

Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. ÄNDERUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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



0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §§1 und 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO) unzulässig.

1.a Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Im Plangebiet ist eine Baufläche für eine Kindertagesstätte sowie ergänzend gegebenenfalls für Gemeinschaftsräume ausgewiesen.

1.b Fläche mit besonderem Nutzungszweck		§ 9 (1) Nr. 9 BauGB
Platz-Pavillon		Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Platz-Pavillon“ ist ein Gebäude zulässig, in dem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Die nicht überbaute Fläche ist entsprechend der umgebenden Platzgestaltung herzustellen und öffentlich zugänglich zu halten.
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1	<p>Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO</p> <p>Die Grundflächenzahl der baulichen Nutzungen 1 bis 7 variiert von 0,25 bis 0,6. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 darf im Bereich der Nutzung 4 um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.</p> <p>Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GRZ.</p> <p>Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen und deren Zufahrten lediglich um 20 % überschritten werden.</p> <p>Werden Tiefgaragen und damit verbundene Kellerräume gebaut, dann sind die dadurch versiegelten Flächen nicht bei der Ermittlung der Grundflächen zu berücksichtigen. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Kellerräume eine Überdeckung von mindestens 40 cm erhalten und gärtnerisch gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).</p>
GR 200 m²	2.2	<p>Größe der Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO</p> <p>Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Platz-Pavillon“ darf eine Grundfläche von maximal 200 m² überbaut werden.</p>
GFZ	2.3	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO</p> <p>Die Geschossflächenzahl der baulichen Nutzungen 1 bis 7 variiert von 0,5 bis 1,4. Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 darf im Bereich der Nutzung 4 um 0,2 bis zu einer GFZ von 1,4 überschritten werden.</p> <p>Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GFZ.</p>
0,5	2.4	<p>Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzungen 1, 1a, 2, 2a, 2b, 3 und 6 wird mit II Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene Zahl der Vollgeschosse.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzung 4 und 5 wird mit III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene Zahl der Vollgeschosse.</p>
II		
III		

Bei der Nutzung 4 gilt, dass bei Ausbildung eines III. Geschosses dieses Geschoss an den südlichen, westlichen und östlichen Gebäude-seiten um jeweils mindestens 2 Meter gegenüber der darunter-liegenden Baulinie bzw. Baugrenze zurückspringen muss.

II

Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzung 7 wird zwingend mit II Vollgeschossen festgesetzt.

I

Die Zahl der Vollgeschosse auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Platz-Pavillion“ wird mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 und § 18 BauNVO

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

2.5.1 Firsthöhen

FH ü.Str.OK
max 9,20 m

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Form von maximalen Firsthöhen über den jeweiligen Bezugspunkten der Straßenoberkanten festgesetzt und variieren von 6,9 m bis 11,0 m.

Als Bezugspunkt „Straßenoberkante“ gilt der **höchstgelegene** Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschließungsstraße.

FH ü.Str.OK
max 8,10 m

Bei Gebäuden der Nutzungen 1a, 2a und 2b gilt als Bezugspunkt „Straßenoberkante“ der **niedrigstgelegene** Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben.

Als Erschließungsstraßen gelten jeweils die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Firsthöhe angegebenen Straßen.

2.5.2 Traufhöhen

TH ü.Str.OK
min 3,80 m

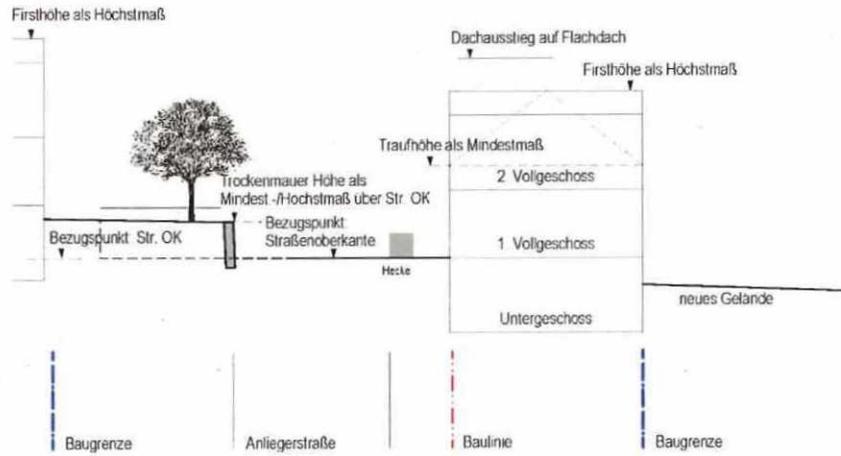
Bei Gebäuden der Nutzungen 1, 2, 3, 5 und 6 gelten Mindesttraufhöhen entlang der Baulinien. Sie variieren von 3,8 m bis 5,4 m über dem Bezugspunkt „Straßenoberkante“. Als Bezugspunkt „Straßenoberkante“ gilt der **höchstgelegene** Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschließungsstraße.

TH ü.Str.OK
min 5,40 m

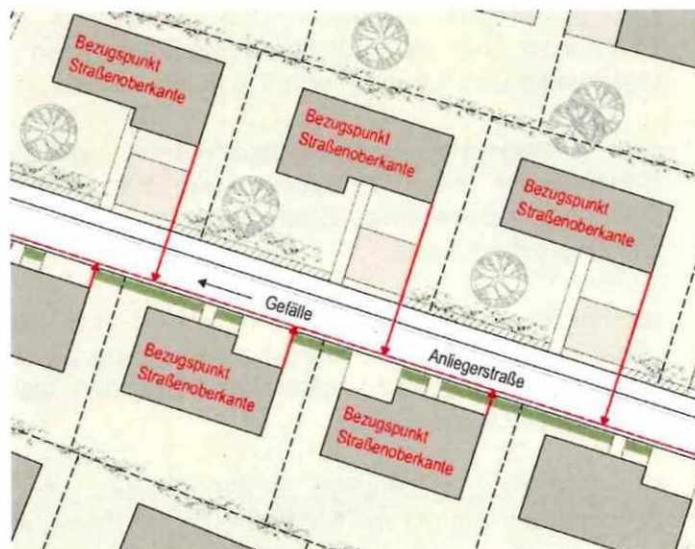
Bei Gebäuden der Nutzungen 1a, und 2b gilt als Mindesttraufhöhe entlang der Baulinien 5,0 m, 5,4 m bzw. 7,9 m über dem Bezugspunkt „Straßenoberkante“. Als Bezugspunkt der Straßenoberkante gilt der **niedrigstgelegene** Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschließungsstraße.

Als Erschließungsstraßen gelten die im Nutzungsplan im Zusammenhang mit der Traufhöhe angegebenen Straßen.

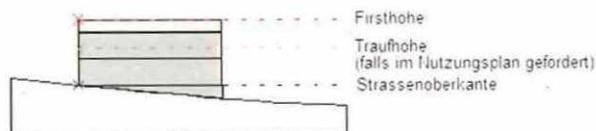
Systemschnitt Höhe der baulichen Anlage



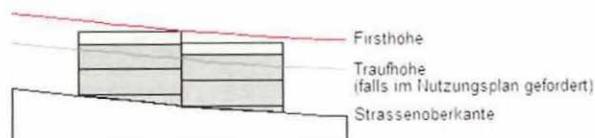
Bezugspunkte Gebäudehöhe/"Straßenoberkante"



Bezugspunkte Traufhöhe/Firshöhe Nutzungen 1, 2, 3, 4, 5, 6



Bezugspunkte Traufhöhe/Firshöhe Nutzungen 1a, 2a, 2b



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 (Attika) oder die Oberkante eines Geländers (ist beides vorhanden, gilt die Oberkante des höhergelegenen Bauteils).

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Bei der Ausbildung von Flachdächern dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

Bei der Ausbildung von Flachdächern ist pro Gebäude ein Dachausstieg von maximal 2,5 m Länge und 1,2 m Breite quer zur Gebäudestellung zulässig. Er darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,8 m überschreiten. Im Bereich der Nutzungen 4, 5 und 6 sind Dachausstiege unzulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

max. 2 WE

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

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

4.1. Bauweise gemäß § 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

b

Besondere Bauweise b, nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig (Nutzung 2b)

Im Fall einer Einzelhausbebauung sind in einem Baufenster zwei Einzelhäuser zu errichten. Hierbei sind die jeweiligen Garagen/Carports entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander anzuordnen. Die Garagen/Carports dürfen hierbei maximal um die Hälfte versetzt sein. In einem Baufenster hat demnach das westliche Einzelhaus seine Garage/seinen Carport an der östlichen und das östliche Einzelhaus die Garage/den Carport an der westlichen Grundstücksgrenze zu platzieren. Entsprechend gilt die erläuternde Planzeichnung (zu Nutzung 2b im Nutzungsplan) als Vorgabe für die Einzelhausbebauung.

b1 Besondere Bauweise b1, nur Doppelhäuser und Kettenhäuser zulässig (Nutzung 3)

Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage/ dem benachbarten Wohnhaus verzichtet wird. Grenzt eine Doppelhausbebauung an ein Kettenhaus, wird auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet. Kettenhäuser sind an der östlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, wenn die Grundstücksgrenze innerhalb des Baufensters verläuft.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze



Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).



Baulinie

Im Bereich der Nutzungsschablone 2b sind folgende Ausnahmen zulässig: Bei einer Einzelhausbebauung ist für Garagen ein Abrücken von der Baulinie um maximal 7,00 m bei einer Breite von maximal 7,00 m - 3,50 m pro Grundstück - zulässig (siehe erläuternde Planzeichnung zu Nutzung 2b im Nutzungsplan).

4.3 Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Angabe der Stellung der Gebäude, Firstrichtung



Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Nutzungsplan maßgebend.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern im Bereich der Nutzung 2b (b besondere Bauweise) ist abweichend von der festgesetzten Stellung (Ausrichtung in Ost-Westrichtung) eine Ausrichtung in Nord-Südrichtung zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab 20 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Sammlung von Regenwasser.

Nebenanlagen bis 20 m³ Bruttorauminhalt sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen, d.h. von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte, Gartenhäuschen, Fahrradbox) zulässig.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,5 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte.

5.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten



Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Zonen (ST, GA, CP, TG) zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Gesamtbreite darf bei Einzelgaragen, -carports und -stellplätzen 3,0 m und bei Doppelgaragen, -carports und -stellplätzen 5,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann bei zwei und mehr geplanten Wohneinheiten pro Gebäude die Zufahrtsbreite zu Garagen Carports und Stellplätzen maximal 7,5 m pro Grundstück betragen.



5.2 Einfahrt Tiefgarage

6. Verkehrsflächen und Flächen für Trockenmauern (Stützmauern) § 9 (1) Nr. 11 BauGB



6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche

Anschlusswege an den Hohlweg (westlich des Plangebietes):
Die Fußwegeverbindungen vom neuen Quartier zum Hohlweg sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Lage kann abhängig von der Topografie geringfügig verändert werden.

Bestehende Feldwege sind in ihrer Gestaltung zu belassen, neue Feldwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.



6.3 Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze



6.4 Flächen für Trockenmauern

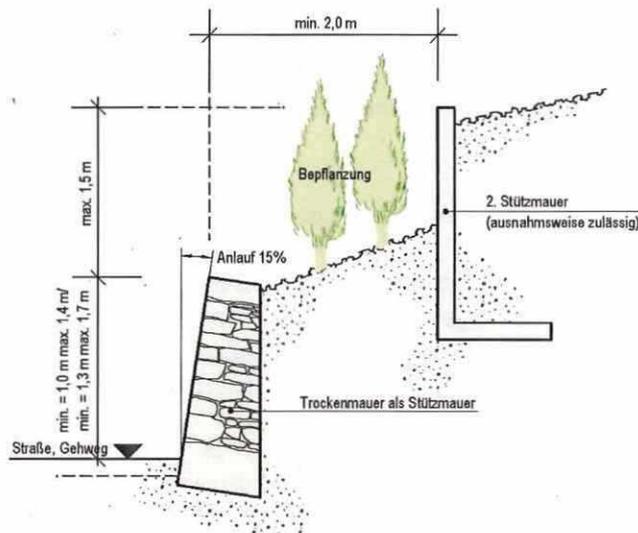
Entlang der Anlieger- und Sammelstraßen und der Wendeschleifen sind gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil ein- oder beidseitig Stützmauern als Trockenmauern zu erstellen.

Die minimal und maximal zulässigen Höhen der Trockenmauern sind im Nutzungsplan im Zusammenhang mit den Trockenmauern angegeben. Die Mindesthöhen betragen 1,0 m und 1,30 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante. Die Maximalhöhen betragen 1,4 m und 1,7 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante. In Bereichen in denen keine Mindest- bzw. Maximalhöhen angegeben sind, sind die Trockenmauern dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Die Trockenmauern sind einheitlich als Schichtmauerwerk mit einem Anlauf von 15 % aus ortsüblichem Porphy, Sandstein oder Granit mit versetzten oder durchgehenden Lagerfugen und wechselnden Schichthöhen zu erstellen. Dabei darf die maximale Schichthöhe höchstens 40 cm betragen. Die Einzelsteingrößen der Trockenmauern dürfen höchstens eine Kantenlänge von 20 - 60 cm aufweisen.

Notwendige Absturzsicherungen sind oberhalb der Trockenmauern in Form von um 0,5 m zurückversetzten Hecken bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Auf den straßenabgewandten Innenseiten der Hecken sind Zäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Bei einer aufgrund der Geländeverhältnisse zwingend erforderlichen größeren Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zusätzliche Stützmauern in einer Höhe von jeweils maximal 1,5 m mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur darunterliegenden Trockenmauer zulässig. Der Zwischenraum ist mit Hecken/Sträuchern zu bepflanzen. Als Ausführungsart für die zurückversetzten Stützmauern sind neben den oben genannten Trockenmauern auch Gabionenmauern und Betonkonstruktionen zulässig.



Schemaschnitt Trockenmauern / Stützmauern

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die durch Leitungsrechte abgegrenzten Flächen sind von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Eine Überpflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Gewächsen und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



8.1 Öffentliche Grünfläche, Quartiersplatz

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und mit heimischen standortgerechten Laubäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.



8.2 Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

Die Fläche des Grundstückes Spielplatz ist zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und langfristig zu erhalten, soweit sie nicht durch Wege oder sonstige befestigte Bewegungsflächen in Anspruch genommen wird.

8.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

8.4 Grünfläche Kindertagesstätte

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes Kindertagesstätte (Nutzung 7) sind zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht durch Wege oder sonstige befestigte Bewegungsflächen in Anspruch genommen werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

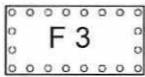
9.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

9.2 Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

- 9.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Für die Straßenbeleuchtung sind fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- 9.4 Flache bzw. flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mit einer extensiven Dachbegründung auszustatten. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 8 cm.

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 10.1 In den Privatgärten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum in Hochstammqualität - Obstgehölze auch Halbstamm - anzupflanzen. Durch Planeintrag auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen sowie der Erhalt vorhandener standortheimischer Bäume sind hierauf anrechenbar.



- 10.2 Zur Abgrenzung der Siedlung ist in der im Nutzungsplan mit F3 festgesetzten Fläche auf einem 3 m breiten Streifen eine freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Reihenabstand: 1 m, Pflanz-abstand: 60 cm).



- 10.3 In der im Nutzungsplan mit F4 festgesetzten Fläche sind die südlich und östlich angrenzenden bestehenden Gehölzstrukturen durch Neupflanzungen heimischer standortgerechter Arten zu ergänzen.



- 10.4 In der im Nutzungsplan mit F5 festgesetzten Fläche, nördlich Haupterschließung Quartiersplatz, sind insgesamt 12 heimische standortgerechte Laubbäume in Hochstammqualität zu pflanzen.



- 10.5 Auf den straßenzugewandten, nördlichen Seiten der Privatgrundstücke und entlang der östlichen Grenze Kindertagesstättengrundstück ist entlang der Grundstücksgrenze entsprechend der Festsetzung im 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).



- 10.6 Die Neupflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum ist gemäß den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baumstandorten durchzuführen. Die Baumquartiere müssen offen gestaltet werden (Pflanzfläche von mindestens 8 m²) oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³, 1,5 m Tiefe und einen uneingeschränkten Erdanschluss sowie einen Anfahrtschutz aufweisen. Als Arten sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Qualität der Bäume: 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm.

An den Wendeplätzen der Anliegerstraßen 8 und 9 sind laut Planeintrag Großbäume (standortgerechte Laubbäume) zu pflanzen.
Qualität der Bäume: 4xv, StU 18/20 cm.

Auf dem Gelände des Kinderspielplatzes sind laut Planeintrag 2 Großbäume (standortgerechte Laubbäume) zu pflanzen Qualität der Bäume: 4xv, StU 18/20.

10.7 Auf den privaten Grundstücksflächen sind gemäß den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baumstandorten standortgerechte Laubbäume in Hochstammqualität zu pflanzen. Qualität der Bäume: 4xv, StU 18/20 cm.

10.8 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden können.

10.9 Die Baumpflanzungen sind dauerhaft freiwachsend und ungeschnitten zu erhalten (Ausnahme: zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht). Bei Abgang ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen.

Hinweise:

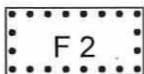
10.11 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Die Stadt Lahr kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB



11.1 Die Bestandsbäume und Feldgehölze in den im Nutzungsplan mit F1 und F2 festgesetzten Flächen sind zu erhalten.



Sie sind so zu pflegen, dass ihre Funktionsfähigkeit auf Dauer erhalten bleibt. Jegliche Veränderung der Bodengestalt sowie Einbauten jeder Art sind unzulässig.



11.2 Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,5 m) sind Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.

- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
- Der gesamte Kronentraufbereich ist durch Absperrung während Bauarbeiten zu schützen und darf nicht als Lagerfläche verwendet werden.

Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art in einer Qualität 4xv, STU 20/25 am gleichen Standort zu schaffen.

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 (6) BauGB

13.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Geltungsbereich bei der Durchführung von Maßnahmen 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 (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

13.2 Entwässerungssystem

Die Flächen im Plangebiet sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Rückhaltung und Verdunstung zu achten. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Maßgaben in den Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) verwiesen.

13.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nicht zulässig.

Die Grundwasserverhältnisse sind von den geologischen Verwerfungszonen im Untergrund und den darüber liegenden mächtigen Lössdecken gekennzeichnet. Die schluffreichen und tonig-schluffigen Lössschichten des Plangebietes besitzen ein insgesamt geringes Porenvolumen, einhergehend mit einem geringen Grundwasserdargebot. Auch die Wasserdurchlässigkeit ist gering. Die Fließwege und Speicherräume des Grundwassers im darunterliegenden Gestein sowie des Hangwassers sind vom kleinräumigen Wechsel der verschiedenen Gesteinsarten und ihrer Porosität und Klüftigkeit geprägt. Grundsätzlich muss aber von einem geringen Grundwasserdargebot im geologischen Untergrund ausgegangen werden. Es ist jedoch mit Hangdruckwasser zu rechnen. WIBEL + LEINENKUGEL (1987) ermitteln einen Flurabstand des Grundwassers von 2 – 4 m (aufgrund des kapillaren Wasseraufstiegs handelt es sich dabei um einen `scheinbaren Grundwasserstand'). In der diagonal von Nordost nach Südwest durch das Plangebiet verlaufenden Geländemulde reicht der Grundwasserspiegel fast bis zur Geländeoberfläche.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine 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 (LRA)) 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 Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

13.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten 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.

13.5 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Sonderflughafens 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 247 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 mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidiums Freiburg als zivile Luftfahrt-behörde 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.

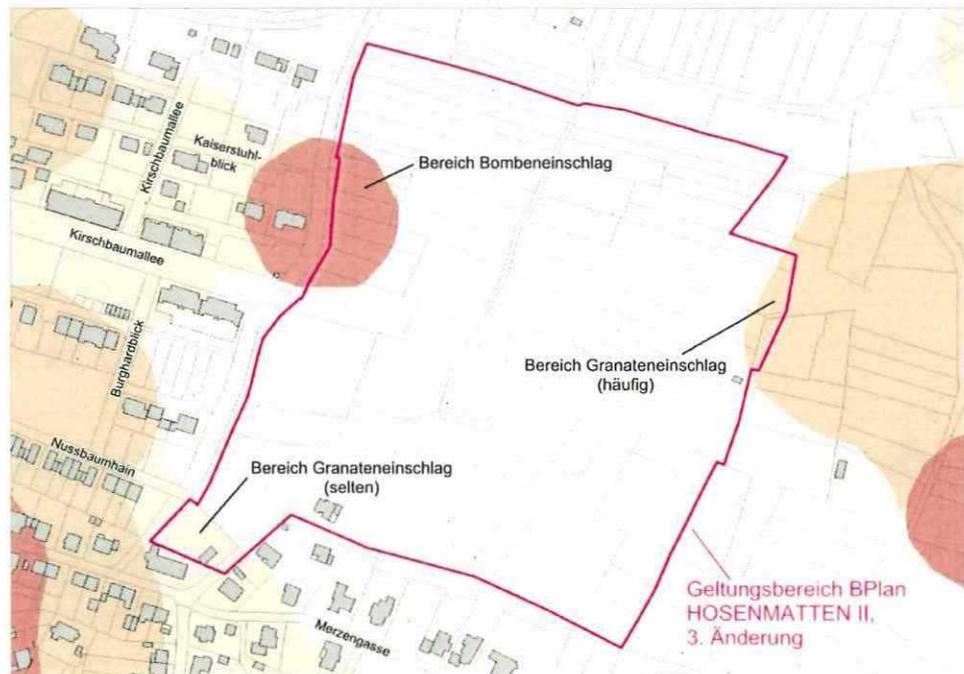
13.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie gegebenenfalls mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

13.7 Kampfmittel

Teilbereiche im Westen, Osten und Süden des Plangebietes sind als bombardierte bzw. mit Granateinschlägen belegte Bereiche zu bezeichnen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die betreffenden Bereiche sind nähere Überprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend erforderlich. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.



Bombardierte bzw. mit Granateinschlägen belegte Bereiche

13.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen (extensive Obstwiesen, extensive Weiden) an. Hieraus resultieren temporär auftretende Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen, die ortstypisch und ortsüblich sind und von den Erwerbern, Bebauern und Nutzern geduldet werden müssen.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Ortenauklinikum Lahr-Ettenheim mit einem Hubschrauber-Sonderlandeplatz (Abstand zur nächstgelegenen Bebauung ca. 350 m, Abstand zur weitest entfernten Bebauung ca. 650 m). Es wird darauf hingewiesen, dass mit temporären Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

13.9 Stromversorgung / Hausanschlüsse

Es wird darauf hingewiesen, dass Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden müssen.

13.10 Abfallwirtschaft

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis sind in der Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung enthalten. Die Vorgaben sind zu berücksichtigen.

13.11 Erdbeben

Das Plangebiet liegt gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ in der Erdbebenzone 1. Eine entsprechende Ausführung der Hochbauten ist zu berücksichtigen.

14. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	



Stefan Löhr
Dipl.-Ing.