

Bebauungsplan KÄHNERMATT in Sulz

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Bebauungsplan KÄHNERMATT Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, etc.) um 0,1 überschritten werden.

- II 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO

Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

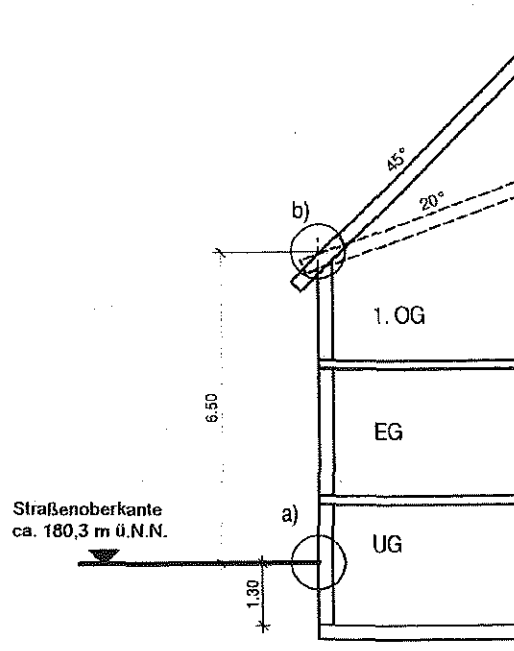
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

WH 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß

Als Bezugspunkte gelten:

- unterer Bezugspunkt: Hinterkante der Verkehrsflächen in Gebäudemitte.
- oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der traufständigen Außenwand mit der Dachhaut (siehe Definition in § 5 (4) LBO)

Die Kellergeschosse dürfen maximal 1,3 m unterhalb des unteren Bezugspunktes errichtet werden.



Hinweis: Grundwasserstände (Messstelle beim Rathaus Sulz):

mittlerer Grundwasserstand: 179,51 ü.N.N. (2001)

höchster bekannter Grundwasserstand: 179,64 ü.N.N. (2001)

(siehe auch unter 14.2 Grundwasser)

Bebauungsplan KÄHNERMATT
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

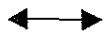
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (1 und 2) BauNVO



3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO



3.3 Stellung der Gebäude, Firstrichtung

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

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 WE

Die Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich ist jeweils eine Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) mit max. 20 m³ umbauten Raum pro Grundstück zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO



Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

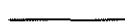
5.3 Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Deren Breite wird auf max. 6 m festgesetzt.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)



6.1 öffentliche Verkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie

Hinweis: Gehwege, Parkstände und Poller sind als Hinweise zu verstehen.

7. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**



Fläche für die Abfallbeseitigung

Hinweis: Haushalte auf Grundstücken, die vom Müllfahrzeug nicht unmittelbar angeeignet werden können, müssen ihre Mülltonnen rechtzeitig zum Zeitpunkt der Abholung an die dafür vorgesehenen Sammelstellen verbringen.

8. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**



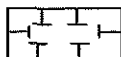
Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als Gewässerrandstreifen auszubilden.

9. **Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Die Baulandflächen sind an das geplante bzw. vorhandene Straßenniveau durch Aufschüttungen anzugleichen.



10. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 10.1 Gewässerrandstreifen § 1a WHG und §§ 3a, 68b WG

Entlang des Sulzbaches wird ein 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Auf den Flächen des Gewässerrandstreifens ist ein Bachbiotop zu schaffen, zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Fläche des Gewässerrandstreifens sind

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
 - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
 - der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland und
 - bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Vorhaben gem. Anhang zu § 50 LBO)
- verboten.

Zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.

Jegliche Flächenversiegelung innerhalb der Fläche ist unzulässig.

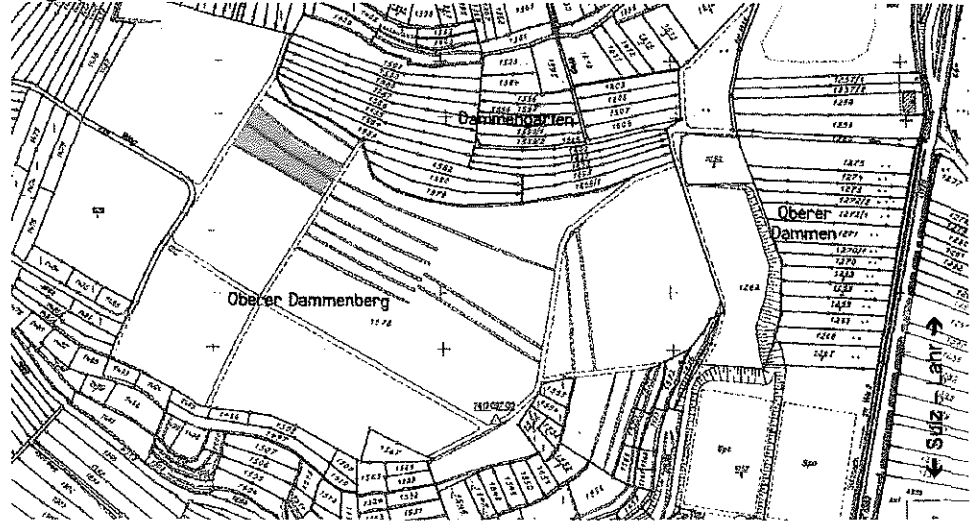
- 10.2 Oberer Dammenberg



Die Entwicklung extensiv genutzter bzw. gepflegter Wiesen (Mahd 2 x pro Jahr einschließl. Abfuhr des Mähguts) auf ehemaligen Ackerflächen bzw. Ackerbrachen inklusive regelmäßiger Pflege der Hecken und die Pflanzung von Bäumen wird als externe Kompensationsmaßnahme durchgeführt.

Bebauungsplan KÄHNERMATT
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Lageplan



11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Pflanzgebot

Im Plangebiet sind pro Grundstück ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (einschl. Walnuss) in der Qualität „Hochstamm“ sowie ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum (siehe Empfehlungen der Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern nachbarrechtliche Einschränkungen dem nicht entgegenstehen.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen im öffentlichen Straßenraum wird ein Straßenbaum gem. der Pflanzliste gepflanzt. Die genauen Standorte werden in Abstimmung mit Zufahrten und unterirdischen Leitungen in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt

In den Ausgleichsflächen (Gewässerrandstreifen, Oberer Dammenberg) sind 19 Bäume zu pflanzen.

Hinweis: Zur Pflanzung in öffentlichen Grünflächen bzw. privaten Gärten werden folgende standortheimische Arten empfohlen.

Pflanzliste:

Straßenbäume

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Tilia cordata

Acer campestre (Sorte Elsrijk)
Acer platanoides (Sorten)
Carpinus betulus
Winterlinde (Sorten)

Heckenpflanzen (geschnitten)

Hainbuche
Liguster
Feldahorn
Buchs

Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Acer campestre
Buxus sempervirens

Bäume für Gärten und öffentliches Grün

Gärten /Freiflächen:

Obstbäume Hochstammsorten Apfel, Birne, Kirsche, Mirabellen, Zwetschgen, Pflaumen, Quitten, Walnuss)

Kleinkronige Bäume

Zierapfel	Malus (Sorten)
Zierkirsche	Prunus (Sorten)

Entlang des Sulzbachs:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher für Hecken und Gebüsch

Gärten/Freiflächen:

(Auswahl standortheimischer Arten unter Berücksichtigung alter Kultursorten)

Haselnuß	Corylus avellana	essbare Früchte
Kornelkirsche	Cornus mas	essbare Früchte
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	giftig
Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	giftig
Heckenflieder	Syringa vulgaris	
Hundsrose	Rosa canina	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	giftig

Entlang des Sulzbachs

Schneeball	Viburnum opulus	giftig
Kugelweide	Salix purpurea	

Hinweis: Baumförmig wachsende Koniferen dürfen im Planungsgebiet nur untergeordnet verwendet werden.

11.2 Pflanzeerhaltung



Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Auf den Schutz zu erhaltender Bäume ist während der Bauzeit besonders zu achten (DIN 18920). Der Wurzelteller darf nicht überschüttet werden. Bei Abgängigkeit sind sie durch standortgerechte bzw. gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

Hinweis: Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit, d.h. vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

12.1 Flächen und Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG sind:

- Die Renaturierungsmaßnahmen am Sulzbach auf einem Teil – von der Geltungsbereichsgrenze im Süden bis auf Höhe des Grenzpunktes zwischen den Grundstücken mit Flst.-Nr. 164/2 und 164/1 im Norden. (auf etwa 53 m Länge) - des Gewässerrandstreifens (einschließl. des Gewässerbetts),
- die Entwicklung extensiv genutzter bzw. gepflegter Wiesen am Oberen Dammenberg,
- die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und innerhalb der Ausgleichsflächen sowie
- das Pflanzgebot für private Gärten.

12.2 Zuordnung

Entsprechend der Eingriffsintensität durch die öffentlichen Verkehrsflächen einerseits und die privaten Bauflächen andererseits werden die Ausgleichsmaßnahmen zu 35 % den öffentlichen Verkehrsflächen und zu 65 % den privaten Bauflächen zugeordnet.

Hinweis: Die anteilige Zuordnung auf die einzelnen Baugrundstücke erfolgt nach Maßgabe der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 135 a – c BauGB der Stadt Lahr vom 9. Dezember 1998.

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G-F-L

13.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt für die Regenwasserbeseitigung sowie Geh- und Fahrrecht zur Pflege des Gewässerrandstreifens. Die Fläche ist von Bebauung bzw. Bäumen und großen Sträuchern freizuhalten (Nutzung als Rasenfläche).

L

13.2 Leitungsrecht aufgrund bestehender Schmutz- und Regenwasserkanäle zugunsten der Stadt Lahr. Die Fläche ist von Bebauung bzw. Bäumen freizuhalten.

14. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

14.1 Fund von Kulturdenkmalen

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

14.2 Grundwasser

Für Baumaßnahmen/Baukörper, die in den mittleren Grundwasserstand eingreifen bzw. darunter zu liegen kommen, ist ein separates wasserrechtliches Verfahren zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit durchzuführen.

Für eine Grundwasserabsenkung im Rahmen von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Wasserrechtsverfahren) notwendig.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

14.3 Bodenschutz/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.

15. Hinweise

15.1 Baugrund / Geotechnik

Im Plangebiet stehen setzungsempfindliche Talsedimente an, in denen Torfschichten eingelagert sein können. Es wird daher objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

15.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor.

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

15.3 Stromversorgung

Die Hausanschlusskabel werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf die Grundstücke verlegt.

16. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe
Bauweise	Zahl der Wohneinheiten
Dachform	Dachneigung


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin