

2. 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 31. Juli 2009
- 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 25. April 2007
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 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



Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

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

2. Maß der baulichen Nutzung

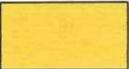
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

0,4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze

- siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG Planungsrechtliche Festsetzungen

- II** 2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO als Höchstmaß
- siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16,18 BauNVO
- Max. TH
7,00 m** Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der traufständigen Außenwand mit der Dachhaut) beträgt 7,00 m bezogen auf die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 (1 und 2) BauNVO
- siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
- g** 3.2 Geschlossene Bauweise
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze gemäß § 23 (1 und 3) BauNVO
- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen
-  Angabe der Stellung der Gebäude (Firstrichtung)
- 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- max.
2 WE** Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
- 5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**
-  In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen 2 und 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder Ähnliches zulässig. Deren Größe darf maximal 20 m³ betragen.
- 6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
-  Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn + Fußgängerflächen)

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1 Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

7.2 Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20% zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

8. **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1 Pflanzgebot

Je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden dabei angerechnet.

Baumförmig wachsende Koniferen und Koniferen (z.B. Thuja) als Grundstückseinfriedigungen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

8.2 Pflanzenerhaltung

Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung vorhandene Baum- und Heckenstrukturen zu berücksichtigen mit dem Ziel, sie dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum nicht mehr zu erhalten, ist er in der folgenden Pflanzperiode nach den Vorgaben unter 8.1 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.

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

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

9.1 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.

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG Planungsrechtliche Festsetzungen

9.2 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.

9.3 Bodenschutz/Erdaushub und Altlasten (Hinweise)

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

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9.4 Geotechnik (Hinweis)

Unter örtlicher Auffüllung stehen vermutlich bindige und tiefer kiesige Lockergesteine als Baugrund an. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Daten vor. Bei geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.5 Hausanschlüsse (Hinweis)

Hausanschlusskabel und -leitungen dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.

10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe
Dachform Dachneigung	Bauweise
max. Zahl der Wohneinheiten	


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin