten ist je nach Einschrieb als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.

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

3.1 Bauweise  
gem. § 22 BauNVO

O

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 23 BauNVO



Baugrenze

3.3 Stellung der baulichen Anlage  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Angabe der Stellung der Gebäude

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

4.1 Nebenanlagen  
gem. § 14 BauNVO

Gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO ist im rückwärtigen Bereich, d.h. der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte, Gartenhäuschen mit max. 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum oder Schwimmbecken) pro Grundstück zulässig.

4.2 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.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren bzw. besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Haupterschließung des Grundstücks) und rückwärtiger Gebäudeflucht.

4.3 Ein- bzw. 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. 5,00 m bei Doppelgaragen/ -stellplätzen und max. 3,00 m bei Einzelgaragen/ -stellplätzen festgesetzt.

5 **Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung  
-öffentliche Verkehrsfläche-



5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
-öffentlicher Parkplatz-

6 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** gem. § 9 Abs. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer, der Stadt und der Leitungsträger bzw. nur Leitungsrecht (LR) zugunsten der Abwasserentsorgung. Diese Flächen sind von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

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

Auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Gewann Eichberg am östlichen Ortsrand von Reichenbach) ist auf den Flurstücken Nr. 607, 607/13 und 613 durch entsprechende Nutzung und Pflege der ehemaligen Acker- bzw. der artenarmen Grünlandflächen Extensivgrünland zu entwickeln. Das vorhandene Brombeergestrüpp ist zu beseitigen. Jegliche Flächenversiegelung ist unzulässig.

Die Umsetzung ist im „Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Mittelstraße“ abschließend geregelt. Eine Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach den Ziffern 7, 8.1.4 sowie 8.2.2 zu einzelnen Eingriffen und kann somit im Rahmen des Bebauungsplanes entfallen.

8 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Anpflanzen von Bäumen



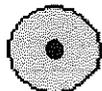
8.1.1 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 6 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Sie sind den Hof- bzw. Garageneinfahrten anzupassen. Das heißt, der im Plan dargestellte Standort kann geringfügig verschoben werden. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Diese Pflanzung wird der Einrichtung der öffentlichen Stellplätze zugeordnet.

8.1.2 Baumförmig wachsende Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

8.1.3 Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche sind gemäß Pflanzliste mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder zwei kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

8.1.4 In den externen Ausgleichsflächen gemäß Ziffer 7 sind entlang des Burgwegs mindestens 19 Obstbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 8.2 Erhalt bestehender Gehölze



8.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist nach Pflanzliste Ersatz zu schaffen. Gemäß der Richtlinien für Anlagen von Straßen - Landschaftspflegerische Ausführung - (RAS-LP 4) sind erhaltenswerte Bäume während der Bauarbeiten zu schützen (s. DIN 18920). Geländeänderungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Ist der Erhalt eines Baums im Zuge der Bebauung unzumutbar, ist in der folgenden Pflanzperiode eine Nachpflanzung mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18 cm gem. Pflanzliste vorzunehmen.

8.2.2 In den externen Ausgleichsflächen gemäß Ziffer 7 sind insgesamt 25 Obstbäume dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Müssen einzelne dieser Bäume gerodet werden, ist mindestens die gleiche Anzahl mit einem Stammdurchmesser von 10-12 cm nachzupflanzen.

Für die privaten Gartenflächen werden folgende standortheimischen Arten empfohlen:

### Liste Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Walnuss, Birne, Süßkirsche, Äpfel, Zwetschgen	
Spitzahorn	(Acer platanoides) kleinkronige Sorten
Winterlinde	(Tilia cordata) kleinkronige Sorten
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zierkirsche	(Malus Sorten)
Zierapfel	(Prunus Sorten)

### Liste Schnithecken und Büsche:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornellkirsche	(Cornus mas) essbare Früchte
Haselnuss	(Corylus avellana) essbare Früchte
Strauchrosen	(Rosa, versch. Sorten)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra) gekocht essbare Früchte
Feldahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare) <b>giftig!</b>
Eibe	(Taxus baccata) <b>giftig!</b>
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum) <b>giftig!</b>
Heckenflieder	(Syringa vulgaris)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

### Liste Fassadenbegrünung:

Efeu	(Hedera helix) <b>giftig!</b>
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Weinrebe	(Vitis spec.)
Kletterhortensie	(Hydrangea anomala ssp. petiolaris)
Waldrebe	(Clematis) <b>schwach giftig!</b>
Kletterrosen	(Rosa-Arien)
Geißblatt	(Lonicera-Arten) Beeren <b>giftig!</b>
Blauregen	(Wisteria sinensis) <b>giftig!</b>
Kiwi	(Actinidia chinensis) wohlschmeckende Früchte
Knöterich	(Fallopia aubertii) sehr starkwachsend
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume	(Campsis radicans)

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

**9.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**

Objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers wegen Stockwerksverbindungen möglich; daher ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

**9.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (LRA, Amt 51)**

**Grundwasserschutz:**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nicht zulässig. Wenn das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes vorgesehen ist, so ist dies in der Begründung des Bebauungsplanes darzulegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Weiterhin muss bei Baumaßnahmen / Baukörpern, die darüber hinaus in den mittleren Grundwasserstand eingreifen bzw. darunter zu liegen kommen, ein separates wasserrechtliches Verfahren zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Grundwasserabsenkung im Rahmen von Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis (Wasserrechtsverfahren) notwendig ist.

**Altlasten:**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer....) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA, Amt 51, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

**Bodenschutz:**

**1. Verwertung/Beseitigung d. anfallenden erhöht blei-/ zinkhaltigen hum. Oberbodens**

1.1 Der mit Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken Flst.Nr. 81/1 bzw. bei der Erschließung des Gebietes anfallende humose Oberboden aus 0-30 cm Bodentiefe darf aufgrund seiner erhöhten Blei- und Zinkgehalte außerhalb des Bebauungsplangebietes nur eingeschränkt verwertet werden. Daher ist vor der Erschließung bzw. der Bebauung der genannten Baugrundstücke unter Beteiligung des LRA, Amt 51, zu klären, ob der anfallende humose Oberboden innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes schadlos verwertet werden kann.

1.2 Ist eine Verwertung des anfallenden bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen, humosen Oberbodens weder innerhalb des Bebauungsplangebietes noch innerhalb des Gebietes mit bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden (Gemarkungen Lahr-Reichenbach und Lahr-Kuhbach) möglich, muss der überschüssige Erdaushub ordnungsgemäß auf der für entsprechendes Bodenmaterial zugelassenen Erdaushubdeponie 'Rebio' in Seelbach-Schönberg beseitigt werden.

1.3 Wird bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltiger humoser Oberboden aus dem Bebauungsplangebiet 'Mittelstraße' auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie 'Rebio' abgelagert, sind nach vollzogener Ablagerung dem LRA, Amt 51, durch den verantwortlichen Bauleiter zur Endkontrolle unaufgefordert die entsprechenden Abnahmescheine des Deponiewartes vorzulegen.

1.4 Für die Beseitigung auf der Erdaushubdeponie 'Rebio' darf der bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltige humose Oberboden aus dem Bebauungsplangebiet 'Mittelstraße' nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien, etc.), oder anderen bergbaufremden Stoffen (Mineralöle, leichtflüchtige organische Schadstoffe, etc.) verunreinigt sein. Deshalb hat der verantwortliche Bauleiter beim Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushubes Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.

1.5 Wird erhöht schadstoffhaltiger Erdaushub außerhalb des Bebauungsplangebietes und außerhalb der dafür zugelassenen Erdaushubdeponie 'Rebio' einer „Verwertung“ zugeführt, deren Schadlosigkeit fraglich ist, wird bei den Sachstandsermittlungen seitens des LRA, Amt 51, grundsätzlich der zuständige Wirtschaftskontrolldienst der Polizeidirektion Offenburg beteiligt.

2. Information verantwortlicher Bauleiter

2.1 Die für Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken, Flst.Nr. 81/1a, 81/1b, 82a-82c, 84a-84c, verantwortlichen Bauleiter bzw. die für die Erschließung verantwortlichen Bauleiter müssen von den im humosen Oberboden vorliegenden erhöhten Schwermetallgehalten informiert sein und die entsprechenden Hinweise beachten.

3. Anbau von Gemüsepflanzen im erhöht bleihaltigen Oberboden

3.1 Sollte auf den Baugrundstücken, Flst.Nr. 81/1a, 81/1b, 82a-82c, 84a-84c, in privaten Nutzgärten Gemüse zum Eigenverzehr angebaut werden, wird seitens des LRA, Amt 51, im Hinblick auf die erhöhten Bleigehalte des humosen Oberbodens empfohlen, die betreffenden Bodenflächen jährlich regelmäßig zu kalken. Mit regelmäßigen Kalkungen wird erreicht, dass das im Boden erhöht vorhandene Blei nicht pflanzenverfügbar wird und sich nicht nachteilig auf die Qualität angebaute Gemüsepflanzen auswirken kann.

3.2 Nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebaute Strauch- und Baumobstes können generell ausgeschlossen werden. Pflanzenverfügbares Blei wird in den Wurzeln von Strauch - und Baumobst wirkungsvoll fixiert, so dass ein Transport in oberirdische Pflanzenteile unterbleibt.

3.3 Weiterführende Informationen zu möglichen Auswirkungen erhöhter Bleigehalte können beim LRA, Amt 51, erfragt werden.

9.3 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu tage treten

9.4 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46 – Verkehr (RP)

Sollte bei Kranaufstellungen eine Höhe von 30 m über dem Grund erreicht werden, ist gem. § 15 LuftVG eine Krangenehmigung beim RP, zivile Luftfahrtbehörde einzuholen. Dasselbe gilt bei der Anpflanzung entsprechend hoch wachsender Bäume.

10 **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ -neigung	Bauweise
Anzahl der Wohneinheiten	

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin