

## **Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE in Lahr-Mietersheim**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO**

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004  
Der Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE wurde per Aufstellungsbeschluss vom 13. November 2006 förmlich eingeleitet. Gemäß § 233 (1) BauGB i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 werden die Vorschriften des BauGB in der oben genannten Fassung (23. September 2004) angewendet.
- 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 14. Dezember 2004
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### **0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)**



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

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

**0,4**

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
als Höchstgrenze

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE  
Planungsrechtliche Festsetzungen

0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
als Höchstgrenze

- 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.

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m.  
§ 2 (6) LBO als Höchstmaß

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

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

Festgesetzt werden

WH  
7.0 m

- WH, die maximal zulässige Außenwandhöhe (= Schnittpunkt Wand mit Dachhaut analog § 5 (4) LBO) sowie

GH  
12.0 m

- GH, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen,

jeweils bezogen auf Oberkante Straße an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzung. Bei unterschiedlichen Höhen gilt der Hochpunkt des Straßenabschnitts als Bezugspunkt.

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**



3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
gem. § 22 (1 und 2) BauNVO



3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze  
gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

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

max.  
2 WE

Die Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

5. **Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

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

Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 2 m lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

# Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich ist jeweils eine Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) mit max. 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Grundstück zulässig.

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



#### 6.1 öffentliche Verkehrsflächen



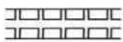
#### 6.2 Straßenbegrenzungslinie

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Fläche für die Versorgungsanlagen  
- Elektrizität -

### 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



#### 8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Die Grunddienstbarkeiten sind privatrechtlich zu sichern.

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

#### 9.1 Auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gewann „Hurster Feldele“ Flst.Nr. 2408, Gemarkung Kippenheimweiler – Eigentümer Stadt Lahr – siehe Anhang) sollen durch entsprechende Nutzung bzw. Pflege die bereits angelegten Streuobstwiesen erhalten und langfristig zu Extensivgrünland entwickelt werden.

Magerwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbestand  
Pflege / Nutzung 2 x jährlich  
Pflege / Schnitt der Obstbäume  
Abfuhr des Mähguts

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist verboten:

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

# Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 135 a-c BauGB

Entsprechend der Eingriffsintensität durch die Verkehrsflächen einerseits und die Bauflächen andererseits werden die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu 20% den Verkehrsflächen und zu 80% den Bauflächen zugeordnet.

## 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 10.1 Pflanzgebot

Im Plangebiet sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:

Alle Grundstücke  
1 mittelkroniger Laubbaum / Obstbaum

- Die Laub- /Obstbäume sind jeweils in der Qualität Hochstamm und mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Bleibt auf dem Grundstück ein entsprechender Baum erhalten, entfällt entsprechend das Pflanzgebot.
- Baumförmig wachsende Koniferen dürfen im Planungsgebiet nur untergeordnet verwendet werden.

### 10.2 Hinweise zur Pflanzenerhaltung

- Auf den Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase ist besonders zu achten (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden (Vermeidungsmaßnahme).
- Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit (1. März bis 30. September § 29 (3) NatSchG) durchzuführen.

## 11. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

### 11.1 Fund von Kulturdenkmalen

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

# Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.2 Bodenschutz/Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

### 11.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Luftverkehrsgesetz LuftVG)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Fracht-/Sonderflughafens Lahr.

Sofern Kräne, Antennen, Masten u. ä. mit einer Höhe von 30 m über Grund und 220.60 m über NN aufgestellt werden, sind diese zur luftverkehrsrechtlichen Stellungnahme nach § 12 (2) bzw. § 15 (2) Satz 3 LuftVG vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

## 12. Hinweise

### 12.1 Baugrund / Geotechnik

Aus dem Ausgangsmaterial, dem bis zu 10 m mächtigen geologischen Untergrund aus Löß bzw. Lößlehm, haben sich in der Tallage vorwiegend frische bis feuchte, tiefgründige Feinlehmböden entwickelt (Parabraunerde).

Bodenuntersuchungen (KLIPFEL & LENHARDT CONSULT GMBH 2006) ergaben als Untergrundaufbau bis in eine maximale Tiefe von 4 m durchgehend sandige Schluffe, die als Löß bzw. Lößlehm zu charakterisieren sind. Teilweise weisen die Lößschichten auch Horizonte mit höherem Tongehalt auf.

Die Deckschichten (Mutterboden) sind relativ mächtig (40 bis 60 cm) und bestehen aus sandig-schluffigem, humosem Material.

### 12.2 Grundwasser

#### Grundwasservorkommen /-fließrichtung

Über die Grundwasserführung im Plangebiet ist nichts bekannt. Eine stärkere Wasserführung ist in den Tertiärkonglomeraten zu erwarten, die sich unter den mächtigen Lößauflagen befinden. Die Entwässerung erfolgt in Richtung der Oberrheinebene. Innerhalb der Lößauflage kann es über stärker undurchlässigen, tonhaltigen Schichten zur Bildung von Schichtwasser kommen, welches dem Relief folgend ebenfalls Richtung Oberrheinebene entwässert. Solche Schichtwasservorkommen wurden bei den Bohrungen im Gebiet nicht angetroffen.

# Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Grundwasser-Flurabstand

Grundwassermessdaten außerhalb des Planungsgebiets liegen nicht vor. Die Bodenuntersuchungen ergaben bis in die Tiefe von maximal 4 m keinen Hinweis auf Grund- oder Schichtwasservorkommen.

### 12.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen mehr vor. Ein Altlastverdacht wurde auf Grundlage der Historischen Untersuchung (zu Altstandort Flurstück Nr. 109, Druckerei Alte Bergstraße 11 vom 13. Februar 2007) ausgeräumt.

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.

### 12.4 Straßenbeleuchtung

Bei der Straßenbeleuchtung werden Außenlampen mit hohem Gelbanteil zur Verminderung der Verluste von nachtaktiven Insekten verwendet.

### 12.5 Abfallentsorgung zurückliegender Grundstücke

An Grundstücken, die nicht unmittelbar von Müllfahrzeugen angefahren können, sind die Müllbehälter und sonstige Abfälle (Sperrmüll und Grünabfall) an die Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen (hier: Alte Bergstraße, Planstraße und Planweg) zur Abholung bereitzustellen.

## 13. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Zahl der Wohneinheiten
max. Wandhöhen	max. Gebäudehöhen



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin