

Bebauungsplan HAGENBÜCHLE - NORD

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, geändert durch Gesetz vom 23.07.2002

Der Bebauungsplan HAGENBÜCHLE - NORD wurde per Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2004 eingeleitet. Gemäß § 244 (2) BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2004, können daher die Vorschriften des BauGB in der oben genannten Fassung (23.07.2002) angewendet werden, vorausgesetzt das Bebauungsplanverfahren wird vor dem 20.07.2006 abgeschlossen.

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

In Ergänzung der Pläneinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Abgrenzungen § 9 (7) BauGB



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

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



- 2.1 Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind alle Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 – 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

- 0.3 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

0.3

- 3.1 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind außer den Vollgeschossen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16, 20 (1), 21a BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

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

GH max.
ü.NN

Festgesetzt wird für jedes Baufenster

- GH max., die maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie
- WH max., die maximale Außenwandhöhe (= Schnittpunkt Wand mit Dachhaut gem. § 5 (4) LBO).

WH max.
ü.NN

Die Höhenangabe erfolgt jeweils in absoluten Höhen über NN
(– siehe Festlegungen im Plan)

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

2 WE

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten festgesetzt

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

5.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO



Baugrenze

5.3 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Angabe der Firstrichtung

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festlegungen im Plan maßgeblich

6 **Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

6.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Speicherung und Nutzung von Regenwasser.

Hinweis:

Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO



Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind als erdüberdeckte oder hausintegrierte Bauwerke auszuführen. Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind nur mit Gründach zulässig.

7. **Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**



7.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich



7.2 Straßenbegrenzungslinie

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

Die in den nachfolgenden Ziffern Nr. 9 – 10 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG sind den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.

Die Durchführung der Maßnahmen regelt ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.

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



9.1 Anlage einer Streuobstwiese

In den Ausgleichsflächen (private Grünflächen) sind insgesamt 19 Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang 10-12 cm; siehe Empfehlungsliste Pflanzen Ziff. 10.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei den Obstgehölzen sind in mehrjährigem Turnus Pflegeschnitte durchzuführen.

Das Grünland ist extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen (Mahd 2x pro Jahr, einschl. Abfuhr des Mähguts zur Entwicklung artenreicher Wiesen)



9.2 Anlage eines Pufferstreifens im Randbereich des geschützten Biotops

Entwicklung von artenreichen Saumgesellschaften in einem ca. 5 m breiten Übergangsbereich vom Feldgehölz (s. Ziff.12.4) zur Streuobstwiese durch eingeschränkte, extensive Nutzung / Pflege (Mahd 1x pro Jahr, einschl. Abfuhr des Mähguts)

9.3 Dachbegrünung

Garagendächer sind mit Erdüberdeckung, Überdachungen von Stellplätzen (Carports) als begrüntes Dach mit einer Substratstärke von mind. 10 cm auszuführen.

9.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Garagen bzw. Stellplätze sowie deren Zufahrten

9.5 Entwässerungen von Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in grundstückseigene Grünflächen zu entwässern oder in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (siehe hierzu Punkt. 2 der „Örtlichen Bauvorschriften“)

10. **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. 25 BauGB**

10.1 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan dargestellten bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase ist besonders zu achten (DIN 18920). Der Wurzelteller darf nicht überschüttet werden. Bei Ausfall sind in der folgenden Pflanzperiode Nachpflanzungen vorzunehmen.



Im Schutzbereich der Bäume sind Abgrabungen und Auffüllungen untersagt. Der Schutzbereich wird durch den im Plan dargestellten Radius ab Stammmitte bestimmt.

Hinweis:

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen.

10.2 Pflanzgebot Bäume auf Baugrundstücken



Je Baugrundstück ist ein mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Empfehlungsliste Pflanzen):

- an den im Plan dargestellten Standort (Flst. Nr. 43/1)
- innerhalb eines 5 m Streifens parallel zur Strasse (Flst. Nr. 45 + 45/1).

Zusätzlich ist auf jeder Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Empfehlungsliste Pflanzen).

Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Bei Ausfall sind die Bäume in der folgenden Pflanzperiode nach Art und Größe zu ersetzen.

Empfehlungsliste Pflanzen

Mittelkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre (Sorte Elsrijk)
Spitzahorn	Acer platanoides (Sorten)
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata (Sorten)

Kleinkronige Bäume:

Zierapfel	Malus (Sorten)
Zierkirsche	Prunus (Sorten)

Obstbäume Hochstammsorten:

Apfel, Birne, Kirsche, Mirabellen, Zwetschgen, Pflaumen, Quitten, Walnuss

Heckenpflanzen (geschnitten):

Hainbuche	Carpinus betulus	
Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
Feldahorn	Acer campestre	

Sträucher für Hecken und Gebüsch

Haselnuss	Corylus avellana	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	giftig
Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	giftig
Heckenflieder	Syringa vulgaris	
Heimische Rosen	Rosa spec.	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	giftig
Kugelweide	Salix purpurea	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

11. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Die zeichnerisch dargestellten Flächen, soweit nicht als Biotop gem. § 24 a NatSchG geschützt (s. Ziff. 12.4), sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen und als private Grünflächen anzulegen, zu sichern und zu erhalten.

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

12.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist eine Minimierung der versiegelten Flächen sowie die Regenwassernutzung, -rückhaltung und -versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser anzustreben.

Es wird auf den Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr (1999), einer fachlich fundierten Informationsquelle für Kommunen und Planer, hingewiesen.

12.3 Altlasten

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

Im übrigen wird auf das beiliegende Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom Mai 2000 verwiesen.

12.4 Geschütztes Biotop gem. § 24 a NatSchG



Biotopname: Hohlweg mit Feldhecke NO Reichenbach
Biotopnummer: 7613-317-3485

Nur die westliche Böschung des Hohlwegs einschließlich der darauf stockenden Feldhecke liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Flst.Nr. 45 / 2)

12.5 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Geotechnik: Im Plangebiet stehen Löss und Lösslehm unbekannter Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein können. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zur Baugrubensicherung u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser: Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind wegen Grundwasser-Stockwerksverbindungen Beeinträchtigungen des Grundwassers möglich; eine durchgehende Ringraumabdichtung ist erforderlich.

12.6 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46- Verkehr

Das Plangebiet liegt in einem Umkreis von weniger als 10 km um den Verkehrslandeplatz Lahr. Bauwerke, Anlagen, Geräte, Bäume, Freileitungen, Masten etc. die die sich aus § 14 Abs. 2 LuftVG ergebende Bezugshöhe von 254,60 m ü. N.N. und gleichzeitig eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, bedürfen gem. § 14 LuftVG der Zustimmung bzw. gem. § 15 LuftVG der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde.

13. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin