

Stadt Lahr
Stadtplanungsamt Schillerstrasse 23, 77933 Lahr



Bebauungsplan Hosenmatten II
Stadt Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002

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 8. August 1995,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000

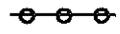
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002,
zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

Martina Koeberle Freie Architektin
Bernhardstrasse 4 76530 Baden-Baden
T/F +49 7221 38881

Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA
Englischviertelstr. 24 8032 Zürich
T +41 1 2603686 F +41 1 2603685

Baden-Baden, Zürich, den 01.07.2004

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<p>---  </p>	<p>0.0 Abgrenzungen</p> <p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung der Nutzungsart</p> <p>0.3 Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung</p>
<p>WA</p>	<p>1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</p> <p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.</p> <p>Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, gem. § 4 BauNVO Abs. 2, sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.</p> <p>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gem. § 4 BauNVO Abs. 3, sind entsprechend ausgewiesen. Im Planungsgebiet sind ein Kindergarten sowie ergänzend gegebenenfalls Gemeinschaftsräume vorgesehen.</p>
<p>0.3</p> <p>0.6</p> <p>II</p> <p>II-III</p>	<p>2.0 Mass der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</p> <p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Die Grundflächenzahl der baulichen Nutzungen 1 bis 8 variiert von 0.25 bis 0.6.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche und oberirdische Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten lediglich um 20 % überschritten werden.</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl</u> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Die Geschossflächenzahl der baulichen Nutzungen 1 bis 8 variiert von 0.5 bis 1.5.</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> gem. §§ 16, 20 Abs. 1 und 21 a BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzungen 1, 1a, 2, 2a, 6 und 7 wird als Höchstgrenze festgesetzt und variiert von II bis III Vollgeschossen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzung 4, wird mit II Vollgeschossen als Mindestgrenze und III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.</p>

II

Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzungen 3, 5 und 8 wird zwingend festgesetzt und variiert von II bis III Vollgeschossen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Massgebend ist die jeweilige Eintragung im Baufenster des Nutzungsplans. Die angegebenen Werte variieren in Abhängigkeit von der Topografie.

FH ü.Str.OK
6.90 m
9.20 m
10.50 m

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei Geschosse festgesetzt ist, gilt als maximale Firshöhe 6.9 m bzw. 9.2 m, 10.5 m, über dem Bezugspunkt der Strassenoberkante. Als Bezugspunkt der Strassenoberkante gilt der höchstgelegene Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschliessungsstrasse stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschliessungsstrasse.

Als Erschliessungsstrassen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Firshöhe angegebenen Strassen.

TH ü.Str.OK
3.80 m

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei Geschosse festgesetzt ist, gilt als minimal zulässige Traufhöhe entlang der Baulinien 3.8 m über dem Bezugspunkt der Strassenoberkante. Als Bezugspunkt der Strassenoberkante gilt der höchstgelegene Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschliessungsstrasse stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschliessungsstrasse.

Als Erschliessungsstrassen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Traufhöhe angegebenen Strassen.

FH ü. Str.OK
6.90 m
8.70 m
9.70 m
12.60 m

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens drei Geschosse festgesetzt ist, gilt als maximale Firshöhe 6.9 m, 8.7 m, 9.7 m, bzw. 12.6 m über dem Bezugspunkt der Strassenoberkante. Als Bezugspunkt der Strassenoberkante gilt der höchstgelegene Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschliessungsstrasse stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschliessungsstrasse.

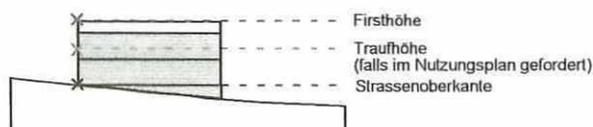
Als Erschliessungsstrassen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Firshöhe angegebenen Strassen.

TH ü. Str. OK
5.60 m
6.60 m

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens drei Geschosse festgesetzt ist, gilt als minimal zulässige Traufhöhe entlang der Baulinien 5.6 m bzw. 6.6 m über dem Bezugspunkt der Strassenoberkante. Als Bezugspunkt der Strassenoberkante gilt der höchstgelegene Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschliessungsstrasse stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschliessungsstrasse.

Als Erschliessungsstrassen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Traufhöhe angegebenen Strassen.

*und 3,8m?
(im Nutzungsplan
auch bei III-
geschossiger
Bebauung an-
gegeben!?)*



FH ü. Str. OK
8.10 m
8.50 m
8.80 m

TH ü. Str. OK
5.00 m
5.40 m

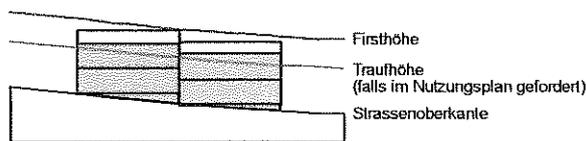
Für die Gebäude im Bereich der Nutzungsschablonen 1a und 2a gilt:

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei Geschosse festgesetzt ist, gilt für die maximale Firsthöhe folgende Festsetzung: Über dem jeweiligen Schnittpunkt der strassenbegleitenden Aussenwand des Gebäudes mit der Strassenoberkante der Erschliessungsstrasse sind 8.10 m, 8.50 m, 8.80 m bzw. 11.00 m zulässig.

Als Erschliessungsstrassen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Firsthöhe angegebenen Strassen.

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei Geschosse festgesetzt ist, gilt für die minimal zulässige Traufhöhe entlang der Baulinien folgende Festsetzung: Über dem jeweiligen Schnittpunkt der strassenbegleitenden Aussenwand des Gebäudes mit der Strassenoberkante der Erschliessungsstrasse sind 5.00 m, 5.40 m bzw. 7,90 m zulässig.

Als Erschliessungsstrassen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Traufhöhe angegebenen Strassen.



Für alle baulichen Höhen gilt:

Als Strassenoberkante gilt der höchste Punkt des Strassenquerschnittes.

Als First gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. bei einem Flachdach die Oberkante der Dachrandaufkantung oder die Oberkante eines Handlaufs (ist beides vorhanden gilt die Oberkante des höhergelegenen Bauteils).

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max
2 WE

Sind als Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig, so ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

max
2/4 WE

Sind als besondere Bauweise (b1) Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser (Stadthäuser) zulässig, so ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf vier bei Mehrfamilienhäusern und auf zwei bei Reihenhäusern (Stadthäuser) festgelegt.

max
6 WE

Sind als besondere Bauweise (b) Mehrfamilienhäuser zulässig, so ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf sechs Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig.



Besondere Bauweise, Mehrfamilienhäuser.



Besondere Bauweise, Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser (Stadthäuser).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

Baulinie

Im Bereich der Baulinien der besonderen Bauweise b1 der Nutzungsschablone 4 sind folgende Ausnahmen zulässig:

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 7.0 m auf eine Länge entlang der Baulinien von maximal 7.0 m ist zulässig. Das Gesamtmaß aller zurücktretenden Bauteile entlang der Baulinien darf 60% der Gesamtlänge der Baulinien nicht überschreiten.

Entlang der Baulinie an der Südgrenze des Grundstückes muss im Bereich der zurücktretenden Gebäudeteile eine Mauer in Höhe von mindestens 2.5 m errichtet werden. Zugänge im Bereich der Mauer sind zugelassen.

Baugrenze

Stellung der Baulichen Anlagen
gem. § 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB

Angabe der Stellung der Gebäude
Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan massgebend.

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

4.1 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- Ausgenommen davon sind Gartenhäuschen und Gartengerätehäuschen auf besonders gekennzeichneten Flächen.

- Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung von Regenwasser.

Hinweis: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den besonders gekennzeichneten Flächen sind überdachte Stellplätze erst dann zulässig, wenn sie auf Grundstücken liegen, die von Norden bzw. Osten oder Westen erschlossen sind, oder wenn sie auf Grundstücken liegen, deren strassenbegleitende Trockenmauer im Süden mindestens eine Höhe von 1.5 m hat. Überdachte Stellplätze im Bereich der Trockenmauern dürfen maximal 1.5 m von der Strassenkante zurückversetzt werden.

Garagen sind im gesamten Geltungsbereich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den besonders gekennzeichneten Flächen sind Garagen erst zulässig, wenn sie auf Grundstücken liegen, die von Norden bzw. von Osten oder Westen erschlossen werden, oder wenn sie in ihrer vollen Höhe in die strassenbegleitende Trockenmauer im Süden der Grundstücke integriert werden können.

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

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Gesamtbreite darf bei Einzelgaragen, -carports und -stellplätzen 3 m und bei Doppelgaragen, -carports und -stellplätzen 5 m nicht überschreiten.

in- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen und Sammelgaragen sind gesondert ausgewiesen.

5.0 Verkehrsflächen und Flächen für Trockenmauern (Stützmauern)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1 Verkehrsbegrenzungslinien
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

5.1.2 Strassenverkehrsflächen
- Strassen
- Mehrzweckstreifen
- Gehwege

5.1.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- Quartiersplatz:
Die platzartig zu gestaltende Freifläche im Zentrum des B-Plangebietes ist so zu gestalten, dass sie Aufenthaltsqualitäten für die Anwohner bietet. Die Lage der Bushaltestelle, einer Zisterne und eines Wasserbeckens sowie der Trafostation und der Recycling-Container sind in die Platzfläche zu integrieren. Die Oberfläche des Platzes ist zu einem grossen Teil mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag zu gestalten.



▲ SGa
TGa, SGa
▼ - - - ▼



	<p>- Feldwege und Hohlwege: Bestehende Feldwege und Hohlwege sind zu erhalten. Bestehende Feldwege sind in ihrer Gestaltung zu belassen, neue Feldwege sind wasser-durchlässig und extensiv zu gestalten.</p>
	<p>- Anschlusswege an den Hohlweg: Die Fusswegeverbindungen vom neuen Quartier zum Hohlweg sind was-serdurchlässig und extensiv zu gestalten. Die Lage kann abhängig von der Topographie geringfügig verändert werden.</p>
	<p>- Grünstreifen mit Parkfeldern: Entlang der HAUPTerschliessungsstrasse ist beiderseits der Strasse ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen. Auf beiden Grünstreifen sind Kirschbäume zu pflanzen. Auf dem Grünstreifen sind entsprechend dem Nutzungsplan Parkfelder anzuordnen. Entlang der Sammelstrassen ist einseitig ein 2.0 m breiter Grünstreifen an-zulegen. Auf dem Grünstreifen sind Hainbuchen zu pflanzen. Auf dem Grünstreifen sind entsprechend dem Nutzungsplan Parkfelder anzuordnen.</p>
	<p>5.2 <u>Flächen für Trockenmauern</u></p> <p>Entlang der Anlieger- und Sammelstrassen und der Wendeschleifen sind ein- oder beidseitig Stützmauern als Trockenmauer zu erstellen. Sie defi-nieren den Strassenraum und ermöglichen ebene Grundstücksflächen. Die Mindesthöhen der Trockenmauern sind im Nutzungsplan im Zusam-menhang mit den Trockenmauern genau angegeben. Die Mindesthöhen betragen 1.0 m, 1.5 m und 2.5 m. In Bereichen in denen keine Mindesthö-hen angegeben sind, sind die Trockenmauern dem Gelände anzupassen. Die Trockenmauern sind einheitlich aus ortsüblichem Porphyrt oder Granit zu erstellen. Die Steingrösse der Trockenmauern muss mindestens Klasse IV (Kantenlänge 20 – 60 cm) betragen. Im Bereich der Nutzungsschablonen 1a und 2a dienen die Trockenmauern als Gartenmauern und nur geringfügig als Stützmauern.</p>
	<p>5.3 Die für die Herstellung des Strassenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.</p>
	<p>6.0 Mit Leitungsrechten belastete Flächen und Flächen für Abfallbeseiti-gung, Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 21 BauGB</p>
	<p>6.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsor-gungsträger. Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung bzw. Bäumen freizuhalten.</p>
	<p>6.2 Fläche für Glas- und andere Recyclingcontainer.</p>
	<p>6.3 Fläche für eine Trafostation.</p>
	<p>7.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB</p>
	<p>7.1 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Freiflächen und öffentlichen Ver-kehrsrflächen wird teilweise in separaten Regenwasserkanälen abgeleitet, gereinigt und in jeweils einer Zisterne auf dem Quartiersplatz und im Nuss-baumhain gesammelt. Die Zisternen dienen der Verzögerung des Wasser-abflusses und gleichzeitig der Steigerung der Erlebnisqualität.</p>
	<p>7.2 Auf dem Quartiersplatz ist ein Wasserbecken zu platzieren, dass der Stei-gerung der Aufenthaltsqualität dienen soll.</p>

	<p>8.0 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p>8.1 <u>Öffentliche Grünflächen</u></p> <p>8.1.1 <u>Nussbaumhain</u> Der bereits bestehende Nussbaumhain im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist in seiner Funktionsfähigkeit auf Dauer zu erhalten und als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Überalterte Einzelbäume sind durch Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.</p> <p>8.1.2 <u>Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplätze</u> Auf dem Gelände sind drei Kinderspielplätze zu errichten: In unmittelbarem Anschluss an den Kindergarten befindet sich ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren. Im Bereich des Nussbaumhains ist eine Spielfläche für Kinder von 6-12 Jahren anzulegen. Auf dem Spielplatz am nördlichen Ende des B-Plangebietes ist die Gestaltung auf Kinder ab 12 Jahren abzustimmen.</p> <p>8.2 <u>Private Grünflächen</u> Auf den Baugrundstücken sind nicht überbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Wege, Kfz-Stellplätze sowie Sitz- und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Einfriedung der privaten Gärten ist mit Ausnahme der unter 5.2 festgesetzten Trockenmauern entlang der Anlieger-, Sammelstrassen und Wendeschleifen nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) zulässig. Zäune sind nur an den Innenseiten der Hecken zulässig. Mauern sind nur, wie im Nutzungsplan verzeichnet, auf den Grundstücken im direkten Anschluss an den Kreuzungsbereich Haupterschliessungsstrasse-Burgbühlstrasse zulässig.</p> <p>8.3 <u>Kindergarten</u> Die nicht überbauten Flächen des Kindergartengrundstückes sind zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und langfristig zu erhalten, soweit sie nicht durch Wege oder sonstige befestigte Bewegungsflächen in Anspruch genommen werden.</p>
<p>□ □ □ □</p>	<p>9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB</p> <p>9.1 <u>Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes</u></p> <p>9.1.1 <u>Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> Gemäss § 1 a Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen Ausgleichsmassnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.</p> <p><u>Extensive Obstwiesen:</u> Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Obstwiesen sind Streuobstwiesen zu entwickeln und in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit auf Dauer zu erhalten.</p>

Extensive Weiden: Laut Planeintrag ist ein Teil der Ausgleichsflächen als Umtriebsweiden mit Einzelbäumen zu bewirtschaften. Alternativ sind extensive Wiesen (einschürig) möglich.

Standortgerechter Wald: Die östlich gelegenen Flächen mit Gehölzbestand sind als Wald zu entwickeln und zu erhalten.

Feldgehölze: Entlang der Hohlwege und im Randbereich sind laut Planeintrag Feldgehölzstrukturen zu erhalten bzw. neu anzupflanzen und langfristig zu sichern.

9.1.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

- a) Die Neupflanzung von Einzelbäumen im Strassenraum ist dem Nutzungsplan entsprechend durchzuführen. Der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Lahr geringfügig verändert werden. Strassenbegleitende Bäume sind in mind. 2.0 x 2.0 m grosse und 1.0 m tiefe Baumquartiere oder in durchgehende, mindestens 1.5 m breite Grünstreifen zu pflanzen. Die Arten sind dem Nutzungsplan zu entnehmen. Qualität der Bäume: 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm.
- b) An den Wendeplätzen sind laut Planeintrag Grossbäume zu pflanzen. Qualität der Bäume: 4xv, StU 18/20 cm.
- c) Auf dem Gelände des Kindergartens sind im Anschluss an den Quartiersplatz laut Planeintrag 3 Grossbäume (4xv, StU 18/20 cm) zu pflanzen.
- d) In den Privatgärten ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität - Obstgehölze auch Halbstamm – anzupflanzen. Festgesetzte und sonstige vorhandene Bäume werden angerechnet.
- e) Auf den als ökologische Ausgleichsflächen vorgesehenen und als Obstwiese ausgewiesenen Flächen ist je 150 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum in Hochstammqualität (16/18 cm) zu pflanzen. Dabei sind robuste, wenig pflegeintensive Sorten zu verwenden. Festgesetzte und sonstige vorhandene Bäume werden angerechnet.

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Wintertrauben-Eiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (schwach giftig)

Obstbäume Hochstamm oder Halbstamm - Sortenempfehlung:

Apfel	Brettacher Boskoop Jakob Fischer Rheinischer Winterrambour Hesselbacher
Birnen (Feuerbrand gefährdet)	Oberösterreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Grüne Jagdbirne Gelbmöstler
Kirschen	Dollenseppler Benjaminler Kohlgrübler Haitschen
Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge Deutsche Hauszwetschge

9.1.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- a) Die bereits bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Hohlwege und im Randbereich des B-Plangebietes sind laut Planeintrag durch Neupflanzungen bodenständiger Arten zu ergänzen. (Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand: 60 cm)
- b) Zur Abgrenzung der Siedlung nach Norden sind auf einem 3 m breiten Streifen in direktem Anschluss an die Privatgärten freiwachsende Hecken aus bodenständigen Gehölzen zu pflanzen. (Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand: 60 cm)

Pflanzenliste:

Sträucher – Pflanzqualität: 2 mal verpflanzt, Höhe 60 -100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus calycina	Weissdorn
Crataegus laevigata	Weissdorn
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (schwach giftig)
Prunus spinosa	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (schwach giftig)

- c) Auf den strassenzugewandten, nördlichen Seiten der Privatgrundstücke ist entlang der Grundstücksgrenze entsprechend dem Nutzungsplan eine ca. 1.00 m hohe und 1.00 m breite geschnittene Hecke als Doppelreihe zu pflanzen, die lediglich durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen wird. Dafür sind folgende Arten zu verwenden: *Fagus sylvatica*, *Ligustrum vulgare*, *Carpinus betulus*. (Reihenabstand: 40 cm, 3 Stück/m).



9.1.2.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume innerhalb des Baugebietes sind zu erhalten und während der Baumassnahmen durch einen standfesten, 1.80 m hohen Zaun vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Der Zaun muss in einem Mindestabstand von 2 m, vom Stamm gemessen, errichtet werden. Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen. (s. DIN 18920).



9.1.2.4 Flächen für die Erhaltung von Gehölzgruppen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- a) Die Bestandsbäume und die vorhandenen Feldhecken entlang der Hohlwege und im Randbereich sind zu erhalten. Sie sind so zu pflegen, dass ihre Funktionsfähigkeit auf Dauer erhalten bleibt. Jegliche Veränderung der Bodengestalt und der Bepflanzung sowie Einbauten jeder Art sind unzulässig.
Die Feldhecke entlang des Hohlweges im Bereich der geplanten Lärmschutzwand darf bei deren Bau nicht beeinträchtigt werden.
Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
- b) Im Bereich der als Wald zu entwickelnden Flächen ist der vorhandene Bestand zu erhalten und zu pflegen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

9.2 Externe Ausgleichsflächen – Gewinn Limbruchmatte

9.2.1 Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensive Wiesen: Laut Planeintrag sind die externen Ausgleichsflächen als extensive Wiesen (einschürig) zu bewirtschaften.

Feldgehölze: Auf den externen Ausgleichsflächen sind entlang der Gräben laut Planeintrag Feldgehölze zu pflanzen und langfristig zu sichern.

9.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Gräben auf den externen Ausgleichsflächen sind laut Planeintrag freiwachsende Hecken aus bodenständigen Gehölzen zu pflanzen (Pflanzabstand: 60 cm)

Pflanzenliste:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (schwach giftig)
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide

9.3 Externe Ausgleichsflächen – Schutterrenaturierung im Bereich ehemaliger Stadtbahnhof Lahr

9.3.1 Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünflächen und Uferböschungen entlang der Schutter im Bereich des ehemaligen Stadtbahnhofes Lahr sind in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten und langfristig zu sichern.

10.0 Zuordnungsfestsetzung

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

10.1 Die Massnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Entwicklung der Flächen am Siedlungsrand (Obstwiesen, extensive Weiden, standortgerechter Wald) und die externen Ausgleichsmassnahmen (Schutterrenaturierung und Gewinn Limbruchmatten) sind als Sammelersatzmassnahmen zu 76,5% den privaten Flächen und zu 23,5% den öffentlichen Flächen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind zeitgleich mit der Realisierung der Bauabschnitten 1 und 2 des Nutzungsplanes auszuführen. Damit wird der Aufbau des neuen Siedlungsumfeldes mit dem Beginn der Baumassnahmen sichergestellt. Mit Beginn des 3. Bauabschnittes des Nutzungsplanes ist die Ausgleichsfläche Limbruchmatte zu realisieren. Die Maßnahme Schutterrenaturierung wird ebenfalls mit dem 3. Bauabschnitt in Wert gesetzt.

11.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB

In der schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Einwirkungen des Strassenverkehrslärms durch die angrenzende Burgbühlstrasse (K 3540) und die geplante Haupterschliessungsstrasse berechnet.

Die Berechnung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Schallimmissionen, die bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 55 dB(A) bei Tag und bei 45/40 dB(A) bei Nacht liegen, an einigen Messpunkten überschritten werden.

Es sind daher folgende Lärmschutzmassnahmen erforderlich:

..... 11.1 Als aktive Lärmschutzmassnahme wird eine Lärmschutzwand im Grünstreifen zwischen Burgbühlstrasse und geplantem Baugebiet mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von ca. 170 m festgesetzt. Damit werden die Pegel entlang der Burgbühlstrasse um 7 dB (A) verringert. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist dadurch noch nicht überall möglich.

11.2 Als zusätzliche passive Lärmschutzmassnahmen wird folgendes festgesetzt:

11.2.1 Die geplanten Häuser entlang der Burgbühlstrasse liegen im Lärmpegelbereich II-IV. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 im Süden und Norden und der Schallschutzklasse 5 im Westen zu verwenden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel ist im Bauantrag gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung zu erbringen.

11.2.2 Die geplanten Häuser entlang der Haupterschliessungsstrasse bis zur Einmündung der Sammelstrassen nach Norden und Süden liegen im Lärmschutzpegelbereich II. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel ist im Bauantrag gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung zu erbringen.

11.2.3 Die bestehenden Häuser Burgbühlstrasse 35 und 37 liegen im Lärmpegelbereich III-IV. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 2-4 erforderlich je nach Himmelsrichtung. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel ist gegebenenfalls bei einem Bauantrag gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung zu erbringen.

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

12.1 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 zutage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sein sollten.

12.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Gesundheitsamt

12.2.1 Grundwasser

Das Baugebiet liegt im Hanggelände; mit Grundwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen, jedoch mit Hangdruckwasser.

12.2.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 Abs.1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS). Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemässen Zustand zu überprüfen, und zwar:

- vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung.
- spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 1/2 Jahre nach der letzten Überprüfung.
- vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage.
- wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird.
- wenn die Anlage stillgelegt wird.

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Für das Einleiten der anfallenden Abwässer besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

12.2.3 Alllasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Alllasten vor.

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.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1'000 l bis 10'000 l ausserhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu

prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 Abs. 1 WHG geprüft werden. Anlagen ab 5'000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

(Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z.B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen. Ein im unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.)

12.2.4 Bodenschutz

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BodSchG des Landes Baden-Württemberg und des § 1a Abs. 1 des BauGB ist bei der Planung und Ausführung von Baumassnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Mass zu begrenzen.

Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumassnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2.0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschliesslich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abge trockenem Bodenzustand durch tiefes Aufreissen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Errosionsminimierung eine ordnungsgemässe Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschliessender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Pflastermaterial, wassergebundenen Decken) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäss zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

12.3 Regierungspräsidium Freiburg

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes/Frachtsonderflughafens Lahr.

Es werden keine Einwände erhoben, wenn innerhalb des Plangebiets folgende maximale Bauhöhen nicht überschritten werden: Die maximale Bauhöhe im Randbereich des B-Plangebietes steigt kontinuierlich von Nordwesten nach Nordosten von 241 m üNN bis 255 m üNN an und fällt kontinuierlich von Nordosten nach Südosten von 255 m üNN auf 247 m üNN.

Bei Überschreitung der vorgenannten Bauhöhen sind die Bauanträge dem Regierungspräsidiums Freiburg - zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 2 Satz 4 Luft VG).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidiums Freiburg als zivile Luftfahrtbehörde zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis zu 25 m über Grund bzw. 265 m üNN (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gem. den „Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesens“ vom 22.12.1999 versehen werden.

Es wird ausserdem 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.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	

Die Nutzungsschablonen sind durch die Zahlen 1 - 8 den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin