





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	
	1.a Fläche für den Gemeinbedarf Im Plangebiet ist eine Baufläche für eine Kindertagesstätte sowie ergänzend gegebenenfalls für Gemeinschaftsräume ausgewiesen.

Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	19.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	14.08. – 15.09.2017
Offenlegungsbeschluss	19.03.2018
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	03.04. – 04.05.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung	28.07.2018

B Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Kernstadtbereich der Stadt Lahr, im Nordosten von Burgheim. Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft mit dem Waldgebiet Altvater und der Vorbergzone Richtung Heiligenzell. Im Süden schließt das Wohngebiet Hosenmatten I an. Der 1. Bauabschnitt des Baugebietes Hosenmatten II mit dem in Nord-Südrichtung verlaufenden Hohlweg bildet die westliche Begrenzung.

Das Areal ist geprägt durch die exponierte Südwestlage mit freier Sicht auf den Schut-terlindenberg und in die Rheinebene. Es weist ein kleinparzelliertes Nutzungsmuster auf. Neben Kleingartennutzung sind dies in erster Linie Grünland, Obstwiesen und Äcker. Zudem findet man aufgelassene Parzellen in verschiedenen Sukzessionsstadien. Charakteristisch für die Vorbergzone sind Böschungen, die das Gelände terrassieren.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 1591, 1595+1596, 1605-1607, 1622/1, 1623+1624, 1626/1, 1627, 1628/1+2, 1629-1631, 1632/1, 1634-1644, 1647-1649, 1655-1663 komplett und die Flurstücke 1578, 1590, 1592, 1592/1, 1593+1594, 1597-1604, 1608-1612, 1617, 1652-1654, 1669, 1677, 8950 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Konzept zum Bebauungsplan HOSENMATTE II geht auf einen städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 1999 zurück. Das daraus hervorgegangene Siegerbüro wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gehobenen Wohnbaugebietes am nördlichen Rand der Lahrer Kernstadt geschaffen.

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II ist seit dem 31.7.2004 rechtsverbindlich. Der 1. Bauabschnitt (ca. 7,2 ha) ist erschlossen und inzwischen zum größten Teil aufgesiedelt. Für den 2. Bauabschnitt (ca. 9,3 ha) wurde mittlerweile das Umlegungsverfahren durch die mit der Durchführung beauftragte STEG Stadtentwicklung GmbH weiter vorangetrieben. Die Zuteilung der Bauplätze steht kurz vor dem Abschluss.

Im ersten Bauabschnitt gab es bereits zwei Bebauungsplanänderungen auf Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis aufbauend:

- a) Die zulässige Bautiefe wurde im Einfamilienhausbereich von 8 auf 10 Meter erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.
- b) Die Baulinie südlich der Kirschbaumallee wurde um 3 Meter zurückversetzt.

Diese Änderungen haben sich bewährt und werden nun auf den 2. Bauabschnitt (HOSENMATTE II, 3. Änderung) übertragen, auch um damit die Gleichbehandlung der Bauherren zu gewährleisten.

Das Baugebiet HOSENMATTE II (1. Abschnitt) wurde von Käufern sehr gut angenommen und es sind nur noch einzelne Bauplätze verfügbar. Nachdem ein Großteil bebaut wurde, zeigen sich jedoch einige Verbesserungsmöglichkeiten bzw. Kritikpunkte. Diese finden bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Daneben besteht im Hinblick auf eine ökologische/städtebauliche Optimierung punktueller Änderungs-/Präzisierungsbedarf für einzelne Teilbereiche des 2. Bauabschnitts.

Folgende zusätzliche Änderungen sind Gegenstand der 3. Änderung:

- c) Quartiersplatz mit angrenzender Bebauung

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II setzt im zweiten Bauabschnitt, in der Gebietsmitte, einen Quartiersplatz fest. Zentraler Entwurfsgedanke war, hier zusammen mit den angrenzenden Gebäuden eine Quartiersmitte zu schaffen, die über Laden-/Gaststätten-nutzungen bzw. Dienstleistung in den Erdgeschossen entsprechend belebt wird. Der Bebauungsplan hat daher auch für die Erdgeschosszonen neben einer Wohnnutzung explizit diese Nutzungen zugelassen.

Bei der nördlichen platzbegrenzenden Bebauung ist ein ca. 90 Meter langer zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekörper zulässig und es sind zwei Baulinien festgesetzt. Der dem Bebauungsplan HOSENMATTE II zu Grunde liegende städtebauliche Wettbewerb sah für diesen Bereich 7- 8 sogenannte Stadtreihenhäuser (rund 18 Meter tiefe Atriumhäuser) mit einer möglichen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss vor. In der Summe wären ohne eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss maximal 28 Wohneinheiten in dem Gebäuderiegel zulässig.

Das Baufenster für die südliche Platzbegrenzung sieht ebenfalls eine ca. 90 Meter lange dreigeschossige Bebauung vor, mit einer 10 Meter breiten Zäsur im westlichen Bereich, die

nur eingeschossig ausgeführt werden darf. Hier wären maximal 25 bis 26 Wohneinheiten möglich.

Folgende Ziele werden hier mit der 3. Änderung verfolgt:

Durch Auflösung der beiden ursprünglich rund 90 Meter langen Baukörper nördlich und südlich des Platzes in Einzelbaukörper mit Maximallängen von ca. 38 - 45 Metern im Norden und ca. 28 Metern im Süden wird eine kleinteiligere straßen-/platzbegleitende Bebauung geschaffen. Die maximal zulässigen Wohneinheiten werden auf 9 WE pro Gebäude im Bereich der südlich gelegenen Bebauung festgesetzt und im Bereich nördlich des Platzes auf in der Summe maximal 28 WE für beide Gebäudekörper.

Der Platz selbst war bisher als eher städtisch geprägte versiegelte gepflasterte Fläche konzipiert. Die Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt und die Erkenntnisse aus dem Einzelhandels-/Nahversorgungskonzept der Stadt Lahr zeigen auf, dass eine Belegung der Erdgeschosszonen mit Laden-/Gaststättennutzungen im Bereich des Quartiersplatzes nicht realistisch ist. Auf Grund der geänderten Nutzungsvoraussetzungen wird die Fläche überwiegend als Grünfläche mit größerem Baumbesatz und Sitz- (eventuell Spiel)möglichkeiten gestaltet. Gegenüber dem bisherigen Platzkonzept ergibt sich somit eine geringere Versiegelung. Innerhalb der Platzfläche wird ein Baufenster für einen Kiosk/Nahversorger, eventuell mit Bewirtung, festgesetzt. (Hier wäre auch eine Pedelec-Station sinnvoll zu verorten.) Mit dem Standort auf dem Platz wird die Option für eine Nahversorgung aufrechterhalten, wenn das Gebiet vollständig aufgesiedelt ist. (Das Einzelhandels-/Nahversorgungskonzept hält eine Bäckerei und/oder einen Kiosk im Sinne einer verbesserten Nahversorgung für sinnvoll. Ein größerer Nahversorger oder eine Einzelhandelsagglomeration erscheint laut Gutachten aber kaum möglich.)

Auf der Südseite werden analog zum 1. Bauabschnitt Senkrechtparkplätze kombiniert mit einer Baumreihe angeordnet, um zum einen eine größere Anzahl von Parkplätzen anbieten zu können und um den Straßenraum mit zusätzlichen Bäumen aufzuwerten. Als Ausgleich für die dafür notwendige Reduzierung des südlich gelegenen Baugrundstücks wird eine Teilfläche des Parkstreifens als private Stellplätze dem Baugrundstück zugeschlagen, sodass hier die Flächenbilanz nahezu gleich bleibt.

d) Private Stützmauern

Die im Bebauungsplan HOSENMATTEN II festgesetzten Stützmauern definieren den Straßenraum und ermöglichen größtenteils ebene Gartenflächen. Der Aufbau eines Siedlungsbildes mit der Terrassierung durch Trockenmauern dient als Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein Ausgleich für weitere Schutzgüter ist damit nicht verbunden. Bei der Umsetzung im 1. Bauabschnitt wurde deutlich, dass auf Grund der fehlenden Festsetzung einer Maximalhöhe unverhältnismäßig hohe Wände entstehen können und diese gestalterisch teilweise auch nicht befriedigen.

Darauf wird wie folgt reagiert:

Festsetzen einer Minimal- und Maximalhöhe in einem Höhenfenster von 1,00 bis 1,70 Meter

Für weiteren Bedarf an Hangabstützung (insbesondere im östlichen steileren Bereich) ist eine zusätzliche Mauer auf dem Grundstück zurückversetzt möglich, die im vorderen verbliebenen Bereich mit Hecken/Sträuchern zu bepflanzen ist. Die erforderlichen Festsetzungen zu Material und Ausführung der Trockenmauern werden mit der 3. Änderung entsprechend präzisiert.

e) Dachausstiege bei Flachdächern

Mit der Höhenstaffelung der Baukörper entlang des Hanges und der darauf abgestimmten Höhenbeschränkung der einzelnen Baukörper soll eine Aussicht Richtung Süd, Süd-West zumindest aus den Obergeschossen gewährleistet werden. Mit den laut Bebauungsplan HOSENMATTE II zulässigen Dachausstiegen (beschränkt auf ein Viertel der Gebäudelänge) zeigte sich im 1. Bauabschnitt (insbesondere im Bereich der Kirschbaumallee), dass diese Dachausstiege zu deutlichen Einbußen bei der Aussicht der Oberlieger führten und zudem den zwei bis dreigeschossigen Baukörpern zusätzliche Höhen verliehen, die je nach Blickwinkel teilweise wie ein weiteres Geschoss wirken.

Es wird daher im Bereich der Mehrfamilienhäuser nördlich und südlich des Quartiersplatzes auf Dachausstiege bei Flachdächern verzichtet. Im übrigen Änderungsbereich werden Dachausstiege bei Flachdächern entsprechend strenger reglementiert, so dass diese nur geringfügig in Erscheinung treten (geringere Höhenüberschreitung der Attika und geringeres Volumen).

f) Solaranlagen auf Flachdächern

Die verfahrensfreien Anlagen für solare Energiegewinnung sind nicht genehmigungspflichtig und der Bebauungsplan HOSENMATTE II trifft hierzu keine Festsetzungen. Im 1. Bauabschnitt zeigte sich, dass die errichteten aufgeständerten Anlagen auf Gebäuden mit Flachdächern deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild sowie auf die Aussicht der Oberlieger haben.

Daher wird mit der 3. Änderung die Höhe der Solaranlagen entsprechend reglementiert, ohne dabei die erzielbaren Energieerträge einzuschränken.

g) Position/Größe der Baufenster für Garagen/Carports

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Baufenster für Garagen und Carports in ihren Abmessungen sehr eng begrenzt.

Durch ein Aufweiten insbesondere in den Bereichen der Doppelhausgrundstücke wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans den künftigen Bauwilligen mehr Spielraum in der Anordnung der Carports/Garagen ermöglicht, ohne dabei die überbaubare Fläche zu erhöhen.

h) Große Doppelhausgrundstücke

Im Bebauungsplan HOSENMATTE II sind im vorgesehenen 2. Bauabschnitt acht Doppelhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 660–860 m² festgesetzt. Hintergrund war, hier einen Nutzungsmix anbieten zu können. Bereits im 1. Bauabschnitt zeigte sich, dass Doppelhausgrundstücke in dieser Größenordnung so gut wie nicht vermarktbar sind.

Daher werden in der 3. Änderung die Festsetzungen dahingehend geändert, dass für diese Grundstücke eine Einzelhausbebauung möglich ist.

i) Reihen-/Doppelhausgrundstücke im Süden des 2. Bauabschnittes

Die im Bebauungsplan HOSENMATTE II festgesetzte Bauweise ermöglicht sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser. Ein Investor hat Interesse hier sogenannte Kettenhäuser zu errichten. Dabei handelt es sich um eine reihenhausähnliche Bebauung, die über zwischengeschaltete Garagen verbunden ist. Grundsätzlich entspricht dieser Bautyp der städtebaulichen Intention neben einer Einzelhausbebauung auch Bauformen für eine breite gefächerte Bewohnerschaft anbieten zu können. Eine erweiterte Ausnutzung der Grundstücke geht nicht damit einher.

Daher wird mit der 3. Änderung neben einer Doppelhausbebauung auch eine Kettenhausbebauung zugelassen.

j) Erweiterung Baufenster südlich Anliegerstraße 7

Um bei der Positionierung des Baukörpers mehr Flexibilität zu gewähren, wird das Baufenster in Ost-West-Richtung erweitert. Dabei bleiben die Baulinie und die städtebaulichen Kennzahlen (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) bestehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 8 beschränkt. Im Süden wird für das notwendige Versetzen der bestehenden Garage (auf Grund des Straßenausbaus Hosenmattenweg) ein Baufenster für Garagen/Carports/Stellplätze festgesetzt.

k) Verlegen Fußweg zwischen Spielplatz und Kindergarten

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II setzt zwischen dem Kindergarten- und dem Spielplatzgrundstück einen Fußweg fest, der im weiteren Verlauf Richtung Nord-Osten auf den Hegweg mündet. Er dient der fußläufigen Verbindung in das Naherholungsgebiet Altwater. Durch die Wegeführung im unteren südlichen Bereich ergibt sich ein ungünstiger Zuschnitt des Spielplatzgrundstücks (spitz zulaufendes Dreieck). Mit der Verlegung nach Osten an die Grundstücksgrenze kann der Zuschnitt in Kombination mit dem angrenzenden Kindergarten flexibler und besser gestaltet werden.

l) Wendeanlagen

Auf Grund vorhandener konkreter Hochbauplanungen kommt es in den Anliegerstraßen 11 und 13 zu geringfügigen Verschiebungen der Wendeanlagen in Ost-Westrichtung. Eine größere Flächenversiegelung geht damit nicht einher.

1.3 Städtebauliche Zielsetzung

Bei der Entwicklung des Gesamtgebietes Hosenmatten II und dem nun anstehenden 2. Bauabschnitt (B-Plan HOSENMATTE II, 3. Änderung) ist die städtebauliche Zielsetzung, ein gehobenes Wohngebiet, eingebunden in den Bestand und die besondere Topografie und mit einer hohen städtebaulichen und ökologischen Qualität zu entwickeln. Erreicht wird dies durch die Weiterentwicklung landschaftlicher Besonderheiten.

Zum einen wird die bereits bestehende Terrassierung mit Trockenmauern nachgezeichnet und mit einer linearen Baustruktur großteils parallel zum Hang unterstrichen. Dadurch entstehen Erschließungsstraßen, die zusammen mit den Trockenmauern eindeutig definierte Straßenräume bilden. Die Terrassierung ermöglicht außerdem eine nach Süden ausgerichtete Bebauung, die zum einen die passive Sonnenenergie optimal nutzt sowie einen Weitblick in die Rheintalebene und auf den Schutterlindenberg ermöglicht.

Neben den landschaftlichen Besonderheiten unterstreicht auch die Gebäudevielfalt die eigene Prägung der Wohnbebauung. Durch die Terrassierung entstehen lineare Bebauungstreifen, die eine Einteilung in unterschiedlich große Grundstücke und eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen ermöglichen. Gleichzeitig erfordert die angrenzende Bebauung im Süden und Westen und die freie Landschaft im Norden und Osten eine abnehmende Dichte der Bebauung von Südwesten nach Nordosten. So ist im Südwesten eine dichtere Bebauung mit überwiegend Doppel- /Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Norden und Osten ist eine weniger dichte Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern geplant.

Da die Stadt Lahr ein gehobenes Wohngebiet entwickeln möchte, liegt die Zahl der Einwohner pro ha Bruttowohnbaufläche mit 60 EW/ha unterhalb der Vorgabe des Flächennutzungsplans, der 80 für die Kernstadt EW/ha vorsieht.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II, 3. Änderung wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt. Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, zusammengefasst.

1.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich des Bebauungsplans HOSENMATTE II, 3. Änderung als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

2. Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist festgesetzt, damit neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch Praxen, kleinere Büroeinheiten und Läden eingerichtet werden können. Zum Schutz des Wohncharakters wird die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

In der Gebietsmitte wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte ausgewiesen. Damit kann der Bedarf an einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Gesamtgebietes Hosenmatten II abgedeckt werden.

Innerhalb der Platzfläche wird ein Baufenster mit der Bezeichnung Platz-Pavillon für einen Kiosk/Nahversorger, eventuell mit Bewirtung festgesetzt. Mit dem Standort auf dem Platz wird die Option für eine Nahversorgung aufrechterhalten, wenn das Gesamtgebiet vollständig aufgesiedelt ist.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee bildet es ein elementares Instrument.

Das Plangebiet ist in sieben verschiedene Nutzungsbereiche eingeteilt, in denen die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl variieren. Dies ermöglicht es auf die besonderen topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten einzugehen, eine ausreichende Belüftung des Plangebietes und der umliegenden Gebiete sicherzustellen und gleichzeitig eine ausreichende städtebauliche Dichte zu gewährleisten, um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes ist in den Nutzungsbereichen 1, 1a, 2, 2a und 2b die GRZ auf 0,25 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt, um eine ausreichende Belüftung und Durchgrünung zu garantieren.

Im Südwesten des Plangebietes ist in den Nutzungsbereichen 3, 5, und 6 die GRZ bis auf 0,3 bzw. 0,4 und die GFZ auf 0,6 bzw. 1,1 erhöht, um die städtebauliche Dichte der angrenzenden Bebauung fortzuführen.

Nördlich der Haupterschließungsstraße, im Nutzungsbereich 4, ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,4 zulässig. Diese höhere Dichte macht es möglich, den Straßen- und Platzraum zusammen mit der südlichen und östlichen Bebauung (Nutzungsbereiche 5 und 7) klar zu definieren.

Bei der Nutzung „Platz-Pavillon“ im Bereich des zentralen Platzes wird eine maximale Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Damit steht eine ausreichend große Fläche für die oben genannte Kiosk/Nahversorgernutzung zur Verfügung.

Werden Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung gebaut, dann ist deren Versiegelung bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen. Mit dieser Regelung soll der finanzielle Aufwand zum Bau einer Tiefgarage und das damit verbundene Freihalten der Grünflächen honoriert werden.

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen die Grundflächenzahlen durch oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um 20% überschritten werden.

Eine Überprüfung der Voraussetzungen für die Überschreitungen bei der GRZ, GFZ (Nutzungsbereich 4) ergab, dass diese durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass gemäß § 17 (2) S.1 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Parkierung fast vollständig in Tiefgaragen, dadurch mehr begrünte Flächen, keine Emissionen durch Parkierungsverkehr
- Durch vorgelagerte und seitlich angrenzende Grünbereiche und Abstände zur Nachbarbebauung ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet
- Festsetzungen zur Begrünung von nicht bebauten Flächen und Dächern
- Geringerer Flächenverbrauch im Außen- durch Verdichtung im Innenbereich

Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der privaten Grundstücke variiert zwischen maximal II oder III Vollgeschossen. Sie ist abhängig von der topografischen Lage der Gebäude und gewährleistet eine Staffelung der Gebäude entsprechend der Hangneigung und einen Weitblick in die Rheinebene. Gleichzeitig verbleibt den Bauherren dadurch ein Spielraum.

Mit der zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Nutzungsbereich 7 soll die Ausbildung einer Platzkante östlich des Quartiersplatzes gesichert werden.

Bei der Nutzung „Platz-Pavillon“ wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche wird somit gewährleistet, dass der Gebäudekörper den Platz städtebaulich nicht dominiert.

Die Festlegung einer Mindesttraufhöhe entlang der Straßen ermöglicht eine klare Definition der Straßen- und Platzräume. Die maximal zulässige bauliche Höhe gewährleistet die Staffelung der Gebäude und den Weitblick. Die Höhenbeschränkungen von Dachaufbauten (Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Dachausstiege bei Flachdächern) dienen dazu, den Ausblick der Oberlieger nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzel-/Doppelhäusern bzw. Kettenhäusern auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Auf den größeren Grundstücken am zentralen Platz (Nutzung 4, 5) und südlich der Anliegerstraße 7 (Nutzung 6) sind Mehrfamilienhäuser mit 8 bis 15 Wohneinheiten möglich, um unterschiedliche Wohnformen im Gebiet zu ermöglichen.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, meist in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern. Die Festsetzungen begründen sich in den unter Ziffer 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die bestehenden Wohnhaustypen im 1. Bauabschnitt Hosenmatten II erfolgt.

Mit den Festsetzungen zu den besonderen Bauweisen b, Doppel- Kettenhäuser (Nutzung 3), und b1, Doppel- und Einzelhäuser (Nutzung 2b), wird den Bauherren unter Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur Spielraum bei der Gebäudetypenwahl ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise entlang der Straßen durch Baulinien und größtenteils durch Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Die einzelnen Baufenster sind so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung und einer Südausrichtung zur Nutzung passiver Sonnenenergie nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Mit der Festsetzung von Baulinien südlich der Erschließungsstraßen und östlich des Platzes wird eine klare Definition der Straßen- und Platzräume gewährleistet. Um der Zielsetzung einer ausreichenden Durchgrünung und Durchlüftung gerecht zu werden, sind im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung getrennte Baufenster mit einem Abstand von mindestens 7,0 m festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im gesamten Baugebiet definiert. Diese Festsetzung wird durch die Hanglage und die Ausrichtung nach Süden bestimmt.

2.2.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage (Gerätehütte o.Ä.) zulässig. Dabei gilt, dass Nebenanlagen bis 20 m³ Rauminhalt im rückwärtigen Bereich (Garten) anzuordnen sind und Nebenanlagen über 20 m³ Rauminhalt nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Ihre Maximalgröße ist unter Ziffer 5.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

Diese Festsetzungen sollen eine weitgehende Freihaltung der Grün- und Vorgartenzonen gewährleisten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden bzw. sollen die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

Die Regelung der Zufahrtsbreiten erfolgt zur Flächeneinsparung und Ortsbildpflege.

3. Erschließung, Stützmauern

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen über die vorhandene Haupteerschließung Kirschbaumallee (Hosenmatten II, 1. Bauabschnitt). Die innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße in Nord-Südrichtung und daran anschließende Anliegerstraßen in Ost-Westrichtung. Im Osten verbinden zwei Wendeschleifen die Anliegerstraßen. Dies gewährleistet eine gute Orientierung und kurze Wege.

Die Fahrbahnbreiten sind entsprechend des Verkehrsaufkommens dimensioniert. Entlang der Haupteerschließungsstraße und der Sammelstraße sind beidseitig bzw. einseitig (Sammelstraßen) Gehwege und Grünstreifen mit Baumreihen angeordnet.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Zusätzlich sind entlang der Sammelstraße und der Haupteerschließung Parkstreifen vorgesehen.

Es entstehen insgesamt vier fußläufige Verbindungen zur freien Landschaft (Vorbergzone und Altvater) im Norden und Osten des Plangebietes und 4 Anschlusswege an den bestehenden Hohlweg, westlich des Gebietes. Dabei wird der Verlauf des bereits bestehenden Feldweges im Nordosten größtenteils übernommen. Die übrigen Verbindungen zur freien Landschaft bzw. zum Hohlweg ergeben sich aus der Weiterführung der neuen Sammel- und Anliegerstraßen. Damit wird den Bedürfnissen der Fußgänger Rechnung getragen.

Die Buslinie 107 wird künftig das Gebiet Hosenmatten II mit der Innenstadt verbinden. Die Bushaltestelle wird im Bereich des Quartiersplatzes entlang der Haupteerschließungsstraße angeordnet.

3.2 Stützmauern

Entlang der Anlieger- und Sammelstraßen werden ein- bzw. beidseitig Stützmauern als Trockenmauern erstellt. Sie definieren den Straßenraum und ermöglichen im Norden und Westen des Plangebietes größtenteils ebene Gartenflächen. Gleichzeitig wird die bereits bestehende Terrassierung durch die Trockenmauern entsprechend der Entwicklung der Kulturlandschaft weiterentwickelt. Der Aufbau eines Siedlungsbildes mit der Terrassierung durch die Trockenmauern dient dem Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Trockenmauern werden von privater Seite auf privatem Grund errichtet. Die Festsetzungen zu den minimalen und maximalen Höhen und der Ausführungsart gewährleisten ein einheitliches Erscheinungsbild, gleichzeitig bleibt für die Bauherren ausreichend Spielraum bei der Herstellung der Trockenmauern.

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken sind Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Flächen sind für die Stadt Lahr und die Ver- und Entsorgungsunternehmen zugänglich und von Bebauung und Bäumen freizuhalten. Sie dienen der Sicherstellung der Abwasserleitungsführung.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

5. Öffentlicher Raum /öffentliche Grünflächen

Der Quartiersplatz als Freifläche soll den Anwohnern Aufenthaltsqualität bieten. Dabei wird der westliche Teil als Grünfläche mit größerem Baumbesatz und Sitz- (eventuell Spiel) Möglichkeiten gestaltet. Der östliche Teil ist als befestigter Platz um den „Platz-Pavillon“ konzipiert.

Zentral im Gebiet im Anschluss an die Kindertagesstätte ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre angeordnet.

6. Umweltbelange, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

6.1 Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zum einen aus gestalterischen bzw. grünordnerischen Gründen getroffen. So gliedern und prägen die festgesetzten Hecken an den nördlichen Seiten der Privatgrundstücke den öffentlichen Straßenraum; die festgesetzten Baumpflanzungen werden ebenfalls die Straßenräume auf bzw. zeichnen den Verlauf des im nordöstlichen Bereich bestehenden Fußweges nach. Zum anderen sind die festgesetzten Maßnahmen (Baumpflanzungen in Privatgärten, Ergänzung von Gehölzstrukturen (F 4), Anpflanzen von Hecken (Hecken entlang der Straßen + F3), Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und nördlich der Haupteinschließung Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, wie sie bereits im Bebauungsplan HOSENMATTE II festgesetzt waren.

Die Regelungen zur Ausführungsart der Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, Straßen-/ Außenbeleuchtung, Dachbegrünung von Flachdächern und Außenbauteilen aus Kupfer, Zink oder Blei werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Planungsgebiet weist eine kleinteilige Strukturierung auf, welche in Bezug auf Natur und Landschaft als sehr hochwertig anzusehen ist. Trotz der guten Durchgrünung und der Übernahme bereits vorhandener Strukturen bedeutet die Bebauung des Geländes einen umfangreichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Das Ausgleichsflächenkonzept des Bebauungsplans HOSENMATTE II aus dem Jahr 2004 ist nach wie vor rechtsgültig und umzusetzen. Einige Flurstücke der für den zweiten Bauabschnitt von Hosenmatten II (2004) festgelegten Ausgleichsmaßnahmenflächen im „Ausgleichsgürtel“ befinden sich aktuell (2/2018) noch nicht im Eigentum der Stadt Lahr. Sie sind in städtisches Eigentum zu übernehmen. Für den Fall, dass nicht alle Flächen erworben

werden können, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde 2008 ein Vertrag geschlossen, dass als alternative Ersatzmaßnahme die Schutterrenaturierung „Innenstadt Südwest“ angerechnet werden kann. Diese externe Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Zusammen mit der durchgeführten Schutterrenaturierung „Ehemaliger Stadtbahnhof“ und der Wiesenherstellung „Limbruchmatten“ wurden somit alle externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen - auch für den Bereich HOSENMATTEN II, 3. Änderung realisiert. Mit den im Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen, die aus dem Bebauungsplan HOSENMATTEN II übernommen wurden, kann der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig erbracht werden.

Zu den Ergebnissen der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Teil der Begründung ist.

Zur Artenschutzrechtlichen Prüfung und den daraus resultierenden Maßnahmen wird auf den Umweltbericht Kapitel 5 „Kurzdarstellung der Ergebnisse“ (Seite 38) verwiesen.

6.3 Waldumwandlung

Für die geplante Bebauung muss eine mit Bäumen bestockte Fläche in Anspruch genommen werden. Nach dem Urteil der Forstbehörde handelt es sich bei dieser Fläche um "Wald". Nach § 9 Landeswaldgesetz, wird eine Waldumwandlungs-genehmigung erforderlich. Als Ausgleich für die Waldumwandlung kann eine Aufforstungsfläche auf einer städtischen Fläche in Kuhbach in Anrechnung gebracht werden. Details zu Art Umfang und Lage der Maßnahmenflächen werden im Antrag auf Waldumwandlung (gemäß § 9 LWaldG) dargestellt.

6.4 Umweltbericht

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Hosenmatten II, 3. Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst, der Bestandteil der Begründung ist (siehe Anlage).

Gegenstand des Umweltberichts ist die Prognose der Umweltauswirkungen, die durch die mit dem Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung vorbereiteten zulässigen Nutzungen eintreten werden. Sie betrachtet die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung sowie Mensch/Gesundheit. Daraus wird abschließend eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abgeleitet. Diese zeigt im Ergebnis, dass die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere//Pflanzen/biologische Vielfalt ausgeglichen werden und für die übrigen Schutzgüter die 3. Bebauungsplanänderung zu geringfügigen Verbesserungen der Schutzgutausprägung führt.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen. Die Höhenbeschränkungen von Dachaufbauten (Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Dachausstiege bei Flachdächern) dienen dazu, den Ausblick der Oberlieger nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Bei Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern in Reihe wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

Die Begrünung von Flach-, Carport- und Garagendächern wird festgesetzt, um die Folgen der Versiegelung zu minimieren und das Grünvolumen zu erhöhen.

7.2 Gestaltung von Freiflächen

Nicht bebaute Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einen gleichmäßigen, dem Ortsbild und der natürlichen Topografie angepassten Geländeverlauf zu gewährleisten.

Ebenso wie die Gestaltung der Müllstandorte wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Der öffentliche Raum soll primär durch die festgesetzten Stützmauern, Hecken und die Bebauung gegliedert und optisch begrenzt werden.

7.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten in bewirtschaftete Zisternen geleitet und somit zeitlich verzögert und nur teilweise der Kanalisation zugeführt werden.

7.4 Stellplatzverpflichtung, Stellplätze und Zufahrten

Abweichend von den Bestimmungen zur Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht und festgesetzt. Dies begründet sich in der Grundstruktur des Gebietes und der Tatsache, dass das öffentliche Personennahverkehrsnetz keine dichte Vertaktung aufweist. Innenstadt, Arbeitsplätze sowie Versorgungseinrichtungen sind zu Fuß nicht mehr in einem angemessenen Zeitrahmen erreichbar. Auch der Radverkehr zu diesen Zielen wird auf Grund der topographischen Verhältnisse keine wesentliche Rolle spielen. Um die Aufenthaltsqualität der Anliegerstraßen nicht zu beeinträchtigen, soll der Straßenraum zudem weitestgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

7.5 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

Die Beschränkung von Parabolantennen auf den Gebäuderückseiten hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.

8. Zum 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.

Mit dem Bau eines neuen Regenwasserableitungssammlers wird das anfallende Oberflächenwasser des im Trennsystem erschlossenen Baugebietes direkt in die Schutter abgeleitet.

Der Trassenverlauf erstreckt sich ab dem Baugebiet Hosenmatten II in südlicher Richtung über den Hosenmattenweg, das Gelände des Ortenauklinikums über die Altvaterstraße, Stefaniestraße und Willy-Brandt-Straße mit Zulauf in die Schutter am vorhandenen Brückenbauwerk. Der neue Regenwasserableitungssammler wird eine Gesamtlänge von ca. 1.100 m haben. Die Kanalbaumaßnahme wird in vier Bauabschnitten in den Jahren 2017 bis 2020 durchgeführt.

Die Versickerung von Oberflächenwasser wurde gutachterlich überprüft, scheidet aber aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (Lösslehm) in Verbindung mit dem teilweise stark hängigen Gelände aus. Daher setzt sich das Entwässerungssystem aus den beiden Komponenten Verringerung/Begrenzung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Regenwasser zusammen.

Für jedes Grundstück wird im Rahmen der Entwässerungsplanung individuell das Volumen zur Regenwasserspeicherung in bewirtschafteten Zisternen definiert. Die privaten Regenspeicher mit gedrosseltem Abfluss vermindern die Abflussspitzen und ermöglichen die private Regenwassernutzung auf den Grundstücken.

Die Regenspeicher sollen mindestens ein Gesamtvolumen von 4 m³ besitzen und davon 2,5 m³ als Pufferspeicher mit gedrosseltem Abfluss zur Rückhaltung aufweisen. Der gedrosselte Abfluss sollte auf einen Wert von 0,5 l/s eingestellt werden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird, bis auf einen Staukanal in der Anliegerstraße 7, ungedrosselt dem Kanalnetz zugeführt.

9. Immissionen

9.1 Hubschrauberlandeplatz Ortenauklinikum Lahr-Ettenheim

Für die Hubschrauberan- und -abflüge zum/vom Klinikum bestehen zwei Flugsektoren: Der nördliche führt unmittelbar über die Bauflächen des Plangebietes HOSENMATTE II, 3. Änderung.

Die Schallimmissionsprognose des INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMSCHUTZ DR.- ING. RIEDEL (2008) für den geplanten Hubschrauber-sonderlandeplatz berechnet die Schallpegel tags und nachts für acht Immissionspunkte. Mehrere dieser Immissionspunkte liegen innerhalb des Flugkorridors Nord im Korridorabschnitt zwischen dem Plangebiet und dem Start- /Landeplatz.

Im Tageszeitraum wird an jedem Immissionspunkt - unter den zu Grunde gelegten Voraussetzungen (u.a. 1 Lärmereignis pro Woche) - die Abwägungsschwelle/ Zumutbarkeitsschwelle unterschritten. Nachts sind Überschreitungen der Schwellenwerte für den Beurteilungspegel ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Nachtflugbewegungen liegen die Werte nachts noch weiter unterhalb der Abwägungsschwelle. "Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass die bei An- und Abflügen der Hubschrauber zu erwartenden Maximalpegel in der Umgebung, zumindest bei gekipptem Fenster, zum Aufwachen führen. Bezüglich des Maximalpegelkriteriums wird die Zumutbarkeitsschwelle für den Nachtzeitraum hinsichtlich der Maximalpegelwerte überschritten, hinsichtlich der Zahl der Lärmereignisse jedoch weit unterschritten". Bei dieser Beurteilung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die berechneten Immissionspunkte – mit

ihrer Lage nahe südlich des Plangebiets HOSENMATTE II, 3. Änderung einer höheren Belastung ausgesetzt sind (geringere Flughöhe, da näher am Start-/Landplatz) und eine niedrigere Zumutungsschwelle besitzen (weil "Reines Wohngebiet").

Auf Grund der Lärmereignisse durch den Hubschrauberlandeplatz erfolgt in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Hinweis darauf, dass mit temporären Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

9.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen. Der Bebauungsplan HOSENMATTE II setzt für diesen Bereich Flächen als extensive Obstwiesen, extensive Weiden fest. Damit sind intensive landwirtschaftliche Nutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs HOSENMATTE II, 3. Änderung nicht möglich. Auf Grund der weiterhin möglichen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Hinweis, dass mit ortüblichen charakteristischen Emissionen zu rechnen ist.

10. Bodenordnung, Kosten

Die Bodenordnung zum Baugebiet Hosenmatten II, 2. Abschnitt wird als "Vereinbarte amtliche Umlegung" umgesetzt.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lahr und der mit der Umlegung und Erschließung beauftragten STEG Stadtentwicklung GmbH vom 25.06./05.07.2007 wurde u. a. geregelt, dass die Eigentümer die gesamten Gestehungskosten (Verfahrenskosten der Bodenordnung und Erschließung, einschließlich der STEG Honorare) übernehmen.

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Geltungsbereichs	9,3 ha
• Wohnbaufläche	7,5 ha
(maximal zulässige Grundfläche ca. 20.900 m ²)	
• Erschließungsfläche	1,5 ha
• Kindergarten plus Spielplatz	0,2 ha
• Öffentliche Grünflächen	0,1 ha
• Wohneinheiten	ca. 200
• Einwohner	ca. 450 bis 500

Stefan Löhr
Dipl.- Ing.

Bebauungsplan HOSENMATTE II, 3. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

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))

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) zulässig.

Geneigte Dächer sind in einer kleinformatischen Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) in naturbraunrotem Ton, einer matten Metalleindeckung in naturgrauen Tönen (z.B. Titanzinkblech oder verzinktes Stahlblech) oder in Faserzement in grauen Tönen zu erstellen. Reflektierende, grellfarbige Materialien, blanke Metalleindeckungen (ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen) sowie Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zulässig. Kupferdächer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen unzulässig.

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 10°) der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei begehbaren Dächern kann maximal 30% der Dachfläche befestigt werden (Dachaustieg, Schrittplatten u. ä.).

Dächer von Doppelhäusern, Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Reihe sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer $\leq 10^\circ$ auszuführen und extensiv zu begrünen.

Ergänzend zur Begrünung der Dachflächen (Flachdächer Hauptgebäude, Garagen und Carports) können Anlagen zur Nutzung regenerativer Energieerzeugung ausgeführt werden (insbesondere Solarthermie und/oder Photovoltaik). Solarmodule müssen aufgeständert werden, um den Bewuchs des Gründachs nicht negativ zu beeinflussen.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten in einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Die einzelnen Gauben dürfen eine Breite von 2 m nicht überschreiten und müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.

Bei geneigten Dächern sind Dacheinschnitte in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Der einzelne Einschnitt darf eine Breite von 2 m nicht überschreiten und muss von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.

Eine Kombination von Dachaufbau und -einschnitt ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.

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.

1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern, Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Reihe sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen

Fensterlose geschlossene Wände von Garagen und Carports sind durch Rankpflanzen bzw. Spaliere flächig zu begrünen.

Fensterlose geschlossene Wände von Garagen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, sind mit einer Natursteinverkleidung in Form von Schichtmauerwerken aus ortsüblichem Porphyrt, Sandstein oder Granit zu versehen. Sie sind mit versetzten oder durchgehenden Lagerfugen und wechselnden Schichthöhen (20 - 40 cm) zu erstellen. Die Einzelsteingrößen dürfen eine Kantenlänge von 20 - 60 cm aufweisen.

2 Einfriedungen

2.1 Die Einfriedungen der privaten Gärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der festgesetzten Trockenmauern und Hecken (Nr. 6.4, 10.6 planungsrechtliche Festsetzungen) nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) bis 1,5 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.

Zäune sind nur an der straßen- bzw. fußwegabgewandten Innenseite der Hecken, Sträucher zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und von freistehenden Mauern, auch Gabionenmauern, ist unzulässig.

- 2.2 Zäune auf den privaten Grundstücken sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

- 3.1 Auf den privaten Grundstücken dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen eine Höhe von maximal 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. In insbesondere topografisch begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von diesem Maß zugelassen werden.
- 3.2 Entlang der Nachbargrenzen dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 3.3 Mit Ausnahme der festgesetzten Trockenmauern (Nr. 6.4 planungsrechtliche Festsetzungen) dürfen weitere notwendige Stützmauern auf den privaten Grundstücken eine Höhe von maximal 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Dieses Höchstmaß gilt auch für gemeinsame Stützmauern an Nachbargrenzen. Bei einer aufgrund der Geländeverhältnisse zwingend erforderlichen größeren Stützhöhe sind weitere Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur darunterliegenden Stützmauer nach hinten versetzt zulässig.

4 Grundstücksgestaltung

- 4.1 Die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.
- 4.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für die Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Regenspeicher sind als bewirtschaftete Zisternen auszubilden. Das Volumen ist in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Versiegelungsgrad in der Entwässerungskonzeption zu definieren und mit der Stadt Lahr abzustimmen. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m³ auszugehen, davon 2,5 m³ als Pufferspeicher. Der gedrosselte Abfluss sollte auf 0,5 l/s eingestellt werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

6 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung,
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der straßenbegleitenden Trockenmauern und weiterer Stützmauern,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

7 Stellplatzverpflichtung, Stellplätze und Zufahrten

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen (wassergebundene Decken wie Splitt oder Kies, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk in weitfugigem Verband) zulässig.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind nicht zulässig.

Sie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck dürfen sie eine Größe von insgesamt 2 m² nicht überschreiten.

9 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

1.b Fläche mit besonderem Nutzungszweck		§ 9 (1) Nr. 9 BauGB
Platz-Pavillon	<p>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.</p>	
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>
	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>
0,5	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>
	2.4	<p>Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO</p>
II	<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>	
III	<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>	

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

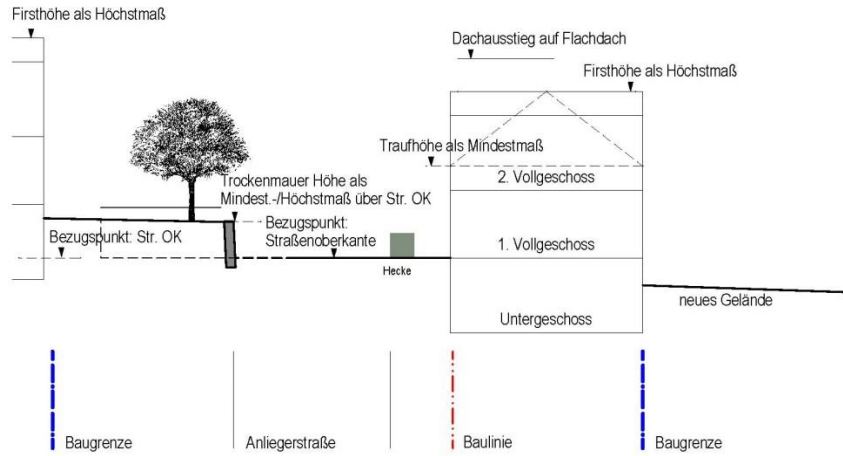
Bei Gebäuden der Nutzungen 1, 2, 3, 5 und 6 gelten Mindesttraufhöhen entlang der Baulinien. Sie variieren von 3.8 m bis 5.4 m über dem Bezugspunkt „Straßenoberkante“. Als Bezugspunkt „Straßenoberkante“ gilt der **höchstgelegene** Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschließungsstraße.

TH ü.Str.OK
min 5,40 m

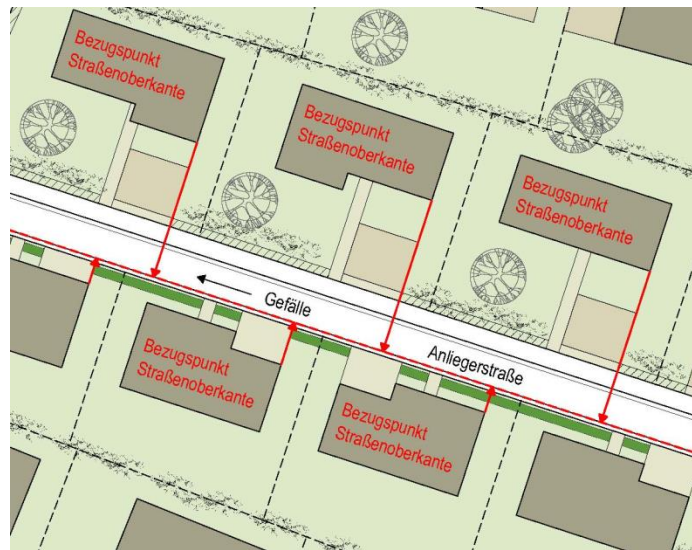
Bei Gebäuden der Nutzungen 1a, und 2b gilt als Mindesttraufhöhe entlang der Baulinien 5.0 m, 5,4 m bzw. 7,9 m über dem Bezugspunkt „Straßenoberkante“. Als Bezugspunkt der Straßenoberkante gilt der **niedrigstgelegene** Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Erschließungsstraße.

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

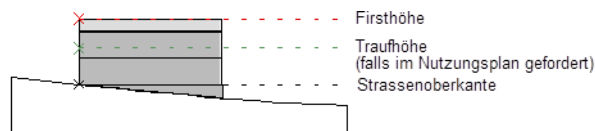
Systemschnitt Höhe der baulichen Anlage



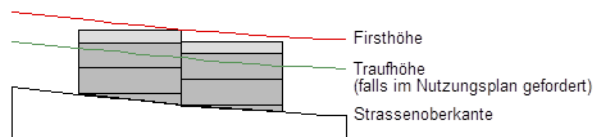
Bezugspunkte Gebäudehöhe/„Straßenoberkante“



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



Bezugspunkte Traufhöhe/Firsthöhe
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).

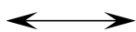


Baulinie

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

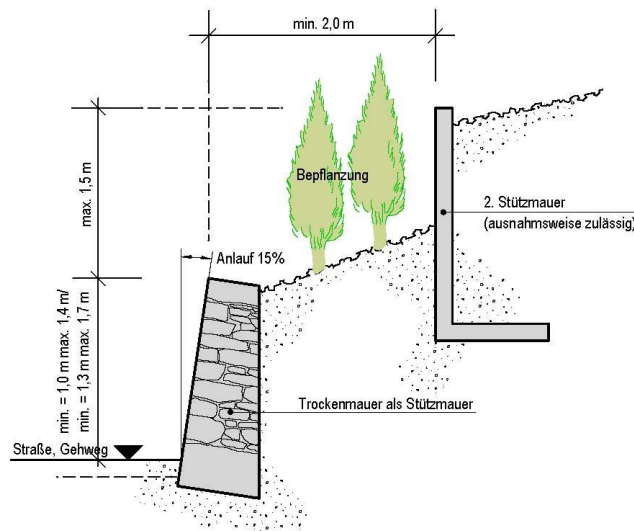
Entlang der Anlieger- und Sammelstraßen und der Wendeschleifen sind gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil ein- oder beidseitig Stützmauern als Trockenmauern zu erstellen.

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 Porphyry, 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

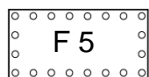
- 10.1 In den Privatgärten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum in Hochstammqualität - Obstgehölze auch Halbstamm - anzupflanzen. Durch Planeintrag auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen sowie der Erhalt vorhandener standortheimischer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



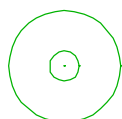
- 10.3 In der im Nutzungsplan mit F4 festgesetzten Fläche sind die südlich und östlich angrenzenden bestehenden Gehölzstrukturen durch Neupflanzungen heimischer standortgerechter Arten zu ergänzen.



- 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 Kindertagesstätten Grundstück 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 Wendepunkten 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:

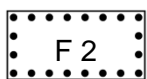
10.11 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

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.

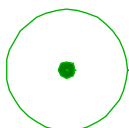
11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB



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.

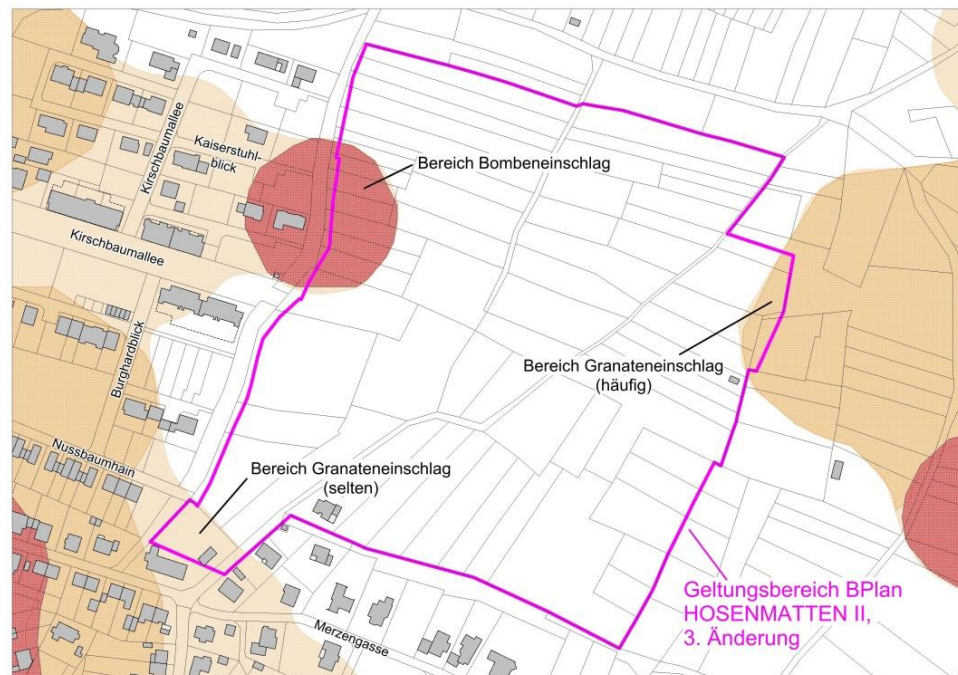
13.6 Geotechnik

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.