

Bebauungsplan MITTELWALD in Lahr - Langenwinkel

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 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen

§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 Nutzungsschablone in der Planzeichnung

0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO als Höchstgrenze

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

- II 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO als Höchstmaß

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

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

- o 3.1 Offene Bauweise

Innerhalb des Baufensters ist ein Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig

- siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

----- Baugrenze gemäß § 23 (1 und 3) BauNVO

4. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder Ähnliches zulässig. Deren Größe darf maximal 20 m³ betragen.



Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. **Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine baurechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes (156,48 m + NN) sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (157,46 m + NN) 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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

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

- 6.1 Flachdächer sind mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine gebietseigene, zertifizierte Saatgutmischung ist zu verwenden.
- 6.2 Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Zulässig sind: Drain-, Sickerpflaster, Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.
- 6.3 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück so weit wie möglich zurück zu halten und verzögert dem Regenwasserkanal der Pflugstraße zuzuleiten. Zisternennutzung wird empfohlen.

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

7.1 Pflanzgebot

Im Plangebiet sind sieben mittel- bis großkronige standortheimische Laubbäume oder regionaltypische Obstbäume in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietseigene, zertifizierte Laubbäume aus dem Herkunftsgebiet Oberrheingraben zu verwenden. Soweit kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Die Standorte orientieren sich am Freianlagenplan. Es sind Arten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

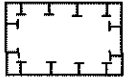
Baumförmig wachsende Koniferen und Koniferen (z.B. Thuja) als Grundstückseinfriedigungen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

7.2 Pflanzgebot Abschirmhecke

Innerhalb der im Nutzungsplan dargestellten Fläche (Abschirmhecke) ist als Abgrenzung zu den Ackerflächen eine dichtgestufte 2-reihige Hecke aus gebietseigenen Pflanzen mit einer Endhöhe von mind. 2 Metern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl orientiert sich an der Artenliste im Anhang. Das Anpflanzen von Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 Abs. 1a BauGB



Die Flächen befinden sich innerhalb des Plangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Dachbegrünung (Textliche Festsetzungen Ziff. 6.1 und Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Textliche Festsetzungen Ziff. 6.2)
- Pflanzgebote (Textliche Festsetzungen Ziff. 7)
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial für die planinternen Ausgleichsmaßnahmen
- Getrennte Niederschlagsableitung

9. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 (6) BauGB

9.1 Fund von Kulturdenkmälern

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.

9.2 Bodenschutz/Erdaushub

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.

9.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Luftverkehrsgesetz LuftVG)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Fracht-/Sonderflughafens Lahr.

Sofern Kräne, Antennen, Masten und Ähnliches 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.

10. Hinweise

10.1 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) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10.2 Abdrift von Pflanzenschutzmitteln

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südwesten und Nordwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass es trotz der festgesetzten Abschirmhecke zu einem Abdrift von Pflanzenschutzmitteln kommen kann und die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird.

11. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform Dachneigung	Bauweise



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Anlage zur Festsetzung Nr. 7.1 Pflanzgebot:
Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen – Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Oberrheingraben (für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
---	Regionaltypische Obstbäume
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung von Frau Waltraud Pustal, Freie Landschaftsarchitektin.