

Bebauungsplan HEILIG GEIST

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:

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
1.0 Art der baulichen Nutzung		gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> Gem. § 4 BauNVO Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe der Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung		gem. § 9 (1) BauGB
0,4 0,6	2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 	2.2	<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO als Höchstmaß
	2.3	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> gem. §§ 16, 18 BauNVO maximale Firsthöhe in m über Normalnull: siehe Schnitt in der Anlage.
3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellungen baulicher Anlagen		gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  	3.1	<u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Offene Bauweise
	3.2	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO Baugrenze Die überbaubaren Flächen (Baufenster) dürfen als Ausnahme mit Wintergärten sowie untergeordneten Vorbauten um bis zu 2 m Tiefe überschritten werden.

	3.3	<u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB Angabe der Hauptfirstrichtung Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend!
4.0 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB		
	4.1	<u>Nebenanlagen</u> gem. § 14 BauNVO Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung und Versickerung von Regenwasser. Hinweis: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
Ga/Ca	4.2	<u>Stellplätze und Garagen</u> gem. §§ 12 und 23 (5) BauNVO Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. In dem mit 3 gekennzeichneten Gebiet sind außerhalb des Baufensters keine Garagen/Carports zugelassen, sondern ausschließlich Stellplätze. Die Garagenflächen innerhalb des Baufensters im Bereich 1 können mit einem Vollgeschoss, zugehörig zu den jeweiligen Wohnungen, überbaut werden. Die Dachfläche ist einheitlich zu gestalten.
5.0 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB		
	5.1	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

	5.2	Verkehrsflächen - öffentlich -
	5.3	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - privat -
6.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, Flächen für Abtragungen und Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 21 und 26 BauGB		
	6.1	Die Privatstraße ist in ihrer gesamten Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belegen.
	6.2	Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen am Gebäude bis max. 1,5 m Höhe auf max. 20 % des Fassadenumfanges zulässig.
7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB		
	7.1	Wie im Grünordnungsplan dargestellt, wird bei einer versiegelten Fläche auf dem „Mauerfeld“ in Lahr-Dinglingen in einer Größe von 1.570 m ² der Ausbau der Asphaltfläche sowie des Tragschichtunterbaus betrieben werden. Nach der Auffüllung dieser Fläche mit Oberboden soll dort in Abstimmung mit der Abteilung Öffentliches Grün und Umwelt eine standortgerechte Wiese angelegt werden.
8.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB		
	8.1	<u>Anpflanzen von Bäumen</u> Als Gestaltungs- und Ausgleichselement ist in den privat genutzten Grünflächen (je Einzelgebäude) ein orts- und landschaftstypischer Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume muss mind. 12-14 cm betragen.

	8.2	<u>Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen</u> An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke anzulegen und zu pflegen. Bei der Zusammensetzung der Strauchpflanzung wird eine Orientierung an der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) empfohlen, die Sträucher sind in freiem Wuchs zu halten. Fremdländische Koniferen sollen nur in untergeordneten Mengen gepflanzt werden.
•	8.3	<u>Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Gehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Für die Walnuss (<i>Juglans regia</i>) im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes gilt: grundsätzlich ist der Baum zu erhalten und während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Sollte jedoch durch die räumliche Enge das Gehölz in Folge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, so ist der Baum zu entfernen und eine Ersatzpflanzung an ähnlicher Stelle vorzunehmen!
	8.4	Bei der Anlage der privaten Gartengrünflächen sind folgende standortheimischen Arten zu berücksichtigen: <u>Sträucher für Heckenpflanzungen:</u> Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) giftig! Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) giftig! Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) giftig! Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Feld-Rose (<i>Rosa arvensis</i>) Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) giftig! <u>Obstgehölze:</u> Äpfel: Bittenfelder Blenheim Bohnapfel Boskoop Dundenheimer Schätzler Florina Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Kohlenbacher

		Rote Sternrenette Roter Eiserapfel-Nägelapfel Schafsnase Zwetschgen: Bühler und ihre Typen Ersinger Frühe Spät-Zwetschgen Birnen: Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Hanauer Gwährbirne Mostbirnen Pastorenbirne Kirschen: Benjaminler Hedelfinger Kirschen Unterländer Kirschen Regina Schwarze Kracher
9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB		
	9.1	In dem mit 3 gekennzeichneten Gebiet sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich: Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen ist das Wohn-/ Praxisgebäude an der Dinglinger Hauptstraße vor Lärm-Immissionen zu schützen. Im Bauantrag gem. § 9 (1) Nr. 3 der Verfahrensverordnung der Landesbauordnung (LBOVVO) ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in dem Gebäude zu erbringen.

10.0 Hinweise: Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB		
	10.1	<u>Landesdenkmalamt Baden-Württemberg</u> Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.
	10.2	<u>Wehrbereichsverwaltung V</u> Das vorliegende Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Nato-Reserveflugplatzes Lahr. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die künftige Bebauung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erfolgt und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit der Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
	10.3	<u>Regierungspräsidium Freiburg, Referat Verkehr</u> Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist in den Auflagen der Baugenehmigungen darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung von Baukränen und Baustelleneinrichtungen sowie Hindernissen der Genehmigung des RP Freiburg als Luftfahrtbehörde bedarf, sofern die Bezugshöhen von 179,6 m über NN überschritten wird.
	10.4	<u>Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
	10.5	<u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und engräumig wechselnde geologische Verhältnisse vorliegen. Daher wird eine dichte Ringraumverpressung erforderlich; außerdem sollte im Luftspülverfahren gebohrt werden.

	11.0	Nutzungsschablone <table border="1"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachform/-neigung</td> <td>Bauweise</td> </tr> </table>	Baugebiet	--	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform/-neigung	Bauweise
Baugebiet	--							
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl							
Dachform/-neigung	Bauweise							


 Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin