

Bebauungsplan HAGENDORN in Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. November 2014

0 Abgrenzungen



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **§ 9 Abs.7 BauGB**



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung.

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 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

0,8 Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GFZ von 0,8 bzw. 1,0.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 Abs. 1, 21a BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBO

II

Je nach Eintrag in die Nutzungsschablone werden festgesetzt:

- zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (II)
- zwei Vollgeschosse als Mindestmaß, zwei Vollgeschosse plus ein als Vollgeschoss auszubildendes Dachgeschoss als Höchstmaß (II-II+D).

2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,00 m, bei drei zulässigen Vollgeschossen 9,50 m. Sie wird gemessen von der mittleren Höhe des Baugrundstückes im Bereich des Baufensters bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.5 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max.
2 WE

Die Zahl der Wohneinheiten ist je nach Einschrieb als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.

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

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

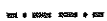


Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

3.3 Stellung der baulichen Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Angabe der Stellung der Gebäude, Firstrichtung

4 **Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO ist im rückwärtigen Bereich, d.h. der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte, Gartenhäuschen mit maximal 20 m³ umbautem Raum oder Schwimmbekken) pro Grundstück zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO



Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. In begründeten Einzelfällen können geringfügige Überschreitungen zugelassen werden.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren bzw. besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Haupterschließung des Grundstücks) und rückwärtiger Gebäudeflucht.

Notwendige Stellplätze für Mehrfamilienhäuser ab fünf Wohn- bzw. Nutzungseinheiten sind in das Hauptgebäude zu integrieren (Erdgeschoss oder Tiefgarage).

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zu den Grundstücken ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Deren Breite wird auf maximal 5,50 m bei Doppelgaragen/-stellplätzen und maximal 3,50 m bei Einzelgaragen/-stellplätzen festgesetzt.

5 **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
-öffentliche Verkehrsfläche-

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 21 BauGB

====

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer, der Stadt und der Leitungsträger. Sie ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Anpflanzen von Bäumen



7.1.1 Zum öffentlichen Straßenraum hin ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum geeigneter Art (z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen.

7.1.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der oben genannten Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bestandsbäume werden mit angerechnet. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

7.1.3 Baumförmig wachsende Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

7.2 Erhaltung von Bäumen



Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

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

8.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB)

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bereichsweise kann auch kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

8.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (LRA, Amt 51)

Grundwasserschutz:

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nicht zulässig. Zwar befindet sich im Plangebiet keine Grundwassermessstelle, doch wurden an vergleichbaren Stellen im Norden der Lahrer Kernstadt Grundwasserabstände von ca. 15 m unter Gelände festgestellt. Auch im Bereich Hagendorn ist von einem Abstand von über 10 m auszugehen. Damit stellt sich das Thema Bauen im Grundwasser hier nicht.

Altlasten:

Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 3.3) verwiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt 51, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

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

8.3 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Die beiden abzweigenden Stichstraßen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße (zentraler „Platz“) zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

8.4 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten.

8.5 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46 – Verkehr (RP)

Das Planvorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Sonderflughafen Lahr.

Aus § 12 Abs.3 Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergibt sich eine Bezugshöhe von mindestens 199,6 m über N.N. Ab dieser Höhe bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung und Antennen, Baukräne, Baugeräte u.Ä. gemäß § 15 LuftVG der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde.

8.6 Elektrizitätswerk Mittelbaden AG

Hausanschlusskabel werden im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt.

9 **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ -neigung	Bauweise
Anzahl der Wohneinheiten	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan HAGENDORN in Lahr

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

30°-40°
0°-10°

Es sind nur Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Tonnendächer und Segmentbogendächer sind nicht zulässig. Die geneigten Dächer sind in einem naturroten oder dunkelgrauen Ton mit kleinformatiger nicht glänzender Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) zu erstellen, die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Dächer von Carports und nicht in das Hauptgebäude integrierten Garagen sind zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge von maximal 50% der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First mindestens 1m. Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig.

1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Gestaltung von Freiflächen

2.1 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen

Die un bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. In insbesondere topografisch begründeten Einzelfällen kann von diesem Maß abgewichen werden.

2.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,40 m (bezogen auf die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig. Zu benachbarten Grundstücken sind nur offene Einfriedungen, d.h. Drahtgeflecht-, Holz- (ausgeschlossen werden Jägerzäune), lebende Zäune und Hecken zulässig.

2.3 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, nicht auf der Grundstücksgrenze stehende fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzapflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Müllstandorte

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

2.5 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 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.

3 **Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc. sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

4 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5 **Antennen**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

6 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für die Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Regenspeicher sind als bewirtschaftete Zisternen auszubilden. Das Volumen ist in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Versiegelungsgrad in der Entwässerungskonzeption zu definieren und mit der Stadt Lahr abzustimmen. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m³ auszugehen, davon 2,5 m³ als Pufferspeicher. Der gedrosselte Abfluss sollte auf 0,5 l/s eingestellt werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin