

## Bebauungsplan ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE

### Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005
- 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

#### **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

**0,5**

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ.  
Abweichend von § 19 Abs. 4 darf für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) eine Grundflächenzahl von 1,0 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 erreicht werden.

**1,6**

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

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ.

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

Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

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

3.1 Bauweise  
gem. § 22 BauNVO

**O** Offene Bauweise



Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 23 BauNVO



Baugrenze

4. **Fläche für den Gemeinbedarf** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**



- 4.1 Die Fläche ist für den Gemeinbedarf Einrichtung Schule vorgesehen.

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

- 5.1 Stellplätze  
gem. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

In den Bereichen 1 und 3 ist der ruhende Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich 2 innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 5.2 Gemeinschaftsanlagen wie Tiefgaragen  
gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

6. **Verkehrsflächen** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**



- 6.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung  
-öffentliche Verkehrsfläche-

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



- 7.1 Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Sport- und Spielfläche

8. **Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a Abs. 3 BauGB**

- 8.1 Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da aufgrund der starken Vorbelastungen bei Realisierung des Planungsvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

9. **Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen** **gem. § 9 Abs. 6 BauGB**



- 9.1 Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen.

- 9.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr  
§12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz Luft VG

Das Planvorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Sonderflughafen Lahr. Nach dem Luftverkehrsgesetz ergibt sich eine Bezugshöhe von mindestens 199,6 m über NN. Ab dieser Höhe bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung und Antennen, Baukräne, Baugeräte u.ä. gem. §15 Luft VG der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde.

## 10. Hinweise

### 10.1 Regierungspräsidium Freiburg

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

### 10.2 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Geotechnik:

Objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### 10.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsimmissionen (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.

### 10.4 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Grundstück dahingehend zu untersuchen und bei Bedarf der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

## 11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ -neigung	Bauweise



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin