



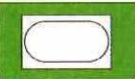
Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 4. ÄNDERUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

	0. Abgrenzungen	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	1. Grünfläche	(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	1.1	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	2. Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
	2.1	Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlage gemäß § 19 (2) BauNVO
GR 400 m²	2.1.1	Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ist eine bauliche Anlage mit einer Grundfläche von maximal 400 m ² zulässig.
	2.2	Höhe der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) gemäß § 18 BauNVO
GH 170 m ü. NN		Für bauliche Anlagen in der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ist eine Höhe bis maximal 170 m über NN als Höchstmaß zulässig.

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

3.1 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gemäß § 23 (1 und 3) BauNVO



Baugrenze

Innerhalb der Baugrenze ist ein, der Vereinsnutzung dienendes, Gebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen zulässig. Eine allgemein zugängliche Schank- und Speisegaststätte ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

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

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO



Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind im Geltungsbereich unzulässig.

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



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

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

6.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. §27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.2 Deutsche Bahn AG

Gegenüber der DB Netz AG werden keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwZ-RR 2002, 178) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207, 208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.

6.3 Netze Mittelbaden GmbH

Die Stromversorgung des geplanten Gebäudes ist durch das dort vorhandene 0,4-kV-Netz sichergestellt. Der Neuanschluss ist rechtzeitig von einer Elektrofachfirma zu beantragen.

Nachrichtlich wird die im Lageplan dargestellte 20-kV-Versorgungsstrasse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Leitungen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu beachten.

6.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geologie

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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.

6.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Vermerk zu Hochwasserschutz

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

6.6 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.“

7. Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Dachform
GR	GH



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 4. ÄNDERUNG in Lahr

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO i.V. m. § 9 (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 Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen

FD Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) zulässig.

50% der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen. Nicht begrünte Dachflächen sowie Solar-/Photovoltaikanlagen sind mit blendfreien Materialien auszuführen.

2. Stellplätze und Zufahrten

2.1 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind, ebenso wie ihre Tragschichten, versickerungsfähig auszubilden, beispielsweise mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster. Sie sind intensiv einzugrünen.

3. Gestaltung von Freiflächen

3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächenversiegelungen für Zuwegungen und Terrassen sind zulässig, müssen jedoch auf das erforderliche Maß beschränkt und zur Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

3.2 Einfriedungen

Zu benachbarten Grünflächen sind Einfriedungen mit einem Zaun oder einer Hecke bis 2,00 m Höhe über dem anstehenden Gelände zulässig. Zäune sind zu begrünen. Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mauern sind nicht zulässig.

3.3 Freiflächengestaltungsplan

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



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin