

## 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG in Lahr- Mietersheim

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

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008
- 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 08. April 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen

§ 9 (7) BauGB



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO




Gem. § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf, § 9 (1) Nr. 5 BauGB



In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude und Einrichtungen, die kirchlichen und kulturellen Zwecken dienen, sowie Kirchen zulässig.

Bebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG  
Planungsrechtliche Festsetzungen

- |   |           |   |                            |
|---|-----------|---|----------------------------|
|   | <b>2.</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</b>  |
| <b>0,4</b>  | 2.1       | Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze<br><br>- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung  |                            |
| <b>0,8</b>  | 2.2       | Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze<br><br>- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung   |                            |
| <b>II</b>   | 2.3       | Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO als Höchstmaß<br><br>- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung  |                            |
|   | 2.4       | Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16,18 BauNVO<br><br>Festgesetzt wird für den Bereich 1, Fläche für den Gemeinbedarf, Bürgerhaus:<br><br>- <b>max GH</b> , die maximal zulässige Gebäudehöhe (= höchster Punkt des Daches), bezogen auf Normalnull. |                            |
| <b>max GH<br/>173,50 m<br/>ü.NN</b>   |           |   |                            |
|   | <b>3.</b> | <b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b>   | <b>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</b> |
| <b>o</b>  | 3.1       | Offene Bauweise<br><br>offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (1 und 2) BauNVO<br><br>- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung  |                            |
|  |           |   |                            |
|   | 3.2       | Überbaubare Grundstücksfläche<br>Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO   |                            |
|  |           |   |                            |
|   | 3.3       | Stellung der baulichen Anlagen<br>Angabe der Stellung der Gebäude (Firstrichtung)   |                            |
|  |           |   |                            |
|   | <b>4.</b> | <b>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</b>  | <b>§ 9 (1) Nr. 6 BauGB</b> |
| <b>max.<br/>2 WE</b>  |           | Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden<br><br>- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung  |                            |

**5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

**§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**



**5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereiche 2) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**



Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn + Fußgängerflächen)

**7. Flächen mit Bindungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**

**§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**



Hinweise zur Pflanzehaltung

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum nicht mehr zu erhalten, ist er in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- 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.

**8. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

**§ 9 (6) BauGB**



**8.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen**

**8.2 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.

8.3 Alllasten, Geotechnik, Bodenschutz/Erdaushub

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.

Es wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

8.4 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.

9. Nutzungsschablone

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

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin