

Bebauungsplan KLEINGARTENPARK

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- 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 Verordnung vom 31. August 2015

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

1. Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



- 1.1 Öffentliche Grünfläche, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

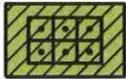
Die gesamte öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen. Für die Ansaat ist Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden.



- 1.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 1.3 Lauben pro Kleingarten dürfen einschließlich überdachter Freisitze eine Grundfläche von 12 m² sowie einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten. Die Höhe einer Laube darf 2,50 m nicht überschreiten.

- 1.4 Freistehende Gewächshäuser dürfen die maximale Größe von 6 m² nicht überschreiten. Die maximale Höhe wird auf 2,20 m beschränkt. Die Errichtung auf Streifenfundamenten ist untersagt, ebenso der Einbau einer Heizung.



- 1.5 **Bedingtes Baurecht, gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauGB**
In dem gekennzeichneten Bereich wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Vogesenstraße, ist bis Ende des Jahres 2018 die Nutzung als Ausstellungsfläche für die Landesgartenschau zulässig. Erst ab diesem Zeitpunkt ist die Folgenutzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten zulässig.



- 1.6 **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Ein Spiel- und Aufenthaltsbereich wird für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren und Erwachsene eingerichtet. Innerhalb dieser gemeinschaftlich genutzten Fläche sind Spielbereiche für Kinder zu verteilen, eine strenge Funktionstrennung (Kinder/Erwachsene) findet nicht statt.

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

- 2.1 Auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Rundweges ist ein 1-geschossiges Gebäude als Vereinsheim oder Ähnliches mit einer Grundfläche von 150 m² zulässig.

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



- 3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

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



Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze nur auf der gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig. Auf dieser Fläche sind maximal 85 Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind im Geltungsbereich unzulässig. Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig als Schotterrassen zu befestigen.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

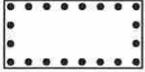


- 5.1 Innerhalb dieser Fläche befinden sich unterirdisch eine Erdgas-Hochdruckleitung, eine Wassertransportleitung mit begleitendem Steuerkabel. Gemäß DVGW-Regelwerk dürfen diese Leitungen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Ausgenommen hierbei sind Pkw-Stellplätze und ähnliche Befestigungen, die nicht durch Fundamente in den Untergrund eingreifen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände und Schutzstreifen (3,0 m beidseits der Leitungen) sind einzuhalten. Evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen sind mit der Fachabteilung des Versorgungsträgers einvernehmlich festzulegen. Veränderungen der Leitungsüberdeckung bedürfen der schriftlichen Gestattung. Die freie Zugänglichkeit der Leitungen für Wartungs- und Kontrollzwecke muss auch während der Bauphase jederzeit gewährleistet werden. Das Lagern

von schwer transportablen Materialien und Abraum im Schutzbereich der Leitungen ist nicht zulässig. Für die ausführenden Unternehmen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht.

6. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pflanzbindung Feldgehölz



- 6.1 Die bestehenden Gehölze parallel zur Römerstraße sind zu erhalten, zu pflegen und weiter zu entwickeln. Im Rahmen der Pflegearbeiten darf der Bestand im Turnus von 7 bis 10 Jahren ausgelichtet werden. Gerodete Bäume und Sträucher sind innerhalb der umgrenzten Gesamtfläche von 2.000 m² gleichwertig zu ersetzen, so dass dauerhaft 500 m² Gehölzfläche (= 25 % Flächenanteil) erhalten bleiben. Entwicklungsziel ist ein parkartig aufgelockerter Gehölzbestand mit mittelgroßen, aufgeasteten Laubbäumen und einzelnen Strauchgruppen.

6.2 Anpflanzung von Bäume



An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Vogesenstraße, der Römerstraße und der Parkplätze sind 39 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die Laubbäume entlang der Vogesenstraße sind in einem Abstand von 8 m untereinander zu pflanzen. Entlang der Parkplätze und der Römerstraße sind Abweichungen vom eingetragenen Standort der Bäume bis zu 10 m möglich. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Beim Ausfall von Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen.

6.2.1 Kleingarten bis 2018

In der bis zur Landesgartenschau 2018 umgesetzten Kleingartenanlage ist, wie im Gestaltungsplan aufgezeigt, dauerhaft eine Fläche von 900 m² von Parzellen und Lauben freizuhalten. Auf dieser Fläche wird eine naturnahe Gestaltung als Blumenwiese mit mindestens 10 locker verteilten hochstämmigen, regionstypischen Obstbäumen festgesetzt. Auch in den bis zur Landesgartenschau 2018 zu schaffenden Parzellen wird die lockere Verteilung und Setzung von mindestens 12 halbstämmigen regionstypischen Obstbäumen festgesetzt.

Erweiterungsfläche nach 2018

Im Erweiterungsbereich für die Kleingartenanlage sind zwei Flächen von jeweils 1500 m² von Parzellen und Lauben freizuhalten und als gemeinschaftliche zu nutzende Grünfläche zu gestalten. Es sind jeweils mindestens 15 hochstämmige, regionstypische Obstbäume zu pflanzen.

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

- 7.1 In den Parzellenblöcken sind naturnahe Entwässerungsmulden anzulegen. Im östlichen Parzellenblock der ersten Ausbaustufe ist eine

Fläche von 120 m² und im westlichen Parzellenblock eine Fläche von 250 m² als Versickerungsmulde auszubilden.

Erweiterung nach 2018

Im Erweiterungsbereich für die Kleingartenanlage sind zwei Flächen von insgesamt 800 m² als Versickerungsmulde auszubilden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Oberbodenschicht erfolgen. Die Mulden sind mit einer an wechselfeuchte Standorte angepassten Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. 30 % der Böschungflächen der Versickerungsmulden sind mit standorttypischen und heimischen Baum- und Straucharten in lockeren Gruppen oder als Solitärgehölze zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im mehrjährigen Turnus nach Bedarf auszulichten oder abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Bei der Mahd ist abschnittsweise vorzugehen, um ein konstantes Nahrungsangebot für Insekten aufrecht zu erhalten. Je nach Wüchsigkeit des Standorts genügt eine Mahd im mehrjährigen Turnus, oder eine jährliche Herbstmahd.

- 7.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

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

8.1 Archäologische 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.

8.2 Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass kein Entsorgungsservice im Bereich der Kleingartenanlage durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft in seiner Funktion als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger besteht. Dies bedeutet, dass bspw. Grünabfälle oder Sperrmüll nicht bei der Kleingartenanlage abgefahren werden. Die Entsorgung muss außerhalb der öffentlichen Entsorgung eigenständig oder durch Beauftragung privater Entsorgungsunternehmen organisiert werden.

8.3 Deutsche Bahn AG

Durch die Neuausweisung dürfen gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet werden, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (5. November – 4. Dezember 2008) zu gewähren ist. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

8.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion

Das Plangebiet befindet sich ca. 3.700 m südlich des Bezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Bauschutzbereich. Die Bezugshöhe des Flugplatzes beträgt 155,75 m über NN. Die Bauhöhe der Gebäude oder Anlagen darf 30,0 m nicht überschreiten. Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

8.5 Entwässerungssystem

Alle befestigten Flächen werden breitflächig in die umgebenden Grünanlagen und in die ökologischen Versickerungsmulden zwischen den Parzellenblöcken entwässert. Eventuell überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über den, die Vogesenstraße begleitenden, Graben zum Regenrückhaltebecken zwischen Bahnlinie, B 415, Vogesenstraße und Hochschule für Polizei abgeleitet werden. Dieser Graben fungiert zum Teil auch als Versickerungs- und Rückhaltegraben.

Der Grundwasserstand (Mittelwert) im Plangebiet liegt in Anlehnung an die Grundwasser-Messpunkte in der näheren Umgebung (501/ Langenwinkel und 602 / Seepark) bei 157,6 m über NN.

Auf die „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) wird verwiesen.

Zu finden auf der Internetseite www.lubw.de unter Publikationen => Thema Wasser => Abwasser.

8.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz



Geschütztes Biotop

Im nördlichen Bereich befindet sich ein nach § 30 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 4 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschütztes Biotop Nr. 7613-317-3245 „Feldhecke Ortsrand S Lahr-Dinglingen“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG

sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines Biotops führen können. Auf Antrag kann eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Ausgleich hat dabei gleichartig und gleichwertig zu erfolgen.

8.7 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

8.8 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

8.9 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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.

Hinweis:

Im Übrigen wird auf das übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin