

## Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006
- 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 9. Dezember 2006

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **0 Abgrenzungen**



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



- 0.2 Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 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.

Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE  
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen



- 1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
Im Dorfgebiet (MD) sind die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4,6,7,8 und 9 BauNVO ( Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
Im Dorfgebiet (MD) sind Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)

**0,3**

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)

**0,7**

Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

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

**II**

als Höchstmaß

Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinträge in den Baufenstern.

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

Für die Nutzungsbereiche 1 und 2 gilt:

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

GH, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (oberster Punkt der Dachhaut.

Die maximale Höhe der Außenwände und der baulichen Anlagen wird gemessen in Fassadenmitte der Nordseite der Gebäude ab Schnittpunkt Außenkante Außenwandfläche mit bestehendem Gelände.

**WH**  
**5,5 m**

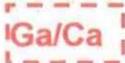
**GH**  
**11,0 m**

Hinweis:

Dem Baugesuch sind Gebäudeschnitte mit Eintragung des bestehenden sowie des geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

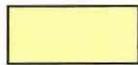
# Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
-  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
-  Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen**
-  Zur Hauptfirstrichtung siehe Planeinträge in den Baufenstern
- 3.4 Sichtflächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**
-  An Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind Sichtflächen von Bebauung, Aufschüttungen und Bewuchs derart freizuhalten so dass für Verkehrsteilnehmer keine Sichtbehinderungen entstehen und sie selbst von den übrigen Verkehrsteilnehmern wahrgenommen werden können.
- 4 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- max. 2 WE**
- Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.
- 5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
- 5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO**
-  Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 
-  Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 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.

**Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE**  
**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

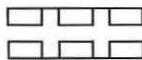


6.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung  
 - öffentliche Verkehrsfläche -



6.2 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung  
 - Fußwege, Radwege -

**7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**



7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger.



7.2 Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit

Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung und von Bäumen freizuhalten.

Die Grunddienstbarkeiten sind privatrechtlich zu sichern.

**8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**



8.1 öffentliche Grünfläche



8.2 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 9)

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



9.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Entwicklung von gewässerbegleitendem Auwaldstreifen auf den Flächen zwischen Radweg und Gereutertalbach im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 858/1

9.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 860, 962 (Teilfläche, beide Gemarkung Lahr/Reichenbach) soll durch entsprechende Nutzung bzw. Pflege extensiv genutztes Grünland mit Hochstammobstbäumen (Streuobstwiesen) entwickelt werden.

Magerwiesen mittlerer Standorte  
 Mit Streuobstbestand, gesamt  
 35 Bäume

Pflege/Nutzung 2 mal jährlich  
 Pflege/Schnitt der Obstbäume  
 Abfuhr des Mähgutes

# Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten:

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- Bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anlage zu § 50 LBO)

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

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück Nr. 860 werden dem Eingriff durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen auf dem best. Grundstück Flst.Nr. 16 zugeordnet.

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück Nr. 962 werden zu 40% dem Eingriff durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen auf dem best. Grundstück Flst.Nr. 15/4 und zu 60% dem Eingriff durch den Radweg zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen entlang des Gereutertalbachs (Flst.Nr. 858/1) werden dem Eingriff durch den Radweg 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 Pflanzenerhaltung

Auf den Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase ist besonders zu achten (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet werden (Vermeidungsmaßnahme).

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen (1. März bis 30. September § 29 (3) NatSchG).

Erhaltenswerte Bäume siehe Planeintrag.



#### 10.2 Pflanzgebot

Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum:

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind 9 klein- bis mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 14-16 cm betragen.

# Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:

Alle Grundstücke                      2 mittelkronige Laubbäume/Obstbäume

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 das Pflanzgebot.

### 10.3 Einschränkung von Nadelgehölzen

Baumförmig wachsende Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

## 11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

### 11.1 Baugrund

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

**D**

### 11.2 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

### 11.3 Fund von Kulturdenkmalen

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (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. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 11.4 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, Tel. 0781/805-9650, Fax 0781/8059666) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 11.5 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 254,60 m über NN aufgestellt werden, sind diese zur luftverkehrsrechtlichen Stellungnahme nach § 12 (2) bzw. § 15 (2) Satz 3 LuftVG vorzulegen.

# Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 11.6 Bodenschutz

Aufgrund der früheren Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten treten entlang des Gereutertalbachs stellenweise erhöhte Bodenkonzentrationen an Schwermetallen auf. Daher wurde das Plangebiet auf eine mögliche Belastung im Oktober 2007 vom Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz untersucht.

Als Ergebnis werden folgende Auflagen und Hinweise aufgenommen:

### 11.7 Verwertung/Beseitigung von anfallendem, erhöht arsen- und bleihaltigem Bodenmaterial

Der bei Baumaßnahmen auf den südlich der Planstraße A und westlich des Fußweges A gelegenen Grundstücken überschüssig anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) und Unterboden darf auf Grund seiner erhöhten Arsen- und Bleigehalte auf durchwurzelbaren Bodenflächen außerhalb der o.g. Flächen nur dann verwendet werden, wenn durch vorhergehende Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleiche oder höhere Arsen- und Bleigehalte verfügt, als der überschüssig anfallende Erdaushub.

Die Verwertung des überschüssigen Erdaushubs auf einer landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Bodenfläche muss darüber hinaus eine wesentliche Verbesserung der Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“ dienen. Stark kies- bzw. steinhaltiges Aushubmaterial aus dem Unterboden bzw. Untergrund des Bebauungsplangebietes ist dazu generell nicht geeignet.

Umfang und Vorgehensweise der Bodenuntersuchungen auf geplanten Auftragsflächen sind zuvor mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

Der auf den südlich der Planstraße A und westlich des Fußweges A gelegenen Grundstücken anfallende Erdaushub („Mutterboden“, Unterboden) darf nur auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes selbst ohne vorhergehende Bodenuntersuchung der Auftragsfläche verwertet werden.

Darüber hinaus kann der dort überschüssig anfallende Erdaushub im Rahmen der Erstellung von Bauwerken verwertet werden (Lärmschutzwälle, Straßendämme, Auffüllungen von Gewerbegebieten, etc.), wenn dabei die Vorgaben der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ beachtet werden.

Zudem kann der auf den südlich der Planstraße A und westlich des Fußweges A gelegenen Grundstücken überschüssig anfallende Erdaushub auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt werden.

Anderweitige Verwertung/Beseitigung der auf den Baugrundstücken anfallenden Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Für die Verwertung auf einer landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Fläche ist zudem eine bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

## Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Wird eventuell überschüssig anfallender Erdaushub des Bebauungsplangebietes auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ beseitigt, sind nach vollzogener Ablagerung dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Badstraße 20, 77652 Offenburg durch den verantwortlichen Bauleiter zur Endkontrolle unaufgefordert die entsprechenden Abnahmescheine des Deponiewarts der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ vorzulegen.

Für die Beseitigung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ darf der überschüssige Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien, etc.) verunreinigt sein.

Deshalb hat der verantwortliche Bauleiter beim Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des überschüssigen Erdaushubs Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.

Die für Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet verantwortlichen Bauleiter müssen von den erhöhten Arsen- und Bleigehalten auf den südlich der Planstraße A und westlich des Fußweges A gelegenen Grundstücken informiert sein, und die entsprechenden Auflagen zur Verwertung bzw. Beseitigung des erhöht schadstoffhaltigen Bodenmaterials beachten.

Wird erhöht arsen- und bleihaltiger Erdaushub außerhalb des Bebauungsplangebietes und außerhalb der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ einer Verwertung zugeführt, deren Schadlosigkeit fraglich ist, wird bei den Sachstandsermittlungen seitens des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, grundsätzlich der zuständige Wirtschaftskontrolldienst der Polizeidirektion Offenburg beteiligt.

- 11.8 Anbau von Gemüsepflanzen im erhöht bleihaltigen Oberboden auf den südlich der Planstraße A und westlich des Fußweges A gelegenen Grundstücken

Sollte auf den südlich der Planstraße A und westlich des Fußweges A gelegenen Grundstücken in privaten Nutzgärten Gemüse zum Eigenverzehr angebaut werden, wird vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Hinblick auf die erhöhten Bleigehalte des humosen Oberbodens („Mutterboden“) empfohlen, den Boden des betreffenden Nutzgartens regelmäßig jährlich zu kalken.

Mit regelmäßigen Kalkungen wird erreicht, dass das im Boden erhöht vorhandene Blei nicht pflanzenverfügbar wird und sich daher nicht nachteilig auf die Qualität angebaute Gemüsepflanzen auswirken kann. Nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebaute Strauch- und Baumobstes können generell ausgeschlossen werden. Pflanzenverfügbares Blei wird in den Wurzeln von Strauch- und Baumobst wirkungsvoll fixiert, so dass ein Transport in oberirdische Pflanzenteile unterbleibt.

Weiterführende Informationen zu möglichen Auswirkungen erhöhter Bleigehalte können beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erfragt werden (Tel. 0781/805-9656).

# Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 11.9 Grundwasserschutz

Der Untergrund des Baugebietes wurde am 4.10.07 in 2 Baggerschürfen bis zu einer Tiefe von 3,7 m bzw. 3,2 m unter Geländeoberkante erschlossen. Dabei wurde der Grundwasserkörper des Gereutertals nicht erschlossen, jedoch wurden Hangschichtwässer in geringer Tiefenlage (im Niveau der Unterkellerung) angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Schichtwassermengen unmittelbar von den Niederschlägen abhängen und Schwankungen unterliegen.

Zum Schutz des Grundwassers ist allgemein zu beachten:

- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter liegt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.
- Das Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

### 12 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, -neigung	Bauweise
Max. Wandhöhen	Max. Gebäudehöhen

Zahl der Wohneinheiten / Gebäude

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin