

Bebauungsplan HOHBERGWEG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 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) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 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
§ 9 (7) BauGB



- 0.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstiges nicht störendes Gewerbe) ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1+3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1,2** 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 17 (1) BauNVO eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
- III** 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Es gilt die in der Planzeichnung im jeweiligen Baufenster stehende Zahl. Dachgeschosse (+D) dürfen keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sein.

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

- 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- 3.1.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.




- a** 3.1.2 Abweichende Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

-  3.3 Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Zum Bestandserhalt dürfen An- und Umbauten an den im Bebauungsplan verzeichneten Bestandsgebäuden die Baugrenzen geringfügig überschreiten.

-  3.4 Stellung der baulichen Anlage

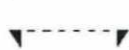
Hinsichtlich der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Einträge in der Planzeichnung maßgebend.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

-  4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der ausgewiesenen Flächen für Neben-

anlagen zulässig. Die jeweilige Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.



4.2 Einfahrtsbereiche

Es sind nur die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten bis zu einer maximalen Breite von 6 m zulässig.



4.3 Einfahrtsbereiche Tiefgarage

Einfahrten in Tiefgaragen sind nur im gekennzeichneten Bereich und bis maximal 6 m Breite zulässig.



4.4 Abfallentsorgung

Private Müllstandorte sind nur in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6. Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



6.1 Trafostation

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



7.1 Amphibienleiteinrichtung

Die bestehende Amphibienleiteinrichtung darf nur an den eingetragenen Einfahrtsbereichen überfahren werden. Diese Bereiche müssen zuvor umgebaut werden, sodass ein regelmäßiges Überfahren der Leiteinrichtung deren Funktion nicht beeinträchtigt. Es ist sicherzustellen, dass die Leitfunktion auch während der Bauphase uneingeschränkt erhalten bleibt und nicht gestört wird. Eine mit mindestens 2 Werktagen vorzeitige Abstimmung mit der Stadt möglicherweise störender Maßnahmen ist von der Projektträgerin vorzunehmen. Während der gesamten Baumaßnahme ist die Leiteinrichtung regelmäßig zu kontrollieren.

Vor Baubeginn ist eine Beweissicherung durchzuführen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt eine gemeinsame Abnahme. Bei Bedarf kann hierzu ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



8.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesem einzelne Bäume abgängig,

müssen diese an der Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

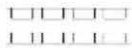
8.2 Anpflanzen von Bäumen

Die Wohnbauflächen sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je volle 1.000 m² Grundstücksfläche müssen ein großkroniger Baum und zwei mittelkronige Bäume sowie zusätzlich 2 Großsträucher oder Kleinbäume angepflanzt werden. Der Stammumfang der Bäume muss in 1 m Höhe 18 cm bis 20 cm betragen. Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) zu pflanzen. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Bestandsbäume und -sträucher dürfen nicht der erforderlichen Anzahl an Bäumen für die jeweilige Teilfläche angerechnet werden.

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

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



9.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr

Die mit dem Leitungsrecht belastete Fläche (beidseitig 2 m Abstand zum Kanal) ist von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Die Zugänglichkeit der Leitungen auf dem Grundstück muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

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

§ 9 (6) BauGB

10.1 Waldabstand gemäß § 4 (3) LBO

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern einen Abstand von 30 m einhalten. Dies gilt nicht für bauliche Änderungen von rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen. Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Waldabstandsgrenze unterschreiten.

10.2 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.3 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 1. März eines jeden Jahres zulässig.

11. Hinweise

Hinweis 11.1 Kampfmittel

Es ist damit zu rechnen, dass im Großteil des Plangebietes noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. Eine Baugrubenaushubüberwachung ist durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen.

Nach getätigtem Aushub sollten - falls möglich - die Aushubsohlen mit geophysikalischen Messmethoden überprüft werden. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Rechtsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren. (siehe Leitfaden für Baustellenpersonal des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg)

Mittels Mehrkanalsensorik wurde am 31.07.2018 das Grundstück aufgenommen und ausgewertet. Insgesamt 95 Verdachtspunkte wurden mittels Bagger freigelegt und überprüft. Dabei wurden Munition und Munitionsteile gefunden und entnommen. Sechs Trichter befinden sich zum Teil im Straßenbereich und konnten daher nicht beräumt werden. Für die im Planauszug (siehe Begründung Punkt 2.5. Kampfmittel) rot markierten Flächen wird bei Erdarbeiten eine Bauaushubkontrolle empfohlen. Die im Planauszug grün markierten Bereiche sind für weitere Maßnahmen freigegeben. Die Gewähr auf Kampfmittelfreiheit kann nur auf die Messergebnisse der ferromagnetischen Störpunkte, die auf Grund ihres Magnetfeldes an der Oberfläche gemessen wurden, erteilt werden.

Hinweis 11.2 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 11.3 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. Die Neubauf Flächen müssen im Trennsystem entsorgt werden.

Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, 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.

Hinweis 11.4 Ver- und Entsorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz im Hohbergweg mit Erdgas versorgt werden. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Entlang des Verfahrensgebietes verläuft im Hohbergweg eine für die Lahrer Trinkwasserversorgung bedeutende Zubringerleitung DN 200 GGG mit Baujahr 1997/1998. Der sichere Betrieb der Leitung darf während der Baumaßnahme weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Während der Baumaßnahme muss die Leitung vorschriftsgemäß gesichert und darf nicht überbaut werden.

Hinweis 11.5 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt am Hang. Mit Grundwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen, jedoch kann auf Grund der Hanglage Hangdruckwasser auftreten.

Hinweis 11.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Badischen Bausandsteins. Dieser wird meist von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Verwitterungs-/ Umlagerungs-bildung) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie 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 von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Hinweis 11.7 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel-fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Hinweis 11.8 Feuerwehr

Die Brandschutzdienststelle sieht die Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes um weitere Löschwasserentnahmestellen. Dies ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt gerade. Bei Ablehnung sind Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten.

12. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, -neigung	Bauweise


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin