

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN 4. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

0.	Abgrenzungen	§ 9 (7) BauGB
----	--------------	---------------




- | | |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| 0.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|-----|-----------------------------------------------------------|

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
----	---------------------------	---------------------

- | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude,- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |
| 1.1.2 | Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none">- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. |

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN 4. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1.3 Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO	
	2.1.1 Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
1,2	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO	
	2.2.1 Die Geschossflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
	2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO	
II-III	2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsplan des Bebauungsplans festgelegt.	
	2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO	
GH	2.4.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist den Baufenstern in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalhöhennull (m ü. NN).	
	2.4.2 Untergeordnete Bauteile für Technik und solare Energiegewinnung dürfen die Gebäude maximal um 1,0 m in der Höhe überragen.	
	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO	
o	3.1.1 Durch Planeintrag im Nutzungsplan des Bebauungsplans wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.	
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	
	3.2.1 Baugrenze Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben, können geringfügig über die jeweiligen Baufenster hinaus reichen.	
		
	4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN 4. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.3 Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig.

5. Geförderter Wohnungsbau

§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB

5.1 Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nummer 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude/ Wohnungen zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insoweit müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1. Straßenverkehrsflächen



6.1.1 Im Nutzungsplan ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit nach unten gerichteter und abgeschirmter Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

7.2 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis

Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von frühestens Ende November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Dies trifft auch für die Fledermäuse zu, sollte die Rodung nach dem 1. Oktober vorgesehen sein, jedoch noch keine Frostperiode stattgefunden haben. Sollten Vogel-Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

7.3 Bauzeitenbeschränkung

Alle Arbeiten, die die Dächer oder Fassaden der Gebäude betreffen, sind im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen für Vögel und Fledermäuse geeignete Strukturen vorher, im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, un nutzbar gemacht werden.

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang Mai und Ende September durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang).

7.4 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln (z. B. Haussperling oder Hausrotschwanz) temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.

7.5 Vermeidung von Lichtemissionen

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen und Wegbereichen sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zu den Seiten hin abzuschirmen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

8.	Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
8.1	Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen.
8.2	<div data-bbox="220 533 322 638" data-label="Image"> </div> Private Grundstücksflächen: Pflanzgebot 1 An den im Nutzungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Räumliche Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig. <ul style="list-style-type: none"> - Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
8.3	Private Grundstücksflächen: Pflanzgebot 2 Die im Nutzungsplan festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. <ul style="list-style-type: none"> - Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60 - 100 cm, Wuchshöhe mind. 300 - 400 cm
9.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB
9.1	Archäologische Denkmalpflege <p>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.</p>
9.2	Entwässerung <p>Für den Kernstadtbereich Lahr liegt seit dem Jahr 2009 ein rechtskräftiger Generalentwässerungsplan vor. Dessen Vorgaben sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Für die Einleitung des Regenwassers in die Schütter (Gewässer 1. Ordnung) ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ empfohlen. Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage</p>

rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergleichen über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

Die Entwässerungskonzeption wird zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet.

9.3 Sicherung vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, sodass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor Sturzfluten/Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u.a. im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angrenzenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante GOK des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreien Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

9.4 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) 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.

9.5 Unterrichtung der Fachbehörde

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.

9.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

9.7 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

9.8 Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

9.9 Kampfmittel

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle des Clara-Schumann-Gymnasiums wurden Verdachtsflächen im Plangebiet ermittelt. Eine Betroffenheit mit Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht auszuschließen.

9.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.11 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogel-schutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutz (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

9.12 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52, Rathaus 2, Schillerstraße 23, werktags (außer samstags) einsehbar.

9.13 Nutzungsschablone

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

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.

Zink Ingenieure
Planverfasser

