

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 2. Änderung und Erweiterung

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. Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. 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 (GE_E) 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 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten.

3. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- | | |
|----------|---|
| 3.1 | <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO |
| 0,6 | Grundflächenzahl 0,6 |
| 3.2 | <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO |
| 1,0 | Geschossflächenzahl 1,0 |
| 3.3 | <u>Höhe der baulichen Anlage</u>
gem. §§ 16 und 18 BauNVO |
| TH=7,50M | Die Traufhöhe des Gebäudes darf eine Höhe von 7,50 m nicht übersteigen.
Als Bezugspunkte gelten: |
| | a) Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der strassenbegleitenden Außenwand mit der Straßenoberkante der Freiburger Straße, die in diesem Bereich auf einer Höhe von ca. 163,31 m üNN liegt. |
| | b) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der strassenbegleitenden Wand der Freiburger Straße mit der Dachhaut. |
| 3.4 | <u>Geschossigkeit</u>
gem. §§ 16 und 20 BauNVO |
| II | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| 4. | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| 4.1 | <u>Bauweise</u>
gem. § 22 BauNVO |
| 0 | Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt. |
| 4.2 | <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>
gem. § 23 BauNVO |
| — — — | Baugrenze |
| 4.3 | <u>Stellung der baulichen Anlagen</u>
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| ← → | Angabe der Stellung der Gebäude |
| | Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend. |

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

5.1 Stellplätze

gem. § 12 Abs.6 BauNVO



Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen

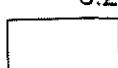
gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind nur im Bereich der Baufläche bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

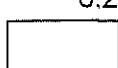
6. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche -



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Fuß- und Radweg -

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten



- Bereich der Ein- und Ausfahrt -

7. Versorgungsflächen und Flächen für Leitungsrechte und Aufschüttungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 17 und 21 BauGB



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Deutschen Telekom AG



Das Baugrundstück ist im Bereich des Grabungsschutzgebiets Mauerfeld auf das Straßenniveau der Freiburger Straße aufzufüllen. Zu den angrenzenden tieferliegenden Grundstücken ist das Gelände abzubösen (Stützmauern sind nicht zugelassen).

8. Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



- 8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.3 Baumpflanzungen



Entlang der Freiburger Straße sind entsprechend den Planeintragungen Baumpflanzungen von Einzelbäumen (Hochstamm) durchzuführen. Für die Bäume gilt, dass sie mindestens viermal verpflanzt wurden und einen Stammumfang von 18 – 20 cm haben müssen. Hierbei ist zu beachten, dass keine Baumäste in den öffentlichen Straßenraum kragen, die das Fahrzeugprofil der Müllsammelfahrzeuge (Regelmaße 4 m Höhe, 2,50 m Breite) beeinträchtigen.

Für die übrige Grünfläche ist pro 200 m² Fläche ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Grünfläche zwischen den zu pflanzenden Bäumen ist locker mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

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

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 15 ° Neigung. Ausnahmsweise kann eine gewölbte Dachform zugelassen werden.

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind Ziegel, Blech oder Dachbegrünung zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden.

9.2 Stellplätze und Zufahrten

Sämtliche Stellplätze und Ausstellungsflächen sind mit wassergebundenem Material bzw. großfugigem Pflaster auszuführen.

9.3 Gestaltung von Freiflächen

9.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

9.3.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächen gestaltungsplan einzureichen, auf dem Lage, Umfang, Größe der Be pflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Dieser wird Bestand teil der Baugenehmigung.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Die max. Höhe wird auf 0,70 m begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante.

9.5 Antennen

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

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

10.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg



Das Planungsgebiet liegt an der ehem. Römerstraße innerhalb des Grabungsschutzgebiets Mauerfeld (§ 22 DSchG). Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10.2 Wehrbereichsverwaltung V

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs gem. § 12 Abs. 3 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für den militärischen Flugplatz Lahr.

Die in diesem Bereich zulässigen Bauhöhen ohne Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde beträgt 15 m bzw. 179,6 m üNN. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmen bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

10.3 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemisionen (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.

11. Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, -neigung	Bauweise



(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin