

Bebauungsplan HEUBÜHL in Reichenbach

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + 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) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

0.0 Abgrenzungen



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung.

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GRZ von 0,4.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten lediglich um 0,1 überschritten werden.

Im Bereich der Reihenhaushausgruppen muss gem. § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundfläche pro Reihenhaushaus mindestens 90 m² betragen.

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



Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GFZ von 0,7.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
gem. §§ 16, 20 Abs. 1, 21a BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO

II

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Das Kellergeschoss darf talseitig als komplettes Geschoss in Erscheinung treten.

I+D

Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Das Kellergeschoss darf talseitig als komplettes Geschoss in Erscheinung treten.

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
gem. §§ 16, 18 BauNVO

216,5

In dem mit Anlage 1 bezeichneten beiliegenden Plan sind die maximalen Traufhöhen in Meter über Normalnull festgesetzt. Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse unter Ziffer 2.3 auf II festgesetzt ist, wird dabei eine Traufhöhe von 7,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche, bei Gebäuden mit maximal I+DG von 5,60 m zu Grunde gelegt. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut (siehe Skizze auf o.g. Anlage).

- 2.5 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max. 1 WE
max. 2 WE
max. 5 WE

Die Zahl der Wohneinheiten ist je nach Einschrieb als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.

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

- 3.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig



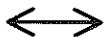
Offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO



Baugrenze

- 3.3 Stellung der baulichen Anlage
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Angabe der Stellung der Gebäude

- 4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

Im rückwärtigen Bereich, d.h. auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, ist jeweils eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte bzw. Gartenhäuschen mit maximal 20 m³ umbautem Raum oder Schwimmbecken) pro Grundstück zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen
gem. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich der Reihenhausgruppen sind die Garagen in die Erdgeschosse der Gebäude zu integrieren.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren bzw. besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Haupteinfahrt des Grundstücks) und rückwärtiger Gebäudeflucht.

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Deren Breite wird auf maximal 5,00 m bei Doppelgaragen/ -stellplätzen und maximal 3,00 m bei Einzelgaragen / -stellplätzen festgesetzt.

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



5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
-öffentliche Verkehrsfläche-



5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-öffentlicher Weg-

Der Weg ist mit einer wassergebundenen Oberfläche oder als Grasweg herzustellen und entwässert in die seitlichen Grünbereiche. Er dient als Pflegeweg und auch als Erschließung für die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer, der Stadt und der Leitungsträger. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

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



7.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 8)



7.2 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Bei der Gestaltung sind die Empfehlungen des Grünordnungsplans zu beachten. Zur Landschaft hin ist die Fläche offen zu halten.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



8.1 Öffentliche Flächen

Als ökologische Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist am Ortsrand eine Streuobstwiese anzulegen, die ohne künstliche Düngung zu bewirtschaften und 2-3 mal jährlich in Abschnitten zu mähen ist. Das Mähgut muss abtransportiert werden. Bestandsziel ist ein hochstämmiger Obstbaum pro 100 qm. Die Bäume sollen mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm gepflanzt werden. Empfohlen werden Lokalsorten entsprechend der Pflanzliste. Die Bäume sollen nicht in Reihen, sondern frei angeordnet werden, wobei stellenweise Blickbeziehungen zur Landschaft freizuhalten sind.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist auf dem städtischen Flurstück Nr. 758/5 auf einer Fläche von 4.900 qm eine Streuobstwiese in der oben genannten Art anzulegen.

8.2 Private Grundstücke



In den mit 2 gekennzeichneten Bereichen ist entlang der Grundstücksgrenze zum Ortsrand ein 2 m tiefer Gehölzstreifen vorgesehen. Auf mindestens 50% dieser Fläche sind Gehölze (vor allem Sträucher) gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

8.3 Zuordnung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und die dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind öffentlichen bzw. privaten Flächen wie folgt zuzuordnen:

Eingriff	Öffentliche Flächen	Private Flächen	Zugeordneter Ausgleich
Bodenversiegelung durch öffentliche Straßen	ca. 3.600 qm (Anteil 25%)		Externe Streuobstwiese auf städtischem Flurstück Nr. 758/5 mit ca. 3.600 qm (Anteil 25%) Pflanzen von 4 Straßenbäumen
Verlust von Bäumen im künftigen Straßenraum	3 Stück		Pflanzen von 3 Straßenbäumen
Gesamt Erschließungsanlagen: Flächeninanspruchnahme Verlust von Bäumen			Externe Streuobstwiese Pflanzen von 7 Straßenbäumen
Bodenversiegelung durch Überbauung (anhand GRZ)		ca. 10.900 qm (Anteil 75%)	Streuobstwiese am Ortsrand mit ca. 9.600 qm (Anteil 66%) Externe Streuobstwiese auf städtischem Flurstück Nr. 758/5 mit ca. 1.300 qm (Anteil 9%) Pflanzen von 11 Straßenbäumen
Sonstige befestigte, teilversiegelte Flächen innerhalb der Privatgrundstücke		ca. 1.600 qm	Entsprechende Festsetzungen für Privatgrundstücke (Baumpflanzung, Hecken, Begrünung Garagendächer, Entwässerung in Grünbereiche)
Flächeninanspruchnahme durch Gärten (Grünflächen)		ca. 14.800 qm	Entsprechende Festsetzungen für Privatgrundstücke (s.o.)
Verlust von Bäumen		7 Stück	Pflanzen von 7 Straßenbäumen
Gesamt private Flächen: Flächeninanspruchnahme, Verlust von Bäumen			Streuobstwiese am Ortsrand Externe Streuobstwiese Festsetzungen f. Privatgrundstücke Pflanzen von 18 Straßenbäumen

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Anpflanzen von Bäumen

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie sind in Abständen von rund 18-24 m anzuordnen und den Hof- bzw. Garageneinfahrten anzupassen. Das heißt, der in der Planzeichnung dargestellte Standort der zu pflanzenden Gehölze kann geringfügig verschoben werden. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen.

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

9.2 Erhalt bestehender Gehölze

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist nach Pflanzliste Ersatz zu schaffen. Gemäß der Richtlinien für Anlagen von Straßen - Landschaftspflegerische Ausführung - (RAS-LP 4) sind erhaltenswerte Bäume während der Bauarbeiten zu schützen (s. DIN 18920). Geländeänderungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Ist der Erhalt eines Baums im Zuge der Bebauung unzumutbar, ist in der folgenden Pflanzperiode eine Nachpflanzung mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18 cm nach Pflanzliste vorzunehmen.

Bei der Anlage der privaten Gartengrünflächen werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Liste Große Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Walnuss, Birne (Harmersbacher Williams, Jaköbele, Eier-, Hanauer Gwähr-, Öl-, Thurn-, Wachsbirne), Kirsche (Benjaminler)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Liste mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel (Christkindler, Dundenheimer Schätzler, Gestrifelter Herrenapfel, Neuneschläfer, Roter Eiserapfel-Nägelapfel, Ulmer Polzeiapfel), Zwetschgen, Mirabellen
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere (Sorbus aucuparia) schwach giftig!
Mehlbeere (Sorbus aria)

Für den festgesetzten Gehölzstreifen am Ortsrand werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Sträucher:

Haselnuss (Corylus avellana) essbare Früchte
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) schwach giftig!
Kornellkirsche (Cornus mas) essbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) essbare Früchte
Zweiggrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) giftig!
Liguster (Ligustrum vulgare) giftig!

Gewöhnliche Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum) schwach giftig!
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Empfehlungen für sonstige Heckenpflanzungen (z.B. als Einfriedung der Gärten) sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Als Straßenbäume werden gepflanzt:

Stadtbirne	(Pyrus calleryana)
Weißdorn	(Crataegus lavalleyi)

Einschränkung von Nadelgehölzen

Baum- oder buschförmig wachsende Nadelgehölze (Koniferen) dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

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

10.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

10.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

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.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

10.3 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu tage treten.

10.4 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Verkehr

Sofern Kräne, Antennen, Masten u.ä. mit einer Höhe von über 30 m über Grund und 254,60 m über NN aufgestellt werden, sind diese zur luftverkehrsrechtlichen Stellungnahme nach § 12 Abs. 2 bzw. § 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG vorzulegen.

11 Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ -neigung	Bauweise
Anzahl der Wohneinheiten	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin