

Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB sowie BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004
- 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 für Baden-Württemberg (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. 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 Reines Wohngebiet (§ 3 i.V.m. §1(6) Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Alle Ausnahmen gemäß § 3 (3) Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (Anlagen für soziale Zwecke sowie den den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.



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

Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr • Planungsrechtliche Festsetzungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB)

0,3

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

Zur Grundflächenzahl sh. Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

0,6

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

Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die den Kriterien eines Vollgeschosses gem. §2 (6) LBO nicht erfüllen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

GH 6,5

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO

Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenniveau:

Die maximale Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenniveau darf 6,50 m betragen. Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Gebäuden mit Flachdach der Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Oberkante First.

WH 7,0

Talseitige Wandhöhe:

Die talseitige Wandhöhe darf maximal 7,0 m betragen. Als maximale Wandhöhe gilt dabei die Distanz zwischen den Punkten c) und d) gem. der unten befindlichen Systemschnitte (sh. Definition in §5 LBO).

Staffelgeschoß:

Staffelgeschosse müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- ihre Geschossfläche darf maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen
- sie müssen im hangseitigen Bereich des Gebäudes liegen
- die talseitige Außenwand des Staffelgeschosses muss mindestens 3,0 m von der talseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Als Bezugspunkte gelten:

a) Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in den jeweiligen Bauräumen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

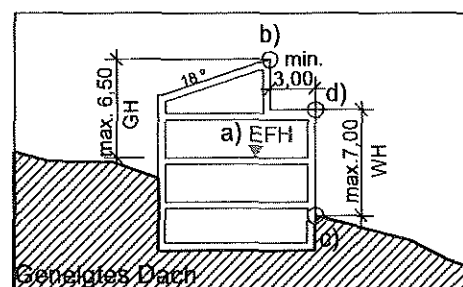
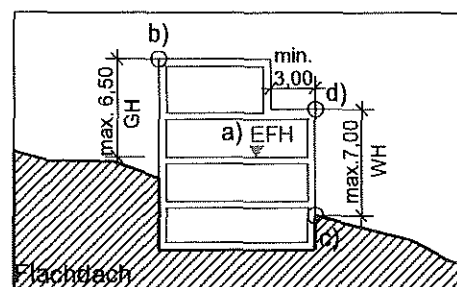
b) oberer Bezugspunkt Flachdach: Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (sh. Definition in §5 LBO)

oberer Bezugspunkt geneigtes Dach: Oberkante First

c) unterer Bezugspunkt talseitig: mittlere Geländehöhe bezogen auf talseitige Wand

d) oberer Bezugspunkt talseitig:

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (sh. Definition in §5 LBO)



Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr • Planungsrechtliche Festsetzungen

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) Nr. 2 BauGB)



3.1 nur Einzelhäuser zulässig gem. §22 (2) BauNVO

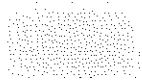


3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. §23 (1 und 3) BauNVO

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gem. §12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 11 BauGB)



5.1 öffentliche Verkehrsflächen



5.2 private Verkehrsflächen



5.3 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

6. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

Der im zeichnerischen Teil lagemäßig festgesetzte Nußbaum ist zu erhalten und zu pflegen.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Hecken sind zu erhalten und zu pflegen. Aus der südlich gelegenen Hecke dürfen einzelne (bevorzugt die standortfremden) Gehölze entfernt werden um den Ausblick nach Süden zu ermöglichen.

Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr • Planungsrechtliche Festsetzungen

7. PFLANZGEBOT AUF PRIVATGELÄNDE

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Baumpflanzung

Die im zeichnerischen Teil lagemäßig festgesetzten Großbäume entlang der Erschließungsstraße sind zu pflanzen und artgerecht zu pflegen. Der Standort ist bindend, geringfügige Abweichungen sind zulässig. Es sind großkronige Obstbäume zu pflanzen (sh. Pflanzliste 1 im Anhang), der Stammumfang muß mind. 16 – 18 cm betragen.

In den privat genutzten Freiflächen ist zusätzlich zu den oben genannten Großbäumen je angefangene 400 qm Freifläche 1 orts- und landschaftstypischer Obstbaum (sh. Pflanzenliste 2 im Anhang) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort ist variabel. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume muss mind. 10 - 12 cm betragen.

7.2 Heckenpflanzung

Wie im zeichnerischen Teil lagemäßig festgesetzt, sind in den Böschungsbereichen Heckenstreifen aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Zusammensetzung der Strauchpflanzung sind Arten aus der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) zu wählen, die Sträucher sind in freiem Wuchs zu halten (sh. Pflanzenliste 3 im Anhang).

Fremdländische Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden.

7.3 Wieseneinsaat

In den geplanten Böschungsbereichen sind standortgerechte Wieseneinsaat herzustellen. Die Wiesen dürfen max. 2 x/Jahr gemäht werden und sind extensiv zu pflegen.

7.4 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der Bebauung sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

8. AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 (1a) i. V. mit § 1a BauGB)

außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans

Die zum Ausgleich dienenden Flächen grenzen unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an.

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche wird zwischen der Stadt Lahr und den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Mit der Festlegung der unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche als Ausgleichsfläche und der damit verbundenen Entfernung der Rebstöcke ist auch die Frage nach dem Schutz der Wohnbebauung vor den Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung - insbesondere dem Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Spritzverfahren - gelöst.

Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr • Planungsrechtliche Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BauGB)

1. KULTURDENKMALE

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, *Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg* unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. BAUSCHUTZBEREICH FÜR FLUGVERKEHR (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG))

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes Lahr.

Eine max. Bauhöhe wird gem. § 13 LuftVG von 250 m ü.N.N. festgesetzt. Nur bei Überschreitung der vorgenannten max. Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg - zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs.2 Satz 4 LuftVG).

Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis zu 25 m über Grund bzw. 265 m ü. N.N. (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gem. der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

Es wird außerdem 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.

Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr • Planungsrechtliche Festsetzungen

HINWEISE

1. BODENBELASTUNGEN

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.

2. ELEKTROENERGIE

Elektrizitäts – Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke und Beleuchtungsmasten dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür in der Planzeichnung nicht vorgesehenen Flächen und Stellen – also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen – errichtet werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten dürfen Hausanschlusskabel auch auf unbebauten Grundstücken verlegt werden.

3. ABFALLENTSORGUNG

Die privaten Stichstraßen werden von den Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Bereitstellung der Sammelgefäße hat an der Haupteerschließungsstraße zu erfolgen, ohne dass dadurch der Verkehr beeinträchtigt wird. Am Abfuhrtermin müssen 3-achsige Sammelfahrzeuge die Erschließungsstraße hindernisfrei befahren können. Die Müllfahrzeuge wenden am nördlichen Ende dieser Erschließungsstraße (Achse 4).

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Es wird eine Fassadenbegrünung empfohlen, soweit größere, geschlossene Fassaden entstehen.

5. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung Zahl der Wohneinheiten	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Dachneigung	Gebäudehöhe Wandhöhe

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus resultieren temporär auftretende Geräuschs-, Geruchs- und Staubimmissionen, die ortstypisch und ortsüblich sind und von den Erwerbern, Bebauern und Nutzern geduldet werden müssen.

7. GESTALTUNGSPLAN

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Gestaltungsplan erstellt.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin