

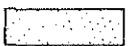
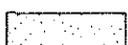
Fassung: **Satzungsbeschluss**  
gemäß § 10 (1)

## Bebauungsplan „ERNETSTRASSE“

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

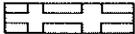
#### Rechtsgrundlagen:

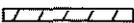
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO)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

	In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
	<b>0.0 Abgrenzungen</b>
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung
	<b>1.0 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)</b>
 WR	1.1 <u>Reine Wohngebiete</u> (§ 3 BauNVO)  In den reinen Wohngebieten (WR1 und WR2) sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
 WA	1.2 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> (§ 4 BauNVO)  Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

	<b>2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)</b>
0.4	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl</u> (§§ 16,17 und 19 BauNVO)</p> <p>Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ.</p> <p>Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten lediglich um 0,1 überschritten werden.</p>
⓪.8	<p>2.2 <u>Geschossflächenzahl</u> (§§ 16,17 und 20 BauNVO)</p> <p>Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p>
II	<p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> (§§ 16 und 20 (1) BauNVO) i.V.m. § 2 (6) LBO)</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt.</p>
	<p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)</u></p> <p>2.4.1 Für die reinen Wohngebiete WR1 und WR2 sind folgende maximale Trauf- und Firsthöhen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TH = 6,50 m</li> <li>• FH = 10,5 m</li> </ul> <p>2.4.2 Die maximale Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen dem Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der projektierten Straßenoberkante (Straßenmitte) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.</p> <p>Hinweis: Die Erschließungsstraße steigt von der Heidenburgstraße von etwa 182 m über NN auf etwa 185,5 m über NN an.</p> <p>Höchster Grundwasserstand: ca. 176,09 m über NN  Niedrigster Grundwasserstand: ca. 175,38 m über NN</p>
	<p>2.5 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)</u></p> <p>Es sind folgende Wohneinheiten als Maximalwerte in den einzelnen Gebieten festgesetzt:</p>
2 WE	
1 WE	<p>WR 1: Einzelhaus: max. 2 WE je Gebäude</p> <p>WR 2: Einzelhaus: max. 2 WE je Gebäude</p> <p>Doppelhaus: max. 1 WE je Doppelhaushälfte</p>

TH max. 6,5 m  
FH max. 10,5m

	<p><b>3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)</b></p>
<p>3.1 <u>Bauweise</u> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)</p> <p> Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p> Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <u>Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche</u> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p>3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> (§ 9 (1) 2 BauGB)</p> <p> Angabe der Hauptfirstrichtung</p> <p>Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.</p>	
	<p><b>4.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)</b></p>
	<p>4.1 <u>Nebenanlagen</u> (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich ist jeweils eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte, Gartenhäuschen) mit max. 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum pro Grundstück zulässig.</p> <p>Die unter § 14 (1) BauNVO aufgeführte Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ist nicht erlaubt.</p>
<p>4.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)</p> <p>4.2.1 In den reinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Garagen- oder Stellplatzzonen (GA, St) sowie der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.</p> <p></p>	
	<p><b>5.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 (1) 21 BauGB)</b></p>
<p>5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer, der Stadt und der Leitungsträger. Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung und Bäumen freizuhalten.</p> <p></p>	

	<b>6.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)</b>
	<p>6.1 Auf allen Baugrundstücken ist ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Der Standort dieses Hausbaumes auf jedem Grundstück ist frei wählbar.</p> <p>6.2 Für die Stellplatzanlagen des allgemeinen Wohngebiets ist ein Hochstammbaum je angefangene 4 Stellplätze auf den zugehörigen Flächen anzupflanzen.</p> <p>Pflanzqualitäten aller im Folgenden festgesetzten Gehölze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bäume: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang</li> </ul> <p>Artenempfehlung:</p> <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großkronige Bäume: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>• Kleinkronige Bäume: Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>)</li> </ul> <p>6.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer (kleiner als 10°) von Garagen und Nebengebäuden sind in extensiver Dachbegrünung auszuführen.</p>
	<b>7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</b>
	<p>7.1 Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugen-Pflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20% oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.</p>
	<b>8.0 Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)</b>
	<p>8.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern. Es sind die im Plan eingetragenen Stützmauern zur Herstellung der Erschließungsstraße maßgebend.</p>
	<b>9.0 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)</b>
	<p>9.1 Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.</p> <p>9.2 Dieser Ausgleich wird auf einem 2.400 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der Ersatzfläche, Flst. Nr. 7348, im vorderen Krämerstal durchgeführt. Die Fläche, bei der es sich gegenwärtig um einen Maisacker handelt, wird in eine extensiv zu pflegende Obstbaumwiese mit regionaltypischen Sorten umgewandelt. Darin enthalten ist die Pflanzung von 21 Hochstamm-Obstbäumen.</p>

	<p><b>10.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)</b></p>
	<p>10.1 <u>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 45 - Verkehr</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Da die Bezugshöhe nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b von ca. 234,6 m über NN nicht überschritten wird, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung nur dann erforderlich, wenn die vorgenannten Höhen von Bauvorhaben, Hindernissen wie Masten, Freileitungen und Ähnliches überschritten werden.</p> <p>Sollten die Bezugshöhen überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als zivile Luftfahrtbehörde erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist in den Auflagen der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung von Baukränen und Baustelleneinrichtung sowie Hindernissen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als Luftfahrtbehörde bedarf, sofern die Bezugshöhe überschritten wird.</p> <p>10.2 <u>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Grundwasserschutz:</p> <p>Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nicht zulässig.</p> <p>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 auftriebssicher auszuführen.</p> <p>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.</p> <p>Höchster Grundwasserstand: ca. 176,09 m über NN  Niedrigster Grundwasserstand: ca. 175,38 m über NN</p> <p>10.6 <u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden Württemberg</u></p> <p>Als Baugrund dürften Löss, Lösslehm und gemischtkörnige Talablagerungen anstehen. Im Bereich der Talablagerungen können jedoch auch setzungsempfindliche Lagen vorkommen. Es wird daher empfohlen, den tatsächlichen Baugrundaufbau genauer zu erkunden und im Falle von setzungsempfindlichen Untergrundverhältnissen eine Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.</p>

<b>11.0 Nutzungsschablone</b>	
<u>Baugebiet</u>	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschossflächenzahl</u>
<u>Dachneigung</u>	<u>Bauweise</u>
maximale Anzahl der Wohneinheiten	
Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziffern WR 1, WR 2 und WA den jeweiligen Bereichen im Bebauungsplan zugeordnet.	

  
 Sabine Fink  
 Stadtbaudirektorin