

Bebauungsplan KLEINFELD NORD, 4. Änderung

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, zuletzt geändert durch 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

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

0,4

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ von 0,4.

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

1,2

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ von 1,2.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

IV

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

O

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze und Einfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Stellplatzanlagen ab einer Größe von vier Einzelstellplätzen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.

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

5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung



-Öffentliche Verkehrsfläche-

5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



-Öffentlicher Parkplatz-



7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Im Reinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste Hochstämme (Stammumfang in 1 m Höhe 14 -16 cm)

- Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspeere')
- Platane (Platanus acerifolia)
- Zerreiche (Quercus cerris)

7.2 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen. Wenn der Erhalt eines Baums die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, ist eine Beseitigung zulässig. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

8. Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung



-Öffentlicher Spielplatz-

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

Altlasten:

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

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

Denkmalschutz:

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Grundwasser:

Die höchsten und die mittleren Grundwasserstände im Änderungsbereich des Bebauungsplanes betragen gemäß Grundwassermessstelle 111/116-0:

NW 157,15 m + NN
MW 159,25 m + NN
HW 161,24 m + NN

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

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes 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 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 besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.


Bauschutzbereich:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 3.400 m südsüdöstlich des Bezugspunktes des Sonderflughafens Lahr innerhalb dessen Bauschutzbereich. Die Bezugshöhe des Flugplatzes beträgt 511 ft (155,75 m) über NN.

Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

10. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan KLEINFELD NORD, 4. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachneigung und -eindeckung

0°-30° Die zulässige Dachneigung beträgt 0-30°.

Als Dacheindeckung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Flache und flach geneigte Dächer (< 15°) sind zu mindestens 50% mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

1.2 Antennen- und Sattelitenanlagen

Je Gebäude ist die Anbringung einer Antennen- oder Sattelitenanlage zulässig.

2. Gestaltung von Freiflächen

2.1 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen (Vorzonen) zwischen Baugrenze und Straßenraum dürfen nicht für Stellplätze, Garagen oder Lagerflächen benutzt werden und müssen gärtnerisch angelegt sein (ausgenommen notwendige Zufahrten und Eingänge).

Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig. Ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

2.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin