

Bebauungsplan Hexenmatt 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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 (PlanV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8. August 1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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



Eingeschränktes Gewerbegebiet
gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten werden für den Bebauungsplanänderungsbereich nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO



Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nur in den Obergeschossen zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten.

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

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl 0,6

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

1,2

Geschossflächenzahl 1,2

3.3 Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe) gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

TH = 8,00 m

Die Traufhöhe des Gebäudes darf eine Höhe von 8,00 m nicht übersteigen. Als Bezugspunkte gelten:

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der Straßenoberkante der Hexenmatt Straße.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der straßenbegleitenden Wand der Hexenmatt Straße mit der Dachhaut.

3.4 Geschossigkeit gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

**a 4.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO**

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

**4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO**

----- Baugrenze

5 Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**5.1 Stellplätze
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO**

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei weiterem Bedarf sind Stellplätze entlang der Straßen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5.2 Flächen für Nebenanlagen
gem. § 14 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

Nebenanlagen sind nur im Bereich der Baufläche zulässig.

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung



- öffentliche Verkehrsfläche -

6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



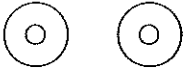
- öffentlicher Fuß- und Radweg -

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



7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



7.3 Baumpflanzungen

Entlang des Rad- und Fußweges und der Flurstücke Nr. 370/1 und 2 (Westseite) sind Baumpflanzungen von Einzelbäumen (Hochstamm gem. Liste) durchzuführen. Für die Bäume gilt, dass sie mindestens viermal verpflanzt wurden und einen Stammumfang von 14 – 16 cm haben müssen.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 17 und 21 BauGB



8.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (EWM AG). Die eingetragenen Flächen sind von der Bebauung bzw. Bäumen freizuhalten.

9 Allgemeines Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf jedem Grundstück ist pro 200 m² Fläche mindestens ein Hochstamm, unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste, anzupflanzen.

Pflanzenliste Hochstämme (Stammumfang 14 – 16 cm)

| | |
|-----------------------|------------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| - Alnus glutinosa | (Schwarzerle) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Prunus avium | (Süßkirsche) |
| - Prunus padus | (Traubenkirsche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Salix alba | (Silberweide) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |
| - Ulmus glabra | (Ulme) |

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

10.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

10.1.1 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen ungewöhnlich hohe Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Minerale, Teer ...) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10.1.2 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über allen höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Schutter in Reichenbach ein Überschwemmungsgebiet aufgrund der Überschwemmungsfläche des Hochwassers von 1987 fachtechnisch abgegrenzt ist. Diese Abgrenzung wird z.Z. durch ein Flussgebietsmodell rechnerisch überprüft. Das Grundstück Lgb-Nr. 370 liegt mit dem südlichen Grundstücksbereich zum Teil innerhalb dieser Überschwemmungsfläche, jedoch außerhalb der Abgrenzung der Änderung des Bebauungsplanes.

Soweit sich aus den Ergebnissen der zur Zeit bearbeitenden Flussgebietsuntersuchung eine Vergrößerung der überschwemmungsgefährdeten Flächen ergibt, können zusätzliche Objektschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser oder Druckwasser notwendig werden, das heißt, dass für diesen Fall Schutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich werden können.

10.1.3 Geotechnik

Das Plangebiet liegt in der Schutterau. Über Talkiesen lagern vorwiegend setzungsempfindliche Auensedimente.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser und dergleichen) wird empfohlen, frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen Stockwerksverbindungen möglich, daher ist eine durchgehende Ringraumdichtung erforderlich.

11 Nutzungsschablone

| | |
|--------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossigkeit |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Dachform, -neigung | Bauweise |
| Traufhöhe | |



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin